



JUSTITSMINISTERIET

Lovafdelingen

Dato: 1. december 2010
Kontor: Formueretskontoret
Sagsnr.: 2010-7005-0036
Dok.: CCN40110

KOMMENTERET HØRINGSOVERSIGT

om

udvalget om huseftersynsordningens betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen

1. Hørte myndigheder og organisationer mv.

Betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen har været i høring hos følgende myndigheder og organisationer mv.:

Østre Landsret, Vestre Landsret, Tinglysningssretten, samtlige byretter, Domstolsstyrelsen, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Advokatrådet, Danske Advokater, Danske BOLIGadvokater, Forsikring & Pension, Forbrugerrådet, Parcelhusejernes Landsforening, Realkreditrådet, Realkreditforeningen, Finansrådet, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikon-sulenter (BfBE), Foreningen af Rådgivende Ingeniører (F.R.I.), Danske Arkitektvirksomheder, Associerede Danske Arkitekter (ADA), TEKNIQ Installatørernes organisation, ELFO – Elinstallatørernes Landsforening, Håndværksrådet, Dansk Byggeri, DS Håndværk & Industri, Dansk Ejendoms-mæglerforening, Dansk Arbejdsgiverforening, Dansk Industri (DI), Dansk Erhverv, Landsorganisationen i Danmark (LO), Fonden Realdania, Dansk Retspolitisk Forening, Retssikkerhedsfonden, Forbrugerstyrelsen, Energistyrelsen, Sikkerhedsstyrelsen, Erhvervs- og Byggestyrelsen, Datatilsynet, Kommunernes Landsforening (KL), Danske Regioner og Rigsombudsmanden i Grønland.

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

Telefon 7226 8400
Telefax 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Justitsministeriet har modtaget høringsvar fra følgende:

Østre Landsret, Vestre Landsret, Sø- og Handelsretten, byretterne, Domstolsstyrelsen, Advokatrådet, Danske Advokater, Danske BO-LIGadvokater, Forsikring & Pension, Forbrugerrådet, Realkreditrådet, Realkreditforeningen, Finansrådet, Dansk Ejendomsmæglerforening, Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter (BfBE), TEKNIQ Installatørernes organisation, Håndværksrådet, Dansk Byggeri, DS Håndværk & Industri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Arbejdsgiverforening, Dansk Industri, Forbrugerstyrelsen og Datatilsynet.

Desuden har Huset Hovmand og Hans-Jørgen Jagd afgivet høringsvar.

Justitsministeriets bemærkninger til høringsvarene er anført med *kursiv*.

2. Høringsvarene

Østre Landsret, Vestre Landsret, Sø- og Handelsretten, byretterne, Domstolsstyrelsen, Dansk Ejendomsmæglerforening, Realkreditrådet og Håndværksrådet har ingen bemærkninger til betænkningen.

Dansk Arbejdsgiverforening har anført, at huseftersynsordningen falder uden for organisationens virkefelt, hvorfor organisationen ikke ønsker at fremkomme med bemærkninger.

2.1. Generelle bemærkninger

Forsikring & Pension har anført, at organisationen generelt støtter de forslag til ændringer af huseftersynsordningen, som udvalget har lagt op til, og som efter organisationens opfattelse vil kunne forbedre den gældende ordning. Forsikring & Pension har i den forbindelse bl.a. anført, *at* forbrugerne med de foreslåede ændringer vil få flere oplysninger om den konkrete ejendom i tilstandsrapporten, *at* ejerskifteforsikringens standarddækning forbedres, og *at* der skabes større klarhed om, hvad der omfattes af ejerskifteforsikringens standarddækning.

Realkreditforeningen har bl.a. anført, at det er betryggende, at huseftersynsordningen er blevet grundigt gennemgået af udvalget, og det er foreningens opfattelse, at de forslag til ændringer, som udvalget har lagt op

til, er velbegrundede. Det er foreningens vurdering, at parterne på boligmarkedet også fremover vil finde ordningen nyttig og til at betale.

Finansrådet har anført, at det er positivt og betryggende, at huseftersynsordningen er blevet grundigt gennemgået af udvalget. Organisationen har ikke i øvrigt bemærkninger til udvalgets betænkning.

Advokatrådet har bl.a. anført, at organisationen grundlæggende er af den opfattelse, at huseftersynsområdet generelt er godt gennemreguleret, og at betænkningen på udmærket vis afdækker de problemer, der har været med ordningen. Det er dog samtidig Advokatrådets opfattelse, at de lovændringer, som udvalget lægger op til, ikke vil løse problemet med købernes forventninger til forsikringsdækning, som oftest er præget af, at køberne ikke gør sig klart, at der er forskel på køb af et nyt og et brugt hus.

Justitsministeriet er – på samme måde som udvalget – opmærksom på, at det er af stor betydning for ordningens fortsatte succes og udbredelse, at huseftersynsordningens brugere forstår det sammenligningsgrundlag, som ordningen bygger på. Det gælder ikke kun i relation til forståelsen af sammenligningsgrundlaget i tilstandsrapporten, men også i relation til forståelsen af ejerskifteforsikringens skadesbegreb, som hviler på et lignende sammenligningsgrundlag.

Det er da også baggrunden for, at Justitsministeriet – i overensstemmelse med udvalgets anbefaling herom – foreslår, at der med tilstandsrapporten skal udleveres en generel hustypebeskrivelse, der er relevant for den bygning, som tilstandsrapporten vedrører. Efter Justitsministeriets opfattelse vil en sådan generel hustypebeskrivelse kunne medvirke til at forbedre købers forståelse af, at der – hvis der f.eks. er tale om en ejendom opført i 1920'erne – ikke bliver foretaget en sammenligning af ejendommen med et nyopført hus, men derimod en relativ beskrivelse af bygningen, som baserer sig på en sammenligning med andre tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der henvises herom i øvrigt til afsnit 2.3.3. nedenfor samt afsnit 4.2.2.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det er endvidere Justitsministeriets opfattelse, at der med forslaget, herunder med den foreslåede anvendelse af standardeksempler i forsikringsvilkårene, vil blive mere tydeligt for forbrugerne, hvad ejerskifteforsik-

ringen dækker, henholdsvis ikke dækker. Der henvises herom i øvrigt til afsnit 2.2.12. nedenfor.

2.2. Ejerskifteforsikringens dækningsomfang og vilkår

2.2.1. Elinstallationer

TEKNIQ, Forsikring & Pension, Advokatrådet, Forbrugerrådet og Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter har – på samme måde som i betænkningen – anført, at disse organisationer kan tilslutte sig forslaget om en ny særskilt el-dækning i kombination med indførelsen af en elinstallationsrapport.

Forbrugerrådet har supplerende anført, at der bør stilles krav om, at den person, der foretager el-tjekket, skal være ansvarsforsikret. Der bør efter Forbrugerrådets opfattelse endvidere fastsættes et loft over, hvor meget der må kræves i vederlag for elinstallationsrapportens udarbejdelse. Eftersom en væsentlig fordyrelse af huseftersynsordningen vil afholde sælgere fra at anvende ordningen, bør det maksimale vederlag for elinstallationsrapportens udarbejdelse ikke overstige 1.500 kr.

Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter har supplerende anført, at det af betænkningen fremgår, at elinstallationsrapporten skal være udarbejdet af en person, der er godkendt hertil. Organisationen kan tilslutte sig denne formulering, der åbner op for godkendelse af nye uddannelser på området.

Som anført i afsnit 4.1.2.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger kan Justitsministeriet tilslutte sig udvalgets forslag om en ny særskilt dækning for manglende eller nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved elinstallationer i kombination med indførelsen af en elinstallationsrapport.

Med hensyn til spørgsmålet om godkendelse af og kontrol med de personer, der skal udarbejde elinstallationsrapporterne, har Sikkerhedsstyrelsen, som el-området hører under, oplyst, at udførelsen af et el-tjek er autorisationskrævende arbejde i henhold til lov om autorisation af autorisation af elinstallatører mv., og at el-tjekket derfor alene bør udføres af personer tilknyttet en autoriseret elinstallatørvirksomhed.

Justitsministeriet har i overensstemmelse hermed foreslået, at en elinstallationsrapport for at have de retsvirkninger, der følger af § 2 i lov om

forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., skal være udarbejdet af en autoriseret elinstallatørvirksomhed.

Med henblik på, at huseftersynsordningens brugere kan have tillid til kvaliteten af de nye elinstallationsrapporter, foreslås det endvidere, at den eksisterende autorisationsordning vedrørende elinstallatørvirksomheder suppleres af et løbende tilsyn med de autoriserede elinstallatørvirksomheder, der udarbejder elinstallationsrapporter.

Justitsministeriet er i øvrigt enig med Forbrugerrådet i, at de autoriserede elinstallatørvirksomheder, der ønsker at udarbejde elinstallationsrapporter, på samme måde som de bygningsagkyndige skal være behørigt ansvarsforsikret, ligesom der bør stilles krav til bl.a. uvildighed. På den baggrund – og i overensstemmelse med udvalgets forslag herom – foreslås det, at økonomi- og erhvervsministeren, under hvis område Sikkerhedsstyrelsen hører, bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om bl.a. tilsyn, anmeldelse, ansvarsforsikring og uvildighed for så vidt angår autoriserede elinstallatørvirksomheder, der udarbejder elinstallationsrapporter.

Justitsministeriet er endvidere enig med Forbrugerrådet (og udvalgets flertal) i, at der – på samme måde som for de bygningsagkyndige i relation til tilstandsrapporten – bør fastsættes et maksimalvederlag pr. ejendom for elinstallationsrapportens udarbejdelse. Det forventes, at der ved økonomi- og erhvervsministerens (Sikkerhedsstyrelsens) fastsættelse af vederlaget vil blive taget udgangspunkt i, at det samlede tidsforbrug forbundet med undersøgelse af bygningens elinstallationer, rapportskrivning og kørsel mv. ikke vil overstige 2-4 timer.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets § 1, nr. 9, og bemærkningerne her til. Der henvises endvidere til afsnit 4.1.2.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

2.2.2. Vvs-installationer

Forbrugerrådet, Forsikring & Pension, TEKNIQ og Advokatrådet kan – på samme måde som i betænkningen – tilslutte sig den foreslåede dækning for manglende eller væsentligt nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved vvs-installationer.

