

Til

Retsudvalget, Folketinget
Boligudvalget, Folketinget
Justitsminister Lars Barfoed



Vedr. 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 el-installatører m. v.

Justitsministeren har 2. december 2010 fremsat 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 el-installatører m. v.

Dansk Ejendomsmæglerforening er af den opfattelse, at konsekvenserne af det fremsatte lovforslag vil være, at et stort antal forbrugere fremover vil fravælge at gøre brug af huseftersynsordningen, hvilket er direkte i strid med hensigterne. Den nedenfor angivne undersøgelse underbygger dette synspunkt.

Lovforslaget bygger på betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen. Af betænkningen fremgår det, at udvalget er af den opfattelse, at både køber og sælger af fast ejendom har stor gavn af den forbrugerbeskyttelse, som er hele grundtanken bag den gældende huseftersynsordning, og som består i at begrænse eventuelle mangelsproblemer på en måde, der er til fordel for begge parter. Det fremgår endvidere af betænkningen, at det er udvalgets opfattelse, at den gældende huseftersynsordning overordnet set må betegnes som en succesfuld forbrugerbeskyttelsesordning, og at der efter udvalgets opfattelse ikke er tvivl om, at huseftersynsordningen bør og skal opretholdes.

Det fremgår herudover, at det forhold, at der overordnet set er tale om en succesfuld forbrugerbeskyttelsesordning ikke medfører, at der ikke på en række punkter kan være grundlag for at overveje, om det er muligt at forbedre ordningen.

Det fremgår, at udvalget med hensyn til enhver ændring, som er indgået i udvalgets overvejelser, har haft to grundlæggende forudsætninger:

For det første, at de ændringer, som foreslås, ikke må antage et sådant omfang eller karakter, herunder navnlig i relation til **prisen** på den samlede ordning, at forbrugerne vil anvende huseftersynsordningen i væsentligt mindre omfang end hidtil.

For det andet, at de ændringer, som foreslås, ikke må komme på kant med den balance mellem hensynet til køberen og hensynet til sælgeren, som hele ordningen bygger på.

LFPE er karakteriseret ved at være en civilretlig lov, der regulerer retsforholdet mellem køber og sælger gennem en frivillig ordning, og som har til formål at beskytte begge parter mod problemer med fysiske mangler ved bygningerne. Det ville i den forbindelse være urimeligt at fritage sælger for dennes mangelsansvar, medmindre denne samtidig sørger for, at køberen får et fyldestgørende beslutningsgrundlag med hensyn til eventuelle mangler ved

Islands Brygge 43
2300 København S

T: 7025 0999

F: 3264 4599

E-mail: de@de.dk

Internet:

www.de.dk

ejendommen. Omvendt bør sælgerens fritagelse for mangelshæftelsen ikke være betinget af, at sælgeren fremkommer med andre oplysninger, som – hvis ordningen ikke blev anvendt – ikke ville udgøre en retlig relevant mangel, for hvilken sælger ikke ville hæfte over for ejendommens køber, medmindre der foreligger tungtvejende grunde herfor.

Dansk Ejendomsmæglerforening, der har deltaget i udvalgsarbejdet, er enig i det ovenfor anførte fra betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen. Foreningen har dog ikke tilsluttet sig udvalgets anbefalinger, bl. a. fordi foreningen er af den opfattelse, at der ikke ved det fremsatte lovforslag er taget hensyn til, at de ændringer, som foreslås, ikke må antage et sådant omfang eller karakter, herunder navnlig i relation til **prisen** på den samlede ordning, at forbrugerne vil anvende huseftersynsordningen i væsentligt mindre omfang end hidtil.

Det bemærkes i den forbindelse, at Forsikring & Pension i forbindelse med udvalgsarbejdet havde foreslået en samlet pakke til udvidelse af dækningsomfanget for ejerskifteforsikringen, hvor der ikke var mulighed for udvalgets medlemmer at tilslutte sig dele af pakken, hvilket i følge Dansk Ejendomsmæglerforening var særdeles u hensigtsmæssigt.

