



Til lovforslag nr. L forslagsnummer

Folketinget -NaN (x. samling)

Betænkning afgivet af Boligudvalget den 00. april 2011

1. udkast

til

Betænkning

over

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.)

[af justitsministeren (Lars Barfoed)]

1. Ændringsforslag

Der er stillet 3 ændringsforslag til lovforslaget. Justitsministeren har stillet ændringsforslag nr. 2 og 3. Socialistisk Folkepartis medlemmer af udvalget har stillet ændringsforslag nr. 1.

2. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 2. december 2010 og var til 1. behandling den 16. december 2010. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Boligudvalget.

Møder

Udvalget har behandlet lovforslaget i 8 møder.

Høring

Lovforslaget bygger på betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, som har været sendt i høring. Den 2. december 2010 sendte justitsministeren de indkomne høringssvar og et notat herom til udvalget.

Lukket udvalgshøring om huseftersynsordningen

Udvalget har den 3. februar 2011 afholdt en lukket høring med eksperter og interessenter om huseftersynsordningen.

Skriftlige henvendelser

Udvalget har i forbindelse med udvalgsarbejdet modtaget skriftlige henvendelser fra:

Lars Bentzen

Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter

Dansk Ejendomsmæglerforening

Forbrugerrådet

Forsikring & Pension

Bent Loua Haslebo

Jens Hedegaard, Frie og Uafhængige Bygningssagkyndige

Sven Heiner, Slagelse

Ingeniørfirma Graugaard A/S

Gert Munk-Petersen, Værløse

Justitsministeren har over for udvalget kommenteret de skriftlige henvendelser til udvalget.

Deputationer

Endvidere har følgende mundtligt over for udvalget redegjort for deres holdning til lovforslaget:

Brancheforening for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter

EBAS og OBH

Gert Munk Petersen

Spørgsmål

Udvalget har stillet 55 spørgsmål til justitsministeren til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret. Nogle af udvalgets spørgsmål og justitsministerens svar herpå er optrykt som bilag 2 til betænkningen.

3. Indstillinger [og politiske bemærkninger]

◇

Liberal Alliance, Kristendemokraterne, Inuit Ataqatigiit, Siumut, Tjóðveldi og Sambandsflokkurin var på tidspunktet for betænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske udtalelser i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen. Der gøres opmærksom på, at et flertal eller et mindretal i udvalget ikke altid vil afspejle et flertal/mindretal ved afstemning i Folketingssalen.

4. Ændringsforslag med bemærkninger

Æ n d r i n g s f o r s l a g

Til § 1

Af *et mindretal* (SF), tiltrådt af <>:

1) Efter *nr. 7* indsættes som nyt nr.:

»01. I § 4, stk. 2, indsættes efter »og regler om«: »central udvælgelse af bygningssagkyndige,«.

[Central udvælgelse af bygningssagkyndige]

Af *justitsministeren*, tiltrådt af <>:

2) I den under *nr. 10* foreslåede § 5, stk. 1, nr. 1, ændres »10 år efter overtagelsesdagen« til: »5 år efter overtagelsesdagen og med mulighed for forlængelse til i alt mindst 10 år«.

[Ændring af forsikringstiden]

Til § 4

3) *Stk. 1* affattes således:

»*Stk. 1.* Justitsministeren fastsætter tidspunktet for lovens ikrafttræden.«

[Hjemmel for justitsministeren til at fastsætte tidspunktet for lovens ikrafttræden]

B e m æ r k n i n g e r

Til nr. 1

Den foreslåede ændring af stk. 2 i § 4 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. indeholder en bemyndigelse for økonomi- og erhvervsministeren til administrativt at fastsætte regler om, at udvælgelsen af bygningssagkyndige skal foretages centralt i Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Efter gældende ret kan en ejendomssælger selv antage en beskikket bygningssagkyndig til at udarbejde en tilstandsrapport. Sælgeren har herudover mulighed for at anmode sin ejendomsformidler om at rekvirere tilstandsrapporten gennem et forsikringsselskab. Det er i den forbindelse en betingelse, at ejendomsformidleren ikke har indflydelse på, hvilken bygningssagkyndig eller hvilket bygningssagkyndigfir-

ma forsikringsselskabet vælger til at udarbejde tilstandsrapporten. Selve udvælgelsen af den bygningssagkyndige, der skal udarbejde tilstandsrapporten, kan bl.a. ske baggrund af en automatisk genereret liste over de beskikkede bygningssagkyndige, der opererer i lokalområdet, og som er tilgængelig på hjemmesiden www.boligejer.dk.

Der kan i medfør af den foreslåede bemyndigelse indføres en ordning, hvorefter udvælgelse af en bygningssagkyndig med henblik på udarbejdelse af en tilstandsrapport alene kan ske ved bestilling gennem Erhvervs- og Byggestyrelsen. Den nye centrale udvælgelsesordning kan i givet fald implementeres ved en udvikling af et it-system til administration af bestillings- og udvælgelsesprocessen.