DS Håndværk & Industri har anført, at undersøgelse af vvs-installationer er autorisationskrævende arbejde, og at en beskikket bygningssagkyndig som udgangspunkt ikke har de fornødne faglige kvalifikationer til at vurdere vvs-installationers lovlighed. Det er på den baggrund DS Håndværk & Industris opfattelse, at der ikke tilføres køberen et bedre grundlag for at vurdere bygningens vvs-installationer.

Som anført i afsnit 4.1.3.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger kan Justitsministeriet tilslutte sig udvalgets forslag om en ny særskilt forsikringsdækning for manglende eller væsentligt nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved vvs-installationer.

Den foreslåede vvs-dækning skal – i modsætning til den foreslåede el-dækning – ikke kombineres med nye, supplerende undersøgelser af bygningens vvs-installationer. Det skyldes bl.a., at en række vvs-installationer, f.eks. varmeinstallationer, typisk kun vil være i drift i vinterhalvåret.

Der tilføres på vvs-området således ikke køberen et bedre grundlag for at vurdere bygningens vvs-installationer i sammenligning med i dag. Til gengæld vil ejerskifteforsikringen – selv uden foretagelsen af sådanne yderligere undersøgelser – som nævnt dække manglende eller væsentligt nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved de omhandlede installationer.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets § 1, nr. 2 og 4, og bemærkningerne hertil. Der henvises endvidere til afsnit 4.1.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

2.2.3. Fugtskadedækning

Forsikring & Pension har bl.a. anført, at den nye fugtskadedækning, som der i betænkningen stilles forslag om, skal ses i lyset, at op imod halvdelen af alle skadesanmeldelser på ejerskifteforsikringen i dag vedrører fugt, og at der i langt de fleste tilfælde ikke udbetales erstatning, fordi der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Dette forhold giver anledning til skuffede forventninger hos forbrugerne. Efter Forsikring & Pensions opfattelse vil den nye fugtskadedækning sikre, at det bliver mere klart for forbrugerne, hvornår en eventuel fugt- eller skimmelsvampe-skade dækkes.

Forbrugerrådet har bl.a. anført, at organisationen tilslutter sig den foreslåede fugtskadedækning, idet den sikrer, at fugtskader skal udbedres. Organisationen har dog samtidig anført, at også skimmelsvampeskader bør sikres udbedret. Den foreslåede dækning omfatter kun skimmelsvampeskader som en følgeskade til en dækningsberettigende fugtskade, og forslaget tager dermed ikke højde for inaktive skimmelsvampesporer, hvis skadelige virkning i dag er uvis. Forbrugerrådet har i den forbindelse anført, at det er forventningen, at ganske mange skimmelsvampeskader vil være dækket af den foreslåede fugtdækning, men at det for at skabe tryghed og sunde boliger bør overvejes at sikre, at skimmelsvampeskader – ligesom fugtskader – dækkes som en primær skade.

Som anført i afsnit 5.1.2.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger er Justitsministeriet enig med udvalget i, at erfaringerne med den gældende ordning tyder på, at fugt- og skimmelsvampeområdet udgør et helt særligt problemområde, hvor vægtige grunde taler for, at den gældende ordning ændres, uanset at den eventuelle tilstedeværelse af fugt og/eller skimmelsvamp i mange tilfælde ikke kan anses for en egentlig mangel ved ejendommen.

Det er i den forbindelse Justitsministeriets opfattelse, at flertallets forslag om en ny særskilt fugtskadedækning på en velafbalanceret måde vil kunne imødegå de væsentligste af de problemer, der i dag er på fugt- og skimmelsvampeområdet.

Således følger det af den særlige fugtdækning bl.a., at fugtforekomst på gulv-, væg- eller loftflader i godkendte beboelsesrum dækkes som en primærskade, når fugtforekomsten målt over tid er højere end nærmere fastsatte grænseværdier. Det vil således ikke (længere) være afgørende, om den konstaterede fugtforekomst i godkendte beboelsesrum overstiger, hvad man må forvente i huse af samme type og alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Dertil kommer, at fugtskader i rum, der ikke er godkendt til beboelse – typisk et tagrum eller en kælder – omfattes af det almindelige skadesbegreb i samme omfang som hidtil. Dette medfører, at fugtskader i f.eks. tagrum eller krybekældre som hidtil vil kunne udgøre en dækningsberettigende skade.

For så vidt angår skimmelsvampeforekomst indebærer forslaget, at skimmelsvamp dækkes som en følgeskade til en dækningsberettigende fugtskade i godkendte beboelsesrum. Skimmelsvampeforekomster har ifølge udvalget kun i et fåtal af de sager, som Ankenævnet for Forsikring

har behandlet herom, haft en sådan udbredelse eller intensitet, at forholdet ifølge de gældende regler og forsikringsvilkår i sig selv er anset for at udgøre en dækningsberettigende skade.

I forhold til i dag, hvor skimmelsvamp i de fleste tilfælde ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, er der efter Justitsministeriets opfattelse tale om en generel forbedring af købers retsstilling på skimmelsvampeområdet.

Det bemærkes i øvrigt, at ejerskifteforsikringsselskaberne naturligvis har mulighed for at udbyde tillæggsforsikringer, hvorefter fugt og/eller skimmelsvamp dækkes i videre omfang end efter den foreslåede fugtskadedækning. Hvorvidt der måtte være et marked herfor – og i givet fald, hvad en sådan dækning mere præcist skal omfatte – er vanskeligt for Justitsministeriet at vurdere. Det må dog efter Justitsministeriets opfattelse antages, at dækning af f.eks. skimmelsvamp som en primær skade – ud over de praktiske vanskeligheder, som ville være forbundet med at afgrænse en sådan forsikrings dækningsomfang – ville blive relativt dyr.

Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter har om de supplerende fugtundersøgelser, som fremover skal foretages, bl.a. anført, at fugtområdet udgør en særlig problemstilling, der har givet anledning til mange tvister, og som desuden har væsentlige sundhedsmæssige og økonomiske konsekvenser. Organisationen finder på den baggrund, at der er behov for, at kravene til de bygningssagkyndiges undersøgelser og målinger på fugtområdet beskrives meget præcist i håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige.

Med hensyn til de supplerende undersøgelser, som – i tilknytning til den foreslåede fugtskadedækning – skal foretages af den bygningssagkyndige i relation til fugt, vil omfang og metode samt den nærmere beskrivelse og karaktergivning af det konstaterede fugtniveau i tilstandsrapporten, herunder den nærmere fastlæggelse af grænseværdier for fugt, blive fastsat administrativt af økonomi- og erhvervsministeren (Erhvervs- og Byggestyrelsen) på grundlag af en forudgående teknisk udredning af problemstillingen i regi af Erhvervs- og Byggestyrelsen.

I den forbindelse har Erhvervs- og Byggestyrelsen over for Justitsministeriet oplyst, at kravene til de bygningssagkyndiges nye, supplerende fugtundersøgelser og -målinger vil blive grundigt beskrevet i håndbogen for de beskikkede bygningssagkyndige.

Det bemærkes i øvrigt, at den tekniske udredning i regi af Erhvervs- og Byggestyrelsen, som er en forudsætning for en forsvarlig gennemførelse af udvalgets forslag på dette punkt, ifølge styrelsen vil være tidskrævende, idet navnlig opstilling af grænseværdier for fugt nødvendiggør forskning i, hvor meget fugt de mange forskellige byggematerialer, som indgår i en bygningskonstruktion, kan tåle. Herudover skal også målemetoder og -omfang nærmere fastlægges. På den anførte baggrund kan fugtforslaget først forventes gennemført ca. 2 år efter lovens vedtagelse.

Der henvises herom i øvrigt til afsnit 1.1. og 5.1.2.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

2.2.4. Stikledninger, herunder kloakker

Advokatrådet har anført, at organisationen gerne have set, at skader på bygningens kloakanlæg blev medtaget som en del af ejerskifteforsikringens standarddækning. Efter Advokatrådets opfattelse ville det i mange tilfælde ikke være vanskeligt at undersøge kloakanlægget som led i undersøgelsen af bygningens vvs-installationer. For ejendommens køber vil det kunne komme som en overraskelse, at kloakanlægget ikke anses for at have en sådan tilknytning til ejendommen, at det kan forsikringsdækkes. Advokatrådet er af den opfattelse, at dækning af skader på kloakanlægget over ejerskifteforsikringen på lang sigt vil være procesbesparende.

Som anført i afsnit 4.1.4.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger har udvalget overvejet, om der bør indføres et udtrykkeligt krav om, at forhold vedrørende stikledninger, herunder kloakker, skal dækkes af ejerskifteforsikringen, selv om de pågældende forhold ikke på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse har manifesteret sig i sådanne "fejl" ved bygningen, at den bygningssagkyndige burde have gjort anmærkning herom.

Dækning af sådanne skader, der potentielt kan være dyre at udbedre, ville ifølge Forsikring & Pensions medlem af udvalget imidlertid forudsætte, at der – på samme måde som med hensyn til den foreslåede el-dækning – foretages en sagkyndig undersøgelse. Med hensyn til kloaksystemet ville der blive tale om en obligatorisk tv-undersøgelse forestået af en autoriseret kloakmester eller certificeret tv-inspektør. Prisen på at få gennemført en tv-undersøgelse af en ejendoms kloak er omkring 6.500 kr., hvilket i store træk svarer til den gennemsnitlige pris på at få udar-

bejdet en tilstandsrapport. Også præmien på ejerskifteforsikringen måtte i givet fald antages at blive højere.