Den i det fremsatte lovforslag foreslåede udvidelse af tilstandsrapporten med bl.a. et el-tjek vil utvivlsomt betyde en ikke uvæsentlig prisstigning for sælger for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Endvidere vil de øgede omkostninger til ejerskifteforsikring for sælger og køber, der vil være forbundet med en gennemførelse af lovforslaget anslået være op til 50 %. Dette fremgår af betænkningen, idet Forsikring & Pension her har oplyst, at det – under forudsætning af, at hele den samlede pakke, som Forsikring & Pension har foreslået, herunder med de forudsætninger og/eller præciseringer, som udvalget under behandlingen af de enkelte dækninger mv. er fremkommet med, samt de yderligere dækninger mv., som udvalget uafhængigt af Forsikring & Pensions oplæg har foreslået, gennemføres – er Forsikring & Pensions vurdering, at det vil være muligt at tegne en ejerskifteforsikring til en præmie, der ligger inden for et interval på 0-50 % i præmiestigning i forhold til det nuværende præmieniveau på standarddækningen.

Samlet kan det konkluderes, at de fremsatte lovforslag må formodes at medføre betydelige prisstigninger med den konsekvens, at forbrugerne vil anvende huseftersynsordningen i væsentligt mindre omfang end hidtil jf. resultatet af Realdanias rapport, som der er refereret til i betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen side 60 ff.

Da konklusionerne i Realdanias rapport bygger på telefoninterviews, som er gennemført primo 2005, har Dansk Ejendomsmæglerforening i november 2010 gennemført en undersøgelse med spørgsmål af tilsvarende karakter, hvor godt 3.000 forbrugere, i kraft af deres erfaring som enten sælgere eller købere af bolig i det seneste år, har svaret.

Boligmarkedet var i 2005 karakteriseret af en overordentlig stor optimisme. Boligejerne oplevede historisk store prisstigninger, og det var let at sælge boliger. Dansk Ejendomsmæglerforenings formål med at gennemføre ovennævnte undersøgelse har bl. a. været at undersøge, om konklusionerne fra 2005 var et resultat af et overoptimistisk marked, som har resulteret i, at købere og sælgere af fast ejendom har givet udtryk for en større betalingsvillighed end de ville gøre i et normalt marked, eller om rapportens

konklusioner også holder på et boligmarked med mere normale tilstande som det er tilfældet i 2010.

Det bemærkes dog, at den betalingsvillighed, der er angivet i Realdanias rapport, ikke er på niveau med de øgede omkostninger, der må forventes at følge af lovforslaget, hvorfor man allerede på baggrund af Realdanias rapport kan konkludere, at forbrugerne vil anvende huseftersynsordningen i mindre omfang end hidtil, såfremt lovforslaget vedtages.

Hovedkonklusionerne fra Dansk Ejendomsæglerforenings undersøgelse kan ses nedenfor.

I undersøgelsen finder 50,9 pct. af køberne (**tabel 2**) og 52,6 af sælgerne (**tabel 4**), at ejerskifteforsikringen er dyr.

Blandt køberne vil 51,3 pct. ikke være interesserede i en udvidet forsikring i at dækker bl.a. ulovlig el og vvs-installationer samt visse fugtskader, hvis forsikringen stiger med mere end 1.000 kroner i pris (**tabel 3**).

Blandt sælgerne vil 49,4 pct. af sælgere ikke gøre brug af ordningen, hvis de samlede udgifter til tilstandsrapport og ejerskiftetilbud stiger med mere end 1.000 kroner, og hvis prisen stiger med mere end 2.000 kroner vil hele 68,9 pct (**tabel 5**) ikke benytte sig af ordningen.

Hele 82,4 pct af sælgerne svarer, at de ikke er villige til at betale mere end 1.000 kroner ekstra for at kunne tilbyde køber, en udvidet tilstandsrapport, som bl.a. indeholder el-tjek, udbedringsomkostninger på skader og restlevetider for tag (**tabel 6**). På samme spørgsmål svarer 56,6 pct., at de ikke vil være interesseret i rapporten, hvis den bliver dyrere.

