



Til lovforslag nr. L 89

Folketinget 2010-11

Skriftlig fremsættelse (2. december 2010)

**Justitsministeren** (Lars Barfoed)

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

*Forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v. (Revision af huseftersynsordningen m.v.)*

(Lovforslag nr. L 89)

Hovedformålet med dette lovforslag er at gennemføre en revision af huseftersynsordningen med henblik på, at den nuværende ordning, der med mindre justeringer har eksisteret i ca. 15 år, også fremover vil sikre forbrugere en høj og tidsvarende beskyttelse i forbindelse med aftaler om køb af bolig.

Selv om den nuværende huseftersynsordning overordnet set må betegnes som en succesfuld forbrugerbeskyttelsesordning, der anvendes i langt de fleste hushandler, tyder de indvundne erfaringer med ordningen på, at den ikke fuldt ud imødekommer de forventninger, som forbrugerne har til ordningen i dag.

Med henblik på i højere grad at imødekomme disse forventninger indeholder lovforslaget bl.a. forslag om, at en potentiel køber som led i en udbygning af den nuværende ordning skal have flere oplysninger om den konkrete ejendom, som den pågældende overvejer at erhverve. Der foreslås endvidere gennemført en række ændringer af ejerskifteforsikringens vilkår og dækningsomfang, der – ud over at skabe større klarhed med hensyn til, hvilke forhold forsikringen dækker – samlet set vil medføre en bedre forsikringsdækning for køber, end tilfældet er i dag.

Den gældende huseftersynsordning er etableret i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Hovedformålet med denne ordning, der trådte i kraft den 1. januar 1996, er at begrænse problemerne med mangler ved fast ejendom på en måde, der er til fordel for både køber og sælger.

Sælgeren kan således som udgangspunkt undgå at hæfte for fysiske mangler ved at sørge for, at køberen – i form af en tilstandsrapport – får et fyldestgørende beslutningsgrundlag med hensyn til eventuelle mangler ved ejendommen inden købsaftalens indgåelse, et tilbud om ejerskifteforsikring mod skjulte fejl og et løfte fra sælgeren om i givet fald at ville betale halvdelen af præmien for den tilbudte forsikring. Køberen sikres som altovervejende hovedregel mulighed for at tegne en forsikring mod skjulte mangler, det vil sige mangler, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Ordningen gælder, hvor

ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren og/eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen.

Lovforslaget bygger på anbefalingerne i betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, som Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen afgav i juni 2010. Denne betænkning indeholder udvalgets vurdering af den samlede huseftersynsordning samt udvalgets forslag til, hvordan den gældende ordning i lyset af de indhøstede erfaringer med ordningen kan forbedres. Ud over forslag om en række ændringer af navnlig lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. har udvalget foreslået en række ændringer af de administrative forskrifter, der er udstedt med hjemmel i den nævnte lov.

Lovforslaget indeholder følgende hovedelementer:

Det foreslås, at det for sælgers fritagelse for at hæfte for mangler ved ejendommen over for køber skal gælde som et yderligere krav, at køberen – ud over tilstandsrapporten – fra sælgeren skal have modtaget en elinstallationsrapport, det vil sige en rapport om funktionsdygtigheden og lovligheden af elinstallationerne i ejendommens bygninger. I givet fald vil køberen som udgangspunkt ikke over for sælgeren kunne påberåbe sig forhold ved bygningens elinstallationer.

Det foreslås endvidere, at køberen ikke over for sælgeren skal kunne påberåbe sig forhold ved bygningens vvs-installationer.

I tilknytning til de nævnte ændringer på el- og vvs-området vil det, hvis lovforslaget vedtages, administrativt blive fastsat, at manglende eller nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved el- og vvs-installationer omfattes af ejerskifteforsikringens standarddækning.

Lovforslaget indeholder herudover forslag om ændring af forsikringstiden. Det foreslås i den forbindelse, at ejerskifteforsikringen altid skal dække i minimum 10 år fra overtagelsesdagen frem for som hidtil i minimum 5 år med mulighed for forlængelse i 10 år. Det foreslås endvidere, at ejerskifteforsikringens begyndelsestidspunkt ændres således, at forsikringen fra tegningstidspunktet skal dække tilbage til tidspunktet for henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse.

Med lovforslaget foreslås det endvidere præciseret i loven, at forhold vedrørende stikledninger, herunder kloakker, som ikke på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse har manifesteret sig i sådanne fejl ved bygningen, at den bygningssagkyndige burde have gjort anmærkning herom i rap-

porten, ikke omfattes af sælgers fritagelse for mangelshæftelse.

Lovforslaget indeholder desuden en bemyndigelse af økonomi- og erhvervsministeren til at fastsætte regler om, at tilstandsrapporten – som led i en udbygning af den gældende ordning – skal indeholde en række yderligere oplysninger, herunder oplysning om restlevetiden på bygningens tag, samt regler om, at der med tilstandsrapporten skal udleveres en generel typebeskrivelse, der er relevant for den bygning, som tilstandsrapporten vedrører. Økonomi- og erhvervsministeren foreslås endvidere bemyndiget til at fastsætte nærmere regler om udarbejdelse af elinstallationsrapporten.

Herudover indeholder lovforslaget bl.a. forslag til visse ændringer i lov om autorisation af elinstallatører m.v. og lov om omsætning af fast ejendom. Der er først og fremmest tale om ændringer som følge af den foreslåede indførelse af en elinstallationsrapport som led i huseftersynsordningen.

Der vil, hvis lovforslaget vedtages, endvidere blive gennemført en række administrative ændringer navnlig af ejerskifteforsikringens dækningsomfang og vilkår.

Ud over den nævnte el- og vvs-dækning drejer det sig bl.a. om en ny særlig fugtskadedækning, hvorefter fugt i godkendte beboelsesrum dækkes som en primær skade, mens skimmelsvamp dækkes som en følgeskade til en dækningsberettigende fugtskade. I tilknytning til denne dækning vil det endvidere blive fastsat, at den bygningssagkyndige som led i bygnings-

gennemgangen skal foretage en række konkrete fugtmålinger, hvorefter det konstaterede fugtniveau skal angives og karaktergives i tilstandsrapporten.

Herudover vil der bl.a. blive fastsat regler om, at ejerskifteforsikringen skal dække forøgede byggeudgifter (visse merudgifter ved udbedring af skader for at leve op til nutidens bygningskrav) samt rimelige udgifter til teknisk bistand og genhusning. Der vil endvidere blive indført bindende afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele, og der vil blive fastsat nye regler om selvrisiko.

De forslag fra udvalget, der kan gennemføres administrativt, vil, hvis lovforslaget vedtages, som udgangspunkt blive gennemført således, at ændringerne kan træde i kraft samtidig med denne lov, det vil sige den 1. januar 2012.

For så vidt angår den administrative gennemførelse af forslaget om en ny særlig fugtskadedækning i kombination med den bygningssagkyndiges foretagelse af nye fugtmålinger (og oplysning herom i tilstandsrapporten) bemærkes, at dette forslag dog først kan forventes gennemført ca. 2 år efter lovens vedtagelse. Det skyldes, at der – som også anført i udvalgets betænkning – udestår et større teknisk udredningsarbejde bl.a. i relation til den nærmere fastsættelse af grænseværdier for fugt.

Idet jeg i øvrigt henviser til lovforslaget og de ledsagende bemærkninger, skal jeg hermed anbefale lovforslaget til det Høje Tings velvillige behandling.