På baggrund af den fordyrelse af den samlede huseftersynsordning, som en gennemførelse af tv-undersøgelse af kloakker og ejerskifteforsikring af sådanne vil indebære, sammenholdt med det forhold, at forbrugerne allerede i dag har mulighed for – over villaforsikringen – at forsikre sig mod visse skader på rør- og stikledninger, har udvalgets flertal (19 medlemmer) ikke kunnet anbefale, at den nuværende huseftersynsordning udvides til også at omfatte undersøgelse af kloakker mv. og ejerskifteforsikringsdækning med hensyn hertil.

Flertallet har i stedet foreslået, at det ved en ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. fastsættes, at forhold vedrørende stikledninger, herunder kloakker, falder uden for af sælgers fritagelse for mangelhæftelse, hvis de pågældende forhold ikke på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse har manifesteret sig i sådanne fejl ved bygningen, at den bygnings sagkyndige burde have gjort anmærkning herom.

Efter udvalgets opfattelse præciseres dermed udtrykkeligt den retstilstand, som udvalget antager har været lovgivers intention med huseftersynsordningen.

Udvalget har i tilknytning hertil i øvrigt foreslået, at det af tilstandsrapporten fremover klart bør fremgå, at stikledninger, herunder kloakker, ikke er undersøgt.

Som anført i afsnit 4.1.4.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger kan Justitsministeriet af de grunde, som udvalget har anført, tilslutte sig flertallets forslag på det omhandlede punkt, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed. Det følger af forslaget i øvrigt, at sælgers (fortsatte) hæftelse for stikledninger, herunder kloakker, alene omfatter stikledninger uden for bygningerne, jf. afsnit 4.1.3.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger om den foreslåede vvs-dækning, der omfatter varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer i og under bygningen samt til ydersiden af bygningens fundament, men derimod ikke omfatter f.eks. kloakker uden for det angivne område.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets § 1, nr. 5, og bemærkningerne hertil.

2.2.5. Dækning af udgifter til genhusning

Forbrugerrådet har anført, at organisationen tilslutter sig forslaget om, at ejerskifteforsikringen skal dække udgifter til genhusning i op til 12 måneder. Forbrugerrådet havde dog gerne set, at dækningen omfattede udgifter til genhusning i op til 24 måneder. Forbrugerrådet finder i øvrigt, at det bør sikres, at forsikringstageren som udgangspunkt bør have mulighed for at blive genhuset i lokalområdet, og at forsikringstagerens udgifter til dobbeltforbrug i genhusningsperioden bør være omfattet af ejerskifteforsikringens standarddækning.

Som anført i afsnit 5.1.4. i lovforslagets almindelige bemærkninger kan Justitsministeriet tilslutte sig udvalgets forslag om, at ejerskifteforsikringen skal dække rimelige udgifter til genhusning af den sikrede i op til 12 måneder i tilfælde, hvor udbedringen af en dækningsberettigende skade gør huset ubeboeligt.

Justitsministeriet er opmærksom på, at udbedringen af en konkret skade i visse sjældne tilfælde kan trække ud over 12 måneder, herunder f.eks. i tilfælde, hvor der er tvist mellem forsikringstager og ejerskifteforsikringselskabet om, hvorvidt den af forsikringstager anmeldte skade er dækningsberettigende.

I sådanne tilfælde vil der, hvis det beror på selskabets forhold, at sagen har trukket unødigt ud, efter omstændighederne være grundlag for dækning ud over 12-måneders perioden. Som eksempel herpå kan nævnes Ankenævnet for Forsikrings afgørelse af 16. februar 2009 (sagsnr. 70.719), hvor ejerskifteforsikringselskabet blev pålagt at kompensere forsikringstageren for dokumenterede genhusningsomkostninger i yderligere 13 måneder.

I relation til muligheden for genhusning i lokalområdet har Forsikring & Pension over for Justitsministeriet oplyst, at det i praksis i visse tilfælde er forsikringstageren selv, der foreslår en egnet genhusningsbolig. I andre tilfælde anvises genhusningsboligen af forsikringselskabet, og i sådanne tilfælde vil genhusningsboligen ifølge Forsikring & Pension typisk ligge i nærheden af forsikringstagerens hidtidige bolig.

Forsikring & Pension har over for Justitsministeriet endvidere oplyst, at andre følgeudgifter i forbindelse med en genhusning, herunder f.eks. ud-

gifter til ud- og indflytning samt rimelige og nødvendige merudgifter til transport og mad, dækkes af de fleste selskaber i dag, og at der ikke er lagt op til en ændring af selskabernes praksis på dette punkt.

2.2.7. Fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt

Forbrugerrådet har anført, at der er behov for at skabe klarhed med hensyn til, hvad der skal forstås ved formuleringen ”fysiske forhold, der nedsætter en bygningens værdi nævneværdigt” i den gældende bekendtgørelse om ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Dette kan efter Forbrugerrådets opfattelse ske ved at angive nogle eksempler (positivt og negativt formulerede eksempler) på, hvornår der i almindelighed er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt, og som dermed i sig selv kan udgøre en dækningsberettigende skade.

Af pkt. 2 i bilaget til bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. fremgår det bl.a., at forsikringen dækker ”udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade”. Det fremgår endvidere, at der ved skade forstås ”brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold ved bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand”.

Formuleringen ”fysiske forhold, der nedsætter bygningernes værdi (eller brugbarhed) nævneværdigt” udgør således en del af ejerskifteforsikringens afgrænsning af, hvornår en skade eller nærliggende risiko for skade kan anses at foreligge. Det er Ankenævnet for Forsikring og i sidste ende domstolene, der i praksis fastlægger, hvad den nævnte formulering konkret indebærer.

Som anført i afsnit 5.1.6. i lovforslagets almindelige bemærkninger vil Justitsministeriet, hvis lovforslaget vedtages, i overensstemmelse med udvalgets forslag herom præcisere i bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækningsomfang, hvad der nærmere skal forstås ved den omhandlede formulering. Det vil i den forbindelse blive præciseret, at formuleringen f.eks. ikke omfatter forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller lignende, ligesom formu-

ringen heller ikke omfatter det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten.

Med hensyn til spørgsmålet om angivelse af konkrete eksempler på dækningsberettigende, henholdsvis ikke-dækningsberettigende skader henvises til afsnit 2.2.12. nedenfor.

2.2.8. Erstatningsopgørelsen og bindende og anvendelse af bindende afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

Forsikring & Pension har bl.a. anført, at det med indførelsen af bindende afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele bliver mere klart for køber, hvor meget der kan forventes udbetalt i erstatning i tilfælde af en eventuel skade.

Forbrugerrådet har bl.a. anført, at organisationen gerne havde set, at der ikke blev foretaget en ændring af gældende ret, hvorefter erstatningen opgøres på baggrund af en *konkret* vurdering af den skadesramte bygningsdel i kombination med anvendelsen af levetidstabeller. Ud fra en samlet vurdering og under forudsætning af, at kun få forbrugere risikerer at blive stillet ringere i forhold til i dag, kan Forbrugerrådet dog tilslutte sig indførelsen af bindende afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele.

Som anført i afsnit 5.1.7. i lovforslagets almindelige bemærkninger kan Justitsministeriet tilslutte sig udvalgets forslag om, at der indføres bindende afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele, og forslaget vil, hvis lovforslaget vedtages, blive gennemført administrativt.

Indførelsen af bindende afskrivningstabeller med hensyn til udvalgte bygningsdele vil bl.a. have den fordel, at køberen af en ejendom allerede på det tidspunkt, hvor forsikringstilbuddet fremlægges for den pågældende, vil blive gjort bekendt med det fradrag, som vil blive foretaget i den pågældendes erstatning i tilfælde af en eventuel skade på f.eks. bygningsens tag eller undertag. Herved kan det undgås, at køberen skuffes i sine forventninger til en eventuel erstatning. Indførelsen af bindende afskrivningstabeller med hensyn til udvalgte bygningsdele vil endvidere have den fordel, at forsikringsselskabernes udgifter til administration vil blive minimeret, idet det med hensyn til levetiden af de omhandlede bygningsdele ikke længere vil være nødvendigt at anlægge en individuel vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Hertil kommer, at forslaget om bindende afskrivningstabeller også medfører, at den såkaldte 30 pct.'s regel, som gælder i dag, helt forlades. Efter 30 pct.'s reglen kan erstatningen, når det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 pct. i forhold til nyværdierstatningen, fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse. I stedet for anvendelse af 30 pct.'s reglen skal erstatningen – for alle andre bygningsdele end de bygningsdele, for hvilke afskrivningstabeller er opstillet – altid beregnes som en nyværdierstatning.

Bindende afskrivningstabeller vil, hvis lovforslaget vedtages, blive opstillet for følgende bygningsdele: Tagbelægning og undertag, vinduer, udvendige døre, facader, trægulve, gulvbelægning i form af tæpper og vinyl, udvendigt træværk (bortset fra trækonstruktioner i kontakt med jord) og vvs-installationer. Selve udarbejdelsen af afskrivningstabellerne vil ske i et samarbejde mellem Erhvervs- og Byggestyrelsen, Forsikring & Pension, Teknologisk Institut, SBI og de relevante, faglige organisationer.

Justitsministeriet forudsætter – på samme måde som udvalget – i øvrigt, at det ved udarbejdelsen af de omhandlede afskrivningstabeller skal sikres, at det – i det omfang det overhovedet vil kunne forekomme – vil få undtagelsens karakter, at forsikringstagerne stilles ringere end i dag. Heri ligger, at der ved udarbejdelsen af de omhandlede tabeller ikke nødvendigvis vil kunne tages udgangspunkt i en ren gennemsnitsbetragtning med hensyn til bygningsdelens levetid, men derimod må tages udgangspunkt i den forventede levetid af vel vedligeholdte bygningsdele.

2.2.9. Ændring af reglerne om selvrisiko

Forbrugerrådet har bl.a. anført, at organisationen kan tilslutte sig de foreslåede ændringer af reglerne om selvrisiko, idet de foreslåede ændringer vil stille forbrugerne på samme måde eller bedre end i dag.