Konklusionen på undersøgelsen er altså, at både køberne og sælgerne synes, at tilstandsrapporterne og ejerskifteforsikringerne allerede er dyre, og at de ikke er villige til at betale mere. Derfor vil en præmiestigning på op til 50 pct. på forsikringen samt en ikke uvæsentlig prisstigning på tilstandsrapporten formentlig resultere i, at huseftersynsordningen bliver benyttet i et væsentligt mindre omfang fremover, såfremt lovforslaget vedtages.

Dansk Ejendomsæglerforening står naturligvis til rådighed, hvis der ønskes en uddybning af ovenstående.

Med venlig hilsen



Henrik Dahl Sørensen
Direktør



Anders Palmkvist
Juridisk og mæglerfaglig chef

Uddrag af undersøgelse vedrørende HE-ordningen

Undersøgelsen er foretaget af Dansk Ejendomsmæglerforening og omhandler personer, som har købt eller solgt bolig inden for det seneste. Undersøgelsen er lavet i perioden 16. november til 24. november 2010. Undersøgelsen er foregået ved, at ejendomsmæglerne har udsendt en mail til deres kunder med et link til undersøgelsen. I undersøgelsen har 2.069 sælgere og 924 købere af en bolig svaret. Nogle af deltagerne i undersøgelsen har været både køber og sælger, og derfor svaret på spørgsmål om begge dele.

Tabel 1: Har du erfaring og kendskab til tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer som - Sæt gerne flere kryds

	Respondenter	Procent
Sælger	2.069	89,40%
Køber	924	39,90%
I alt	2.315	100,00%

Spørgsmål og svar til køberne

Tabel 2: Hvordan oplever du, det nuværende prisniveau på en ejerskifteforsikring (ca. 10.000 kr., som deles mellem køber og sælger)

	Respondenter	Procent
Dyrt	405	50,90%
Passende	343	43,10%
Billigt	7	0,90%
Ved ikke	40	5,00%
I alt	795	100,00%

Tabel 3: Givet, at man kunne få en udvidet ejerskifteforsikring, som også dækker bl.a. ulovlig el og vvs-installationer samt visse fugtskader, hvor meget ville du som køber, da være villig til at betale ekstra for en sådan forsikring?

	Respondenter	Procent
Ingenting, så ville jeg ikke være interesseret i forsikringen	172	21,70%
Op til 1.000 kr.	234	29,60%
Op til 2.000 kr.	173	21,90%
Op til 3.000 kr.	88	11,10%
Op til 4.000 kr.	60	7,60%
Over 4.000 kr.	64	8,10%
I alt	791	100,00%

Spørgsmål til sælgerne

Tabel 4: Hvordan oplever du, som sælger det nuværende prisniveau på en ejerskifteforsikring (ca. 10.000 kr., som deles mellem køber og sælger)?

	Respondenter	Procent
Dyrt	922	52,60%
Passende	757	43,20%
Billigt	9	0,50%
Ved ikke	64	3,70%
I alt	1.752	100,00%

Tabel 5: Hvor meget må de samlede udgifter til tilstandsrapport og ejerskiftetilbud stige, før du som sælger ikke længere ville gøre brug af ordningen?

	Respondenter	Procent
Op til 1.000 kr.	848	49,40%
Op til 2.000 kr.	334	19,50%
Op til 3.000 kr.	155	9,00%
Op til 4.000 kr.	103	6,00%
Op til 5.000 kr.	159	9,30%
Op til 6.000 kr.	26	1,50%
Op til 7.000 kr.	8	0,50%
Op til 8.000 kr.	40	2,30%
Over 8.000 kr.	42	2,40%
I alt	1.715	100,00%

Tabel 6: Hvor meget ville du som sælger, være villig til at betale ekstra, for at kunne tilbyde køber, en udvidet tilstandsrapport, som bl.a. indeholder el-tjek, udbedringsomkostninger på skader og restlevetider for tag?

	Respondenter	Procent
Ingenting, så ville jeg ikke være interesseret i rapporten	984	56,60%
Op til 1.000 kr	449	25,80%
Op til 2.000 kr	195	11,20%
Op til 3.000 kr.	61	3,50%
Op til 4.000 kr.	33	1,90%
Over 4.000 kr.	17	1,00%
I alt	1.739	100,00%