Som anført i afsnit 5.1.8. i lovforslagets almindelige bemærkninger kan Justitsministeriet af de grunde, som udvalgets flertal har anført, tilslutte sig flertallets forslag om, at den nuværende selvrisiko i forsikringstiden på 37.000 kr. (2010) erstattes af en ordning, hvorefter 1) der indføres en "bagatelgrænse" på 5.000 kr., således at skader under dette beløb ikke skal registreres, 2) selvrisikoen fastsættes til 5.000 kr. pr. skade i kombi-

nation med, at 3) den samlede selvrisiko maksimalt kan beløbe sig til 50.000 kr. i forsikringstiden.

Forslaget vil, hvis lovforslaget vedtages, blive gennemført administrativt ved en ændring af bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

2.2.10. Forlængelse af forsikringstiden fra 5 til 10 år

Forbrugerrådet kan – som organisationens medlem af udvalget har givet udtryk for i betænkningen – ikke tilslutte sig udvalgets forslag om, at forsikringstiden forlænges fra 5 til 10 år. Forbrugerrådet har i den forbindelse bl.a. anført, at en forlængelse af forsikringstiden vil medføre en fordyrelse af ejerskifteforsikringen, hvilket findes problematisk, idet det ikke er dokumenteret, i hvilken udstrækning forbrugerne *reelt* vil få gavn af forsikringsdækning fra det sjette til det tiende år.

Advokatrådet har bl.a. anført, at det må antages, at langt de fleste skader vil blive konstateret i forbindelse med, at køber påbegynder renoveringsarbejder på ejendommen umiddelbart efter overtagelsen. For så vidt angår skader som konstateres senere end 5 år efter købers overtagelse af ejendommen, vil det i mange tilfælde være umuligt at konstatere, om de pågældende skader var til stede på overtagelsesdagen. Efter Advokatrådets opfattelse bør denne problemstilling overvejes nærmere.

Som anført i afsnit 4.1.5.1. i lovforslagets almindelige bemærkninger er udvalgets flertal af den opfattelse, at det i lyset af de ændrede forældelsesregler principielt findes hensigtsmæssigt at forlænge forsikringstiden fra de nuværende (minimum) 5 til 10 år. Flertallet har i tilknytning hertil i øvrigt anført, at antallet af forhold, der anmeldes fra det sjette til det tiende år efter overtagelsen, må antages at være relativt beskedent, hvorfor flertallet finder det forsvarligt at lægge til grund, at de præmiemæssige konsekvenser, der isoleret set vil være forbundet med gennemførelsen af dette forslag, vil være af meget begrænset betydning.

Som anført i afsnit 4.1.5.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger kan Justitsministeriet af de grunde, som udvalgets flertal har anført, tilslutte sig flertallets forslag om, at forsikringstiden forlænges fra 5 til 10 år. Der henvises herom i øvrigt til lovforslagets § 1, nr. 4, og bemærkningerne hertil.

2.2.11. Ejerskifteforsikringens begyndelsestidspunkt

Forbrugerrådet har bl.a. anført, at det forslag, som organisationen i udvalgsregi har fremsat, hvorefter ejerskifteforsikringen fra forsikringsaftalens indgåelse bør dække forhold, som måtte være opstået tilbage fra henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, og som støttes af udvalgets flertal, bør gennemføres.

Som anført i afsnit 4.1.5.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger kan Justitsministeriet af de grunde, som har udvalgets flertal har anført, tilslutte sig flertallets, herunder Forbrugerrådets, forslag, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed. Der henvises til lovforslagets § 1, nr. 10, samt bemærkningerne hertil.

2.2.12. Kommunikationsmæssige forbedringer (forsikringsvilkårene)

Forbrugerrådet kan tilslutte sig udvalgets forslag om, at ejerskifteforsikringsvilkårene nærmere gennemgås og ændres, således at forsikringsvilkårenes sammenhæng med tilstandsrapporten bliver lettere at forstå for forbrugerne. Forbrugerrådet kan endvidere tilslutte sig forslaget om, at der i vilkårene opstilles eksempler på henholdsvis dækningsberettigende og ikke-dækningsberettigende skader. Det er efter organisationens opfattelse i den forbindelse dog meget væsentligt, at der ikke herved sker en indskrænkning i den generelle skadesdefinition, der er – og fortsat skal være – indeholdt i forsikringsvilkårene.

Justitsministeriet kan – på samme måde som udvalget, jf. betænkningens side 174 – tilslutte sig, at Forsikring & Pension ser nærmere på opbygningen og den sproglige affattelse af ejerskifteforsikringens vilkår med henblik, at disse bliver lettere at forstå for forbrugerne, herunder i relation til ejerskifteforsikringens sammenhæng med tilstandsrapporten.

Med hensyn til forslaget om opstilling af eksempler på henholdsvis dækningsberettigende og ikke-dækningsberettigende skader er Justitsministeriet endvidere enig med udvalget i, at sådanne eksempler vil kunne give forbrugerne en god forståelse af ejerskifteforsikringens funktion og dækningsomfang.

Det er imidlertid – som påpeget af Forbrugerrådet – væsentligt, at det ved udarbejdelsen af de omhandlede eksempler sikres, at eksemplerne

ikke på nogen måde indebærer en indskrænkning i den generelle skadesdefinition, og det må derfor ved udarbejdelsen af de omhandlede eksempler præciseres, at der alene er tale om eksempler, som i almindelighed vil være dækningsberettigende, henholdsvis ikke-dæknings-berettigende.

Som foreslået af udvalget vil de kommunikationsmæssige forbedringer i form af standardeksempler også, hvis lovforslaget vedtages, blive indarbejdet i den gældende bekendtgørelse om ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

2.3. Tilstandsrapporten

2.3.1. Generelle bemærkninger

Huset Hovmand har bl.a. anført, at mange forbrugere har svært ved at forstå de byggetekniske udtryk, som anvendes i tilstandsrapporten. Huset Hovmand, der tidligere har leveret en ordbogsløsning, har på den baggrund foreslået, at tilstandsrapporten suppleres med forklaringer på de mange byggetekniske udtryk.

Forbrugerrådet har anført, at organisationen kan tilslutte sig udvalgets forslag om, at der til tilstandsrapporten knyttes en standardiseret bygningstegning, hvor de forskellige bygningsdele er forklaret.

Advokatrådet kan generelt tilslutte sig forslagene om, at tilstandsrapporten udbygges med flere oplysninger om ejendommen. Det er dog samtidig organisationens opfattelse, at mængden af information er omvendt proportional med læserens mulighed for og lyst til at gennemgå materialet. Det bør som udgangspunkt derfor tilstræbes at reducere antallet af tekstsider i tilstandsrapporten mest muligt.

Godkendelsen af tilstandsrapportskemaet foreslås på samme måde som hidtil at ske administrativt. Af høringsvaret fra Huset Hovmand fremgår det bl.a., at firmaet er i dialog med Økonomi- og Erhvervsministeriet (Erhvervs- og Byggestyrelsen), der godkender – og i fornødent omfang løbende tilpasser – tilstandsrapportskemaet.

I relation til forslaget om, at der til tilstandsrapporten knyttes en standardiseret bygningstegning, hvoraf de forskellige bygningsdele mv. fremgår og/eller er forklaret, kan Justitsministeriet – på samme måde som

udvalget – tilslutte sig, at der i regi af Erhvervs- og Byggestyrelsen arbejdes videre hermed.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har over for Justitsministeriet oplyst, at de foreslåede ændringer af tilstandsrapporten vil blive gennemført på en sådan måde, at tilstandsrapportens oplysninger præsenteres på en overskuelig og læsevenlig måde.

2.3.2. Karaktersystemet og angivelse af udbedringsudgifter

Forbrugerrådet har anført, at organisationen ikke kan tilslutte sig flertallets forslag om, at tilstandsrapportens karaktersystem udbygges med en angivelse af, om en skade vil være dyr at udbedre, ved hvilken vurdering der skal tages udgangspunkt i en beløbsgrænse på 50.000 kr. Forbrugerrådet har i den forbindelse gengivet de synspunkter, som organisationens repræsentant er fremkommet med i udvalgsregi, jf. betænkningens side 246-247.

Som anført i afsnit 4.2.2.1. i lovforslagets almindelige bemærkninger har udvalget med hensyn til tilstandsrapporten overvejet en række mere principielle spørgsmål om rapportens overordnede struktur og indhold, herunder det i rapporten anvendte karaktersystem samt spørgsmål om eventuelle udvidelser af tilstandsrapportens indhold.

I relation til det karaktersystem, som anvendes i tilstandsrapporten i dag, er udvalget af den opfattelse, at der ikke bør foretages mere grundlæggende ændringer heri, idet der er tale om et karaktersystem, som har været anvendt i mange år og derfor er velkendt af både købere og sælgere af fast ejendom. Justitsministeriet kan tilslutte sig dette synspunkt.

For så vidt angår flertallets forslag om at udbygge tilstandsrapportens karaktersystem med en angivelse af, om udbedringen af en skade er dyr, ved hvilken vurdering der skal tages udgangspunkt i en beløbsgrænse på 50.000 kr., kan Justitsministeriet som anført i afsnit 5.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger af de grunde, som flertallet har anført, tilslutte sig forslaget.

Som påpeget af udvalget kan det således være hensigtsmæssigt at give brugerne af tilstandsrapporten en indikation af, hvad udbedring af de enkelte skader vil koste. Det skyldes, at forbrugerne ikke altid er opmærksomme på, at omkostninger ved udbedring af en skade ikke indgår

som et element ved fastlæggelsen af, om en skade i tilstandsrapporten må betegnes som f.eks. en K0-skade eller en K3-skade. En byggeteknisk alvorlig skade, der har fået karakteren K3, vil således ikke nødvendigvis være dyr at udbedre, mens en byggeteknisk mindre alvorlig skade – f.eks. omfattende graffiti på en husmur, der har fået karakteren K0 – i visse tilfælde vil kunne være meget dyr at udbrede. Med en indikation af, hvad udbedring af de enkelte skader vil koste, vil forbrugerne få et mere nuanceret billede af de enkelte skaders karakter.

Justitsministeriet er – på samme måde som udvalgets flertal – i øvrigt ikke enig med mindretallet (Forbrugerrådet) i, at den foreslåede udbygning af tilstandsrapportens karaktersystem med angivelse af, om udbedringen af en skade er dyr, ikke vil kunne anvendes af ejendommens køber.

I forhold til i dag, hvor der er alene er tale om karaktergivning af de konstaterede skader, er der tale om en ny, supplerende information, som køber vil kunne anvende f.eks. til brug for en beslutning om, hvorvidt forholdet skal undersøges nærmere, ligesom køber på et mere oplyst grundlag end hidtil kan lade det forhold, at en eller flere skader vil være dyre at udbedre, indgå i forhandlingerne med sælger om ejendommens pris.

Der henvises i øvrigt til afsnit 5.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter har i tilknytning til forslaget om, at tilstandsrapporten udbygges med en angivelse af dyre skader, anført, at den bygningssagkyndige ikke blot kan benytte sig af tabeller eller hurtige opslag, men derimod er henvist til at foretage en egentlig økonomisk beregning og eventuelt rådføre sig med håndværkere og byggemarkeder mv. Det er organisationens opfattelse, at der ved fastlæggelsen af de bygningssagkyndiges (maksimal-)vederlag må tages højde herfor.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har over for Justitsministeriet oplyst, at de foreslåede ændringer af tilstandsrapportens indhold, herunder forslaget om angivelse af dyre skader, tillige med de foreslåede ændringer af bygningsgennemgangen, jf. afsnit 2.4. nedenfor, vil medføre, at den bygningssagkyndige skal bruge mere tid på bygningsgennemgangen og tilstandsrapportens udarbejdelse. Som følge heraf vil det vederlag, som den bygningssagkyndige kan beregne sig i relation til tilstandsrapportens udarbejdelse, blive forhøjet.

2.3.3. Forventet restlevetid for bygningens tag

Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter har i relation til udvalgets forslag om, at tilstandsrapporten bør udbygges med angivelse af den forventede restlevetid for bygningens tag, anført, at det er væsentligt, at de restlevetidstabeller, som den bygningssagkyndiges angivelse af tagets restlevetid skal baseres på, udarbejdes i samarbejde med de bygningssagkyndige, der har praktisk erfaring med sådanne restlevetidsvurderinger.

Som anført i afsnit 4.2.3. kan Justitsministeriet af de grunde og med de forudsætninger, som udvalget har anført, tilslutte sig udvalgets forslag om, at tilstandsrapporten udbygges med angivelse af den forventede restlevetid for bygningens tag. Lovforslaget er på det omhandlede punkt udformet således, at økonomi- og erhvervsministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler herom, jf. lovforslagets § 1, nr. 6, og bemærkningerne hertil.

Det vil i forlængelse heraf, hvis lovforslaget vedtages, blive fastsat, at angivelsen af tagets forventede restlevetid skal bestå i en angivelse af restlevetiden for den del af taget (undertag, inddækning eller tagbelægning), som må forventes at have den korteste restlevetid. Samtidig skal det – f.eks. i en note – præciseres, hvilken del af taget der har dannet grundlag for vurderingen af tagets forventede restlevetid. Det vil endvidere blive fastsat, at den bygningssagkyndige skal angive, om den pågældende bygningsdel må forventes at holde i op til 5 år, mellem 5 og 10 år eller i længere tid end 10 år.

Der vil endvidere blive udviklet levetidstabeller for de forskellige dele af taget (undertag, inddækning og tagbelægning), således at det sikres, at den angivelse af restlevetiden, som den bygningssagkyndige skal foretage, sker på et ensartet grundlag. Den nærmere udformning af de pågældende levetidstabeller vil ske på baggrund af drøftelser mellem bl.a. de sagkyndige og Erhvervs- og Byggestyrelsen.

2.3.3. Generelle hustypebeskrivelser

Forbrugerrådet har anført, at organisationen kan tilslutte sig udvalgets forslag om, at der med tilstandsrapporten skal udleveres en generel beskrivelse af de væsentlige karakteristika ved den hustype, som tilstands-

rapporten angår, idet det sammenligningsgrundlag, som ordningen bygger på, hermed vil blive tydeliggjort for forbrugerne. Forbrugerrådet har i tilknytning hertil anført, at det samtidig bør sikres, at hustypebeskrivelsen kobles til de forhold, som konkret registreres i tilstandsrapporten.

Som anført i afsnit 4.2.3. kan Justitsministeriet af de grunde og med de forudsætninger, som udvalget har anført, tilslutte sig udvalgets forslag om, at der med tilstandsrapporten skal udleveres en generel beskrivelse af de væsentlige karakteristika ved den hustype, som tilstandsrapporten angår. En sådan generel hustypebeskrivelse vil kunne medvirke til at forbedre købers forståelse af, at der – hvis der f.eks. er tale om en ejendom opført i 1920'erne – ikke foretages en sammenligning af ejendommen med et nyopført hus, men derimod en relativ beskrivelse af bygningen, som baserer sig på en sammenligning med andre tilsvarende bygninger af samme alder.

Lovforslaget er på det omhandlede punkt udformet således, at økonomi- og erhvervsministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler herom, jf. lovforslagets § 1, nr. 6, og bemærkningerne hertil.

Hvis lovforslaget vedtages, vil der blive udarbejdet ca. 20-25 generelle hustypebeskrivelser, hvor der for hver hustype gives dels en generel beskrivelse af den pågældende hustype, dels en beskrivelse af de typiske forhold ved den pågældende hustype, som man som forbruger skal være særligt opmærksom på.

Den generelle hustypebeskrivelse, som vedlægges tilstandsrapporten, har alene til formål at udgøre en generel supplerende information til forbrugeren om den pågældende hustypes særlige karakteristika. Hustypebeskrivelserne vil derfor – som forudsat af udvalget – ingen indflydelse have på den bygningsgennemgang, som den bygningsagkyndige skal foretage, eller hvad der skal anses for en skade ved den pågældende ejendom. Hustypebeskrivelserne vil heller ikke have indflydelse på ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

På den anførte baggrund bør de konkrete forhold, som omtales i tilstandsrapporten, efter Justitsministeriets opfattelse ikke kobles til den generelle hustypebeskrivelse, som skal udleveres med tilstandsrapporten.

2.3.4. Tilstandsrapportens gyldighedsperiode

Forsikring & Pension har anført, at organisationen – på samme måde som tilkendegivet i betænkningen – kan tilslutte sig flertallets synspunkt om, at tilstandsrapportens nuværende gyldighedsperiode på 6 måneder fastholdes.

Forbrugerrådet har anført, at organisationen – på samme måde som tilkendegivet i betænkningen – finder, at tilstandsrapportens gyldighedsperiode bør forlænges til 9 eller 12 måneder alt afhængigt af, hvad der må anses for byggeteknisk forsvarligt. Det er Forbrugerrådets opfattelse, at en sådan forlængelse af gyldighedsperioden vil sikre, at sælger i højere grad end i dag vil få tilstandsrapporten udarbejdet tidligt i salgsbestræbelserne, hvorved potentielle købere sikres det bedst muligt beslutningsgrundlag.

Som anført i afsnit 4.2.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger er Justitsministeriet enig med udvalget i, at det er helt afgørende, at en tilstandsrapport er retvisende i hele sin gyldighedsperiode. I modsat fald ville det i tilfælde, hvor køber tegner en ejerskifteforsikring, ellers være ejerskifteforsikringssselskabet, der bærer den økonomiske risiko for, at der i gyldighedsperioden opstår nye skader, som selskabet skal dække, mens det i de tilfælde, hvor køberen ikke tegner en ejerskifteforsikring, ville være sælger, der bærer den økonomiske risiko for, at der i gyldighedsperioden opstår nye skader.

Ifølge udvalgets flertal vil der være ejendomme, som har en sådan alder eller vedligeholdelsesstand, at der for disse ejendommers vedkommende består en særlig risiko for, at nye skader vil indtræde, hvis tilstandsrapportens gyldighedsperiode forlænges ud over de nuværende 6 måneder.

På den anførte baggrund finder Justitsministeriet, at den nuværende gyldighedsperiode på 6 måneder må fastholdes.

2.3.5. Oplysninger til brug for ejerskifteforsikringssselskabet

Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter har anført, at tilstandsrapportens afsnit om oplysninger til ejerskifteforsikringssselskabet bør ændres, således at oplysningerne præsenteres på en måde, der sikrer køber reel mulighed for at forstå de omhandlede oplysninger. Efter organisationens opfattelse bør afsnittet affattes på samme måde som den bygningssagkyndiges registrering af skader med forkla-

rende tekst og noter. Alternativt bør afsnittet helt udgå af tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten indeholder i afsnittet ”Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring” en række oplysninger, som den bygningsagkyndige anfører til brug for forsikringsselskabernes afgivelse af et tilbud på ejerskifteforsikring.

Som anført i betænkningen, afsnit 4.8.3.5.5., har udvalget særskilt overvejet, om det nævnte afsnit helt bør udgå af tilstandsrapporten for at undgå misforståelser hos forbrugerne.

Udvalget er imidlertid af den opfattelse, at samtlige de oplysninger, som den bygningsagkyndige fremkommer med, udgør relevant information for ejendommens køber, idet købers beslutningsgrundlag forbedres, jo flere oplysninger om ejendommen den pågældende har. Dertil kommer, at det efter udvalgets opfattelse ville være uholdbart, hvis køber blev forholdt oplysninger om ejendommen. Udvalget kan derfor ikke anbefale, at afsnittet helt udgår af tilstandsrapporten.

Det er efter udvalgets opfattelse dog samtidig væsentligt at sikre, at huseftersynsordningens brugere i videst muligt omfang ikke skuffes i deres forventninger. Efter udvalgets opfattelse vil dette hensyn kunne tilgodeses ved, at det i indledningen til afsnittet præciseres, at den bygningsagkyndiges eventuelle fejlagtige angivelse af konstruktionsudformning eller anvendelse af materialer ikke i sig selv udgør en skade i huseftersynsordningens forstand.

Der henvises herom i øvrigt til betænkningens side 277-281.

Justitsministeriet er af de grunde, som udvalget har anført, enig i, at afsnittet med oplysninger til ejerskifteforsikringsselskabet ikke bør udgå af tilstandsrapporten. Justitsministeriet kan endvidere tilslutte sig udvalgets forslag om, at det i indledningen til det omhandlede afsnit præciseres, at den bygningsagkyndiges eventuelle fejlagtige angivelse af konstruktionsudformning eller anvendelse af materialer ikke i sig selv udgør en skade i huseftersynsordningens forstand. Med en sådan mindre justering er det efter Justitsministeriets opfattelse unødvendigt at udbygge afsnittet.

2.4. Bygningsgennemgangen

2.4.1. Destruktive indgreb

Brancheforeningen for Bygningsagkyndige og Energikonsulenter har anført, at den bygningsagkyndige på afgrænsede og veldefinerede områder bør kunne foretage destruktive indgreb i forbindelse med bygningsgennemgangen. Organisationen har i den forbindelse anført, at der i forbindelse med den lovpligtige energimærkning foretages destruktive indgreb, idet der f.eks. bores hul i ydermuren for at undersøge, om hulmuren er isoleret.

Som anført i afsnit i 3.1.5. i lovforslagets almindelige bemærkninger lægges der med lovforslaget – i overensstemmelse med udvalgets forslag herom – ikke op til ændringer af den måde, hvorpå bygningsgennemgangen foretages. Bygningsgennemgangen vil således fortsat skulle gennemføres uden foretagelse af destruktive indgreb.

Der henvises herom i øvrigt til betænkningens side 217-218.

2.4.2. Radonundersøgelser

Hans-Jørgen Jagd har bl.a. anført, at han finder det beklageligt, at udvalget ikke har kunnet anbefale, at der som led i bygningsgennemgangen skal foretages en undersøgelse af radonkoncentrationen i bygningen. Hans-Jørgen Jagd anerkender de tekniske problemer, der er fundet med måling af radon, samt det forhold, at der er udgifter forbundet med sådanne målinger.

Udvalget har om spørgsmålet om radonundersøgelser bl.a. anført, at det er væsentligt at være opmærksom på, at problemstillingen om radon knytter sig til alle boliger, herunder ikke mindst til boliger, hvor radonforekomsten – uden at beboerne er klar over det – er meget høj, men som ikke sættes til salg, eller hvor der i forbindelse med eventuelt salg ikke udarbejdes en tilstandsrapport. Da der ”kun” udarbejdes tilstandsrapport vedrørende ca. 50.000 ejendomme årligt, svarende til ca. 2 pct. af den samlede boligmasse, kan et eventuelt krav om undersøgelse af radonforekomsten som led i tilstandsrapportens udarbejdelse derfor først på lang sigt antages at ville have en effekt.

Om de omkostninger, der vil være forbundet med en bygningsagkyndigs undersøgelse af radonforekomsten som led i bygningsgennemgangen, er

det udvalgets bygnings sagkyndige medlemmers skøn, at disse omkostninger vil beløbe sig til i størrelsesordenen 2.500 kr. inkl. moms. I skønnet er det bl.a. indgået, at måleinstrumenterne skal være opstillet i bygningen over en længere periode, sådan at det vil være nødvendigt med flere besøg på ejendommen. Med andre ord vil et krav om foretagelse af radonundersøgelser fordyre prisen på tilstandsrapporten ganske betragteligt.

Som nævnt er det i dag ikke muligt at undersøge en eventuelt radonforekomst "på stedet". Målingerne skal ifølge de nuværende anbefalinger fra de danske og svenske strålemyndigheder derimod foretages over flere måneder. Dette forhold udelukker efter udvalgets opfattelse i praksis et eventuelt krav om radonmålinger som i led i tilstandsrapportens udarbejdelse, idet salgsprocessen alene på grund af disse målinger ville blive forsinket i 2-3 måneder.

Dertil kommer – netop fordi målingerne ikke kan foretages på stedet af den bygnings sagkyndige – risikoen for, at de målinger, som i givet fald foretages, ikke bliver retvisende for det "normale" radonniveau i den undersøgte bygning. Måleresultatet vil således komme til at afhænge bl.a. af brugen af den undersøgte periode i måleperioden, og der vil fra sælgers eller andres side, f.eks. ved at sikre en god ventilation af de undersøgte rum i måleperioden, kunne ske påvirkning af det endelige måleresultat.

Af de anførte grunde kan udvalget ikke anbefale, at der stilles krav om, at der som led i tilstandsrapportens udarbejdelse skal foretages radonmålinger. Bliver det derimod på et senere tidspunkt muligt at foretage de omhandlede radonmålinger "på stedet", således at salgsprocessen ikke forlænges, at der ikke kan ske påvirkning af måleresultatet, og at de omkostninger, der er forbundet med målingernes foretagelse, kan holdes på et beskedent niveau, bør det efter udvalgets opfattelse derimod genovervejes, om sådanne målinger skal foretages som led i huseftersynsordningen.

Der henvises herom i øvrigt til betænkningens side 226-232.

Justitsministeriet er af de grunde, som udvalget har anført, enig i, at der ikke bør stilles forslag om, at der som led i tilstandsrapportens udarbejdelse skal foretages radonmålinger.

2.5. Virksomheden som beskikket bygningssagkyndig

2.5.1. Beskikkelse eller certificering

Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter har noteret sig udvalgets tilslutning til de bygningssagkyndiges forslag om, at der i regi af Erhvervs- og Byggestyrelsen bør arbejdes videre med, hvordan der i fremtiden kan skabes en mere fleksibel adgang til at opnå beskikkelse som bygningssagkyndig. Opgavemængden for de bygningssagkyndige varierer ganske betydeligt, og bl.a. dette forhold stiller store krav til byggesagkyndigvirksomheders mulighed for tilpasninger i arbejdsstyrken. Arbejdet med at skabe en mere fleksibel adgang til at opnå beskikkelse som bygningssagkyndig bør derfor iværksættes hurtigst muligt.

Dansk Industri har anført, at organisationen finder det beklageligt, at udvalget ikke har kunnet tilslutte sig udvalgets bygningssagkyndige medlemmers forslag om at indføre en certificeringsordning for bygningssagkyndigvirksomheder i stedet for den eksisterende ordning med personlig beskikkelse som bygningssagkyndig. Organisationens ser imidlertid frem til resultatet af det i betænkningens afsnit 4.9.5.4.4. nævnte arbejde med i regi af Erhvervs- og Byggestyrelsen at overveje, hvordan der i fremtiden kan skabes en mere fleksibel adgang til at opnå beskikkelse som bygningssagkyndig.

Forbrugerrådet har anført, at organisationen kan tilslutte sig udvalgets synspunkt om, at den nuværende beskikkelsesordning for bygningssagkyndige bør fastholdes. Med hensyn til de bygningssagkyndige medlemmers forslag om, at der skabes en mere fleksibel adgang til at opnå beskikkelse som bygningssagkyndig, kan Forbrugerrådet ikke på nuværende tidspunkt støtte forslaget. Det skyldes, at der ikke er redegjort nærmere for, hvordan kontrollen med, at ansøger besidder de fornødne kvalifikationer for at opnå beskikkelse som bygningssagkyndig, skal finde sted.

Som det fremgår af betænkningens side 323-324, har udvalget overvejet et forslag fra de bygningssagkyndige medlemmer af udvalget om ændring af adgangen til at opnå personlig beskikkelse som bygningssagkyndig, således at det ikke længere skal være en forudsætning, at ansøger har deltaget på et optagelseskursus med tilhørende eksamen.

Udvalget har i den forbindelse bl.a. anført, at udvalget ikke har principielle indvendinger mod, at det nuværende optagelseskursus med en afsluttende eksamen erstattes med en "sidemands-oplæring", idet udvalget har stor forståelse for vigtigheden af, at både bygnings-sagkyndigvirksomheder samt enkeltpersoner, der ønsker at påbegynde virksomhed som beskikket bygnings-sagkyndig, ikke unødigt begrænses i deres muligheder som følge af de krav, der gælder for at opnå beskikkelse som bygnings-sagkyndig. Det er endvidere udvalgets opfattelse, at nye bygnings-sagkyndiges forudsætninger for at udarbejde retvisende tilstandsrapporter må antages at kunne styrkes ved, at de får relevant praktisk erfaring med at gennemgå huse, vurdere skader og skrive tilstandsrapporter, inden de opnår en personlig beskikkelse og dermed ret til selv at udarbejde tilstandsrapporter.

På den anden side er det efter udvalgets opfattelse meget vigtigt at sikre, at de personer, der ønsker at opnå beskikkelse som bygnings-sagkyndig, besidder de kvalifikationer, som gennemførelsen af det hidtidige optagelseskursus med tilhørende eksamen har haft til formål at sikre. Det fremgår ikke af de bygnings-sagkyndige medlemmers forslag, hvordan dette kan ske på en efter udvalgets opfattelse fuldt betryggende måde, og udvalget kan derfor ikke på det foreliggende grundlag tilslutte sig, at optagelseskurset afløses af den foreslåede "sidemandsoplæring". Udvalget finder det imidlertid relevant, at der efter udvalgsarbejdets afslutning i regi af Erhvervs- og Byggestyrelsen arbejdes videre med spørgsmålet.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har på Justitsministeriets forespørgsel oplyst, at styrelsen, der finder det vigtigt at sikre erhvervet de bedst mulige vilkår, vil se nærmere på behovet og mulighederne for at skabe en mere fleksibel adgang til at opnå beskikkelse som bygnings-sagkyndig, i det omfang det kan ske på en fuldt betryggende måde. Det vil i styrelsens videre overvejelser herom indgå med betydelig vægt, hvordan det i givet fald kan sikres, at de personer, der ønsker at opnå beskikkelse, også fortsat besidder de fornødne kvalifikationer.

2.5.2. Udvalgelse af bygnings-sagkyndige

Forbrugerrådet har bl.a. anført, at der kan stilles spørgsmålstejn ved, om de gældende regler om udvælgelse af bygnings-sagkyndige i tilstrækkelig grad sikrer de bygnings-sagkyndiges uvildighed. Efter Forbrugerrådets opfattelse er det væsentligt, at den fri og lige konkurrence på markedet ikke sættes ud af kraft. En mulig løsning kan være at afskære sælgers

ejendomsformidler fra at rekvirere en bygnings-sagkyndig gennem et forsikrings-selskab. Efter Forbrugerrådets opfattelse kan det i den forbindelse være relevant at oprette en hjemmeside, hvor kontaktoplysninger på alle beskikkede bygnings-sagkyndige fremgår, således at sælger selv kan rekvirere en beskikket bygnings-sagkyndig.

Danske BOLIGadvokater har anført, at tilstandsrapporternes kvalitet rejser spørgsmålstejn ved, om sælger – der har en salgsmæssig interesse i, at tilstandsrapporten indeholder færrest mulige skader – er den rette til at rekvirere tilstandsrapporten. Efter organisationens opfattelse vil en hensigtsmæssig løsningsmulighed være, at Erhvervs- og Boligstyrelsen i hver enkel sag udpeger den konkrete bygnings-sagkyndige, der skal udarbejde tilstandsrapporten.

Brancheforeningen for Bygnings-sagkyndige og Energikonsulenter har bl.a. anført, at organisationen er ved at undersøge, hvordan markedet for udvælgelse af bygnings-sagkyndige fungerer. Den foreløbige undersøgelse viser, at markedet reelt fungerer anderledes end forudsat, idet meget tyder på, at ejendomsmæglere fortsat spiller en central rolle, når sælger skal finde en bygnings-sagkyndig. Den foreløbige undersøgelse viser endvidere, at både ejendomsmæglere, forsikrings-selskaber og bygnings-sagkyndige har forskellige økonomiske interesser i, hvordan formidlingen af en bygnings-sagkyndig finder sted. Organisationen finder på den baggrund, at der kan rejses spørgsmålstejn ved de bygnings-sagkyndiges uvildighed, og at spørgsmålet om udvælgelse af bygnings-sagkyndige derfor bør gøres til genstand for behandling i Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Som anført i betænkningens afsnit 4.8.3.8. blev der i 2006 indført nye regler med henblik på at sikre den bygnings-sagkyndiges uvildighed og uafhængighed for så vidt angår ejendomsformidleren og dennes interesser – de såkaldte ”bestillerregler”.

Ifølge § 9, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 695 af 22. juni 2006 om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen), må en ejendomsformidler ikke på sælgers vegne indgå aftale om rekvirering af en byggeteknisk gennemgang (huseftersyn), og ejendomsformidleren må heller ikke bringe konkrete bygnings-sagkyndige eller firmaer, der beskæftiger disse, i forslag over for sælger. Ejendomsformidleren kan dog efter aftale med sælger rekvirere huseftersynet gennem et forsikrings-selskab, der udbyder ejerskifteforsikringer, jf. bekendtgørelsens § 9, stk. 2. Det er i den forbindelse en betingelse, at ejendoms-

formidleren ikke har indflydelse på, hvilken bygningssagkyndig eller hvilket firma forsikringsselskabet vælger til at udføre huseftersynet. Afregning skal endvidere ske direkte fra sælger til den bygningssagkyndige, dennes arbejdsgiver eller forsikringsselskabet.

Herudover er det i § 11, nr. 8, i bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen fastsat, at den bygningssagkyndige skal være uvildig i den enkelte sag, således at den bygningssagkyndige er uafhængig af interesser, som kan påvirke arbejdet som bygningssagkyndig.

Udvalget har overvejet, om de bygningssagkyndiges uvildighed i tilstrækkeligt omfang er sikret ved de nævnte regler, herunder om der kan være alternative måder, hvorved man kan sikre, at den bygningssagkyndige er uvildig.

Udvalget har i den forbindelse bl.a. overvejet et forslag om etablering af en ordning, hvorefter bygningssagkyndige udvælges tilfældigt. Udvælgelsen kunne f.eks. varetages af en "meldecentral", som den bygningssagkyndige tilmelder sig, hvis denne ønsker at udføre et huseftersyn inden for et nærmere angivet tidsrum.

Det er imidlertid udvalgets opfattelse, at en sådan ordning vil være særdeles uhensigtsmæssig, idet den reelt vil indebære, at de bygningssagkyndige ikke længere vil virke på markedsvilkår. De bygningssagkyndige vil således ikke kunne konkurrere på hverken pris eller kvalitet, hvilket efter udvalgets opfattelse vil være til skade både for prisniveauet og rapporternes kvalitet.

Justitsministeriet er enig med udvalget i, at en ordning, hvorefter de bygningssagkyndige udvælges efter et tilfældighedsprincip, vil medføre, at de bygningssagkyndige fremover hverken vil konkurrere på pris eller kvalitet, hvilket vil være til skade både for prisniveauet og rapporternes kvalitet.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har på Justitsministeriets forespørgsel oplyst, at styrelsen er af den overordnede opfattelse, at de gældende regler om ejendomsformidlers mulighed for at bestille tilstandsrapporter og om de bygningssagkyndiges uvildighed fungerer som forudsat.

Styrelsen har i den forbindelse bl.a. anført, at godt halvdelen af de tilstandsrapporter, der blev udarbejdet i 2009, blev bestilt af sælger selv, mens lidt under halvdelen blev rekvireret af et forsikringsselskab. Det bemærkes herved, at de bygningsagkyndige i tilstandsrapporten skal oplyse, hvem der har rekvireret rapporten.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har endvidere oplyst, at den eksisterende mulighed for at bestille en tilstandsrapport via et forsikringsselskab efter styrelsens opfattelse ikke rejser et problem i relation til de bygningsagkyndiges uvildighed. Det skyldes, at et forsikringsselskab har en betydelig interesse i en retvisende tilstandsrapport, idet det påhviler selskabet at dække de eventuelle skader ved den solgte ejendom, der ikke måtte være omtalt i rapporten.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har desuden oplyst, at styrelsen ikke har kendskab til konkrete sager om overtrædelse af de gældende regler, herunder har der ikke i den løbende tekniske kontrol kunnet konstateres problemer med rapporter, der indeholder færre skader, end bygningsgennemgangen tilsiger (såkaldte "lyserøde rapporter"). Erhvervs- og Byggestyrelsen, der er sekretariat for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, har heller ikke kendskab til konkrete sager om overtrædelse af bestillerreglerne.

Samlet set er det derfor Erhvervs- og Byggestyrelsens vurdering, at der ikke er behov for mere grundlæggende ændringer af de gældende regler på området.

I relation til den markedsundersøgelse, som Brancheforeningen for Bygningsagkyndige og Energikonsulenter på tidspunktet for afgivelsen af sit høringsvar var ved at foretage, har Erhvervs- og Byggestyrelsen oplyst, at undersøgelsen efterfølgende er færdiggjort. Efter styrelsens vurdering tyder denne undersøgelse på, at visse ejendomsformidlere overtræder bestillerreglerne, uden at der dog kan påvises et generelt problem. Styrelsen har på den baggrund iværksat nærmere undersøgelser af sagen med henblik på, at der kan indgives politianmeldelse af de pågældende ejendomsformidlere for overtrædelse af bestillerreglerne.

Herudover vil det, bl.a. på baggrund af den gennemførte markedsundersøgelse, efter Erhvervs- og Byggestyrelsens opfattelse være hensigtsmæssigt at foretage visse mindre administrative ændringer. Det drejer sig om følgende:

For det første vil oplysningen i tilstandsrapporten om, hvordan rapporten er rekvireret, blive ændret, således at det fremover skal være sælger, der oplyser herom.

For det andet vil tilstandsrapporten fremover indeholde information om navnet på sælgers ejendomsformidler på tidspunktet for rapportens rekvirering. Den foreslåede ændring vil efter styrelsens opfattelse give bedre muligheder for at undersøge eventuelle overtrædelser af bestillerreglerne.

For det tredje vil det nugældende forbud i lov om omsætning af fast ejendom mod, at sælgers ejendomsformidler indgår aftale om rekvirering af en tilstandsrapport, blive suppleret af en bestemmelse i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen om, at den bygningsagkyndige ikke må modtage en bestilling af en tilstandsrapport fra sælgers ejendomsformidler.

For det fjerde vil der i forbindelse med den tekniske revision blive større fokus på problemstillingen om de såkaldte ”lyserøde rapporter”.

Hvad angår Forbrugerrådets forslag om en oversigt over alle beskikkede bygningsagkyndige, har Erhvervs- og Byggestyrelsen oplyst, at oplysning herom allerede er tilgængelig på hjemmesiden www.boligejer.dk, der administreres af styrelsen. På denne hjemmeside er det bl.a. muligt at foretage en landsdækkende søgning på bygningsagkyndige, ligesom søgningen kan tilpasses efter geografiske kriterier.

2.5.3. Tilstandsrapporternes kvalitet

Danske BOLIGadvokater har – med henvisning til Dansk Energi Managements årsrapport for 2009 om bl.a. tilstandsrapporternes kvalitet – anført, at det bør genovervejes, hvorvidt der med henblik på at forbedre tilstandsrapporternes kvalitet kan være behov for yderligere tiltag i form af uddannelse og kontrol mv. med de bygningsagkyndige.

Danske Advokater har anført, at organisationen gerne indgår i drøftelser om, hvordan tilstandsrapporternes kvalitet fremover sikres bedst muligt.

Justitsministeriet kan oplyse, at det af betænkningens afsnit 4.9.4. fremgår, at udvalget er bekendt den nævnte årsrapport for 2009.

Efter udvalgets opfattelse må det antages, at indførelsen af den tekniske kontrol i 2006 – og dermed den forøgede kontrolfrekvens – kombineret med en mere effektiv anvendelse af sanktionssystemet har og fortsat vil medvirke til at sikre tilstandsrapporternes kvalitet. Udvalget finder det endvidere meget positivt, at optagelseskurserne for bygningsagkyndige er blevet udbygget, og at der udbydes særlige efteruddannelseskurser i udfærdigelse af tilstandsrapporter. Der henvises herom i øvrigt til betænkningens afsnit 4.9.5.1.

Det kan endvidere oplyses, at økonomi- og erhvervsministeren den 13. oktober 2010 har fremsat et forslag til lov om beskikkede bygningsagkyndige m.v. (lovforslag nr. L 29) som opfølgning på udvalgets flertals tilslutning til Økonomi- og Erhvervsministeriets forslag i betænkningen om at oprettelse ét samlet klagenævn, der skal behandle både forbrugerklager over tilstandsrapporter og disciplinærsager mod beskikkede bygningsagkyndige. Etableringen af ét samlet klagenævn vil ifølge Økonomi- og Erhvervsministeriet bl.a. bidrage til en mere effektiv kontrol med de bygningsagkyndige og dermed en større sikkerhed for, at tilstandsrapporterne er af en høj kvalitet.

2.5.4. Klage- og disciplinærsystem

Forbrugerrådet har anført, at organisationen ikke har indvendinger mod forslaget om at etablere ét samlet nævn, der skal behandle både forbrugerklager over tilstandsrapporter og disciplinærsager mod de bygningsagkyndige. Forbrugerrådet finder det dog væsentligt, at omkostningerne forbundet med etablering af et nyt samlet nævn dækkes af staten, således at etableringsomkostningerne ikke pålægges forbrugerne.

Brancheforeningen for Bygningsagkyndige og Energikonsulenter har anført, at det nye samlede klagenævn bør have en uafhængig bestyrelse eller styregruppe. Det er således organisationens opfattelse, at nævnets uafhængighed ikke er tilstrækkelig sikret, såfremt sekretariatsfunktionen varetages af Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Datatilsynet har anført, at man ønsker at blive inddraget i udmøntningen af forslaget om, at navnene på bygningsagkyndige, der ikke efterkommer det nye klagenævns afgørelser i forbrugerklager, eller som tildeles en disciplinærsanktion, skal kunne offentliggøres på samme måde som i dag.

Spørgsmålet om oprettelse af ét samlet klagenævn for beskikkede bygnings-sagkyndige er behandlet i forslag til lov om beskikkede bygnings-sagkyndige m.v. (lovforslag nr. L 29), hvortil der henvises.

2.5.5. Tilsynet med de beskikkede bygnings-sagkyndige

Brancheforeningen for Bygnings-sagkyndige og Energikonsulenter har anført, at der bør fastsættes et loft over, hvor gammel en tilstandsrapport, der udtages til teknisk revision, må være. Et sådant loft kan f.eks. fastsættes til 1 måned.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har på Justitsministeriets forespørgsel oplyst, at der – når en bygnings-sagkyndig udtages til teknisk revision – udvælges en tilstandsrapport blandt den pågældende bygnings-sagkyndiges senest udarbejdede rapporter. Udvælgelsen foretages af teknisk revisor, der gennemfører den tekniske revision på vegne af Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Styrelsen har endvidere oplyst, at det med henblik på at sikre, at den tekniske revision gennemføres på et aktuelt grundlag, efter fast praksis ikke udtages tilstandsrapporter, der er ældre end 3 måneder.

2.5.6. Revision af håndbogen for beskikkede bygnings-sagkyndige

Brancheforeningen for Bygnings-sagkyndige og Energikonsulenter har bl.a. anført, at organisationen ser frem til at bidrage til det kommende arbejde med en revision af håndbogen for de beskikkede bygnings-sagkyndige, som de forslåede ændringer af huseftersynsordningen nødvendiggør. Det er i den forbindelse organisationens opfattelse, at betænkningens afsnit om skadesbegrebet giver anledning til, at håndbogens afsnit om, hvilke skader den bygnings-sagkyndige skal registrere, bør revideres. Det er endvidere organisationens opfattelse, at det i håndbogen bør præciseres, hvornår en stikprøvevis gennemgang er tilstrækkelig.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har på Justitsministeriets forespørgsel oplyst, at styrelsen har påbegyndt arbejdet med revision af håndbogen for beskikkede bygnings-sagkyndige. Brancheforeningen for Bygnings-sagkyndige og Energikonsulenter samt konkrete bygnings-sagkyndige har deltaget i den evaluering af den gældende håndbog, som er gået forud herfor.

Styrelsen har endvidere oplyst, at der som led i revisionen af håndbogen vil blive foretaget en gennemskrivning af vejledningen til de bygnings-sagkyndige om udførelsen af huseftersynet, herunder i relation til bygningsgennemgang og udfyldelse af tilstandsrapport. Formålet hermed er at styrke kvaliteten af håndbogen og sikre mere klare og entydige retningslinjer for de bygnings-sagkyndige, således at de bygnings-sagkyndige og ordningens øvrige interessenter til stadighed finder håndbogen relevant og opdateret. Det vil i den forbindelse blive tilstræbt, at retningslinjerne tydeliggøres på alle de punkter, der kan give anledning til tvivl for de sagkyndige, ligesom Erhvervs- og Byggestyrelsen – på baggrund af anbefalingen fra Brancheforeningen for Bygnings-sagkyndige og Energi-konsulenter – vil se nærmere på retningslinjerne for stikprøvevis gennemgang af de enkelte bygningsdele.

2.6. Øvrige spørgsmål

Forbrugerrådet har anført, at det i forbindelse med ændringer af huseftersynsordningen er væsentligt at være opmærksom på, at ordningen ikke må blive så dyr, at ordningen anvendes i mindre omfang end hidtil. Efter Forbrugerrådets opfattelse bør de foreslåede ændringer af ejerskifteforsikringens dækningsomfang og vilkår ikke medføre præmiestigninger på mere end 50 pct. i forhold til i dag.

Som anført i afsnit 3.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger har udvalget med hensyn til de ændringer af huseftersynsordningen, som er indgået i udvalgets overvejelser, bl.a. haft den grundlæggende forudsætning, at de foreslåede ændringer ikke må antage et sådant omfang eller en sådan karakter, herunder navnlig i relation til prisen på den samlede ordning, at forbrugerne vil anvende ordningen i væsentligt mindre omfang end hidtil.

Det er som anført af udvalgets flertal vanskeligt at foretage forbedringer af huseftersynsordningen, herunder forbedringer af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, uden at ordningens samlede pris bliver højere. En gennemførelse af flertallets forslag om ændringer af ejerskifteforsikringens dækningsomfang må efter Justitsministeriets opfattelse derfor også antages at blive medføre en højere præmie på ejerskifteforsikringen. Hvor meget højere præmien fremover bliver, er det vanskeligt for Justitsministeriet at vurdere, idet risikoberegning og præmiefastsættelse af konkurrencemæssige grunde nødvendigvis må overlades til de forsikringsselskaber, der udbyder ejerskifteforsikringsproduktet.

Justitsministeriet forventer imidlertid – på baggrund af Forsikring & Pensions udtalelse herom i betænkningen, jf. betænkningens side 208 – at det efter en gennemførelse af flertallets forslag vil være muligt at tegne en ejerskifteforsikring til en præmie, der ligger inden for et interval på 0-50 pct. i forhold til det nuværende præmieniveau på en ejerskifteforsikring med standarddækning.

Forbrugerrådet har anført, at de af flertallet foreslåede ændringer af ejerskifteforsikringens dækningsomfang mv. efter en årrække bør evalueres med henblik på at afdække, om de foreslåede ændringer har haft den tilsigtede effekt. En sådan evaluering vil efter Forbrugerrådets opfattelse passende kunne foretages 5 år efter ikrafttrædelsen af den reviderede hus-eftersynsordning.

Justitsministeriet er enig med Forbrugerrådet i, at det er vigtigt at følge, om de ændringer, der med lovforslaget lægges op til, får den ønskede effekt. Det gælder ikke alene de foreslåede ændringer af ejerskifteforsikringens dækningsomfang og vilkår, men også de foreslåede ændringer af tilstandsrapportens indhold og omfang samt forslaget om at indføre en ny elinstallationsrapport.

Justitsministeriet vil derfor – på samme måde som Sikkerhedsstyrelsen (i relation til elinstallationsrapporten) og Erhvervs- og Byggestyrelsen (i relation til tilstandsrapporten) – have fokus på området. Justitsministeriet vil i den forbindelse løbende være opmærksom på tilkendegivelser fra ordningens interessenter mv. om, hvorvidt de foreslåede ændringer kan antages at have den ønskede effekt.

Spørgsmålet om en sådan eventuel senere evaluering må således bero på, om der i praksis, når de gennemførte ændringer har virket i en årrække, viser sig at være større eller mindre uhensigtsmæssigheder forbundet med ordningen.

3. Lovforslagets udformning

Lovforslaget svarer med visse ændringer af navnlig redaktionel karakter til betænkningens lovudkast.

Herudover indeholder lovforslaget en række ændringer af teknisk karakter af lov om omsætning af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 1073

af 2. november 2006 med senere ændringer. Der henvises herom til lovforslagets § 3, nr. 1, 5 og 6, og bemærkningerne hertil.

Lovforslaget indeholder endvidere en ændring af § 4, stk. 1, i lov om om sætning af fast ejendom, hvorefter økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte regler om bl.a. forbud mod salg af fast ejendom ved åbne budrunder samt andre auktionslignende fremgangsmåder. Der henvises herom til lovforslagets § 3, nr. 2, og bemærkningerne hertil.

Den foreslåede ændring har været i høring hos Advokatrådet, Danske Advokater, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Dansk Ejendomsrådgiverforening, Ejendomsforeningen Danmark, Ejendomsrådgiverne Landsorganisation, Finansrådet, Forbrugerrådet, Realkreditrådet, Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen.

Ingen af de indkomne høringssvar indeholder bemærkninger til den foreslåede bestemmelse. Dansk Ejendomsrådgiverforening forudsætter dog, at der med den foreslåede bestemmelse ikke indføres hjemmel til at fastsætte regler om forbud mod *lukkede* budrunder. Økonomi- og Erhvervsministeriet har over for Justitsministeriet bekræftet, at der ikke indføres en sådan hjemmel.