Ifølge denne ordning vil Erhvervs- og Byggestyrelsen fremover foreslå et antal beskikkede bygningssagkyndige, når en rekvirent via hjemmesiden www.boligejer.dk anmoder om en bygningssagkyndig med henblik på udarbejdelse af en tilstandsrapport vedrørende en konkret ejendom. Systemet vil generere en liste på fem tilfældigt udvalgte beskikkede bygningssagkyndige, der opererer i lokalområdet. Systemet indrettes således, at alle bygningssagkyndige foreslås et ligeligt antal gange. Den enkelte bygningssagkyndig vil dog kunne afgive ønske om pauser eller en lavere frekvens af bestillinger.

Den systemgenererede liste vil indeholde navn og kontaktoplysninger på de fem foreslåede bygningssagkyndige samt eventuelle offentliggjorte sanktioner fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Rekvirenten kan herefter frit vælge en bygningssagkyndig fra listen og indhente et tilbud på en tilstandsrapport fra vedkommende.

Der vil i tilknytning hertil skulle fastsættes nærmere regler om, at en tilstandsrapport kun må udarbejdes af én af de fem bygningssagkyndige, der af Erhvervs- og Byggestyrelsen er bragt i forslag til at udarbejde tilstandsrapporten vedrørende den konkrete ejendom.

Til nr. 2

Den foreslåede ændring af stk. 1, nr. 1, i § 5 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. indebærer, at ejerskifteforsikringen som hidtil skal dække i minimum 5 år efter overtagelsesdagen med mulighed for forlængelse til i alt mindst 10 år.

Efter bestemmelsen skal det tilbud om tegning af forsikring, som sælger skal fremlægge for køber, dække i mindst 5 år fra overtagelsesdagen og med mulighed for forlængelse af forsikringsperioden til i alt mindst 10 år. Giver det fremlagte tilbud ikke mulighed for denne forlængelse af forsikringsperioden, kan sælgeren ikke undgå mangelshæftelsen efter bestemmelsen i lovens § 2.

Med ændringsforslaget videreføres gældende ret med hensyn til forsikringstiden uændret.

Til nr. 3

Det foreslås i stk. 1, at justitsministeren bemyndiges til at fastsætte tidspunktet for lovens ikrafttræden.

De foreslåede ændringer af tilstandsrapportens indhold m.v. nødvendiggør omfattende ændringer af det it-system,

der generer tilstandsrapporterne, og som bruges til indberetning heraf. Det er endvidere nødvendigt, at der – når de nødvendige it-ændringer er foretaget – gennemføres en grundig test af det nye system med involvering af både systemadministrator og systemets brugere. Navnlig som følge af de ændringer af it-teknisk karakter, som skal foretages, bør der efter Økonomi- og Erhvervsministeriets opfattelse tages et forbehold for de nye reglers ikrafttræden en bestemt dato. Der foreslås på den baggrund indsat en bemyndigelse for justitsministeren til at sætte loven i kraft administrativt.

Økonomi- og Erhvervsministeriet har oplyst, at de foreslåede ændringer af tilstandsrapportens indhold m.v., der skal foretages i regi af Erhvervs- og Byggestyrelsen, og som skal træde i kraft samtidig med loven, kan forventes gennemført ca. 8 måneder efter lovens forventede vedtagelse.

Det er derfor Justitsministeriets klare forventning, at loven vil kunne træde i kraft omkring den 1. februar 2012.

Troels Christensen (V) nfm. Louise Schack Elholm (V) Mads Rørvig (V) Eyvind Vesselbo (V) Michael Aastrup Jensen (V)

Anita Knakkegaard (DF) Hans Kristian Skibby (DF) Daniel Rugholm (KF) Naser Khader (KF) Yildiz Akdogan (S)

Bjarne Laustsen (S) René Skau Björnsson (S) Thomas Jensen (S) Nanna Westerby (SF) fmd. Astrid Krag (SF)

Jørgen Poulsen (RV) Frank Aaen (EL)

Liberal Alliance, Kristendemokraterne, Inuit Ataqatigiit, Siumut, Tjóðveldi og Sambandsflokkurin havde ikke medlemmer i udvalget.

Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	47	Liberal Alliance (LA)	3
Socialdemokratiet (S)	45	Kristendemokraterne (KD)	1
Dansk Folkeparti (DF)	24	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Socialistisk Folkeparti (SF)	23	Siumut (SIU)	1
Det Konservative Folkeparti (KF)	17	Tjóðveldi (T)	1
Radikale Venstre (RV)	9	Sambandsflokkurin (SP)	1
Enhedslisten (EL)	4	Uden for folketingsgrupperne (UFG)	2

Oversigt over bilag vedrørende L 89

Bilagsnr. Titel

- 1 Høringssvar og høringsnotat, fra justitsministeren
- 2 Henvendelse af 14/12-10 fra Sven Heiner, Slagelse
- 3 Henvendelse af 15/12-10 fra Dansk Ejendomsmæglerforening
- 4 Henvendelse af 21/12-10 fra Brancheforeningen for Bygnings-
sagkyndige og Energikonsulenter (BfBE)
- 5 Udkast til tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
- 6 Henvendelse af 17/1-11 fra Gert Munk-Petersen, Værløse
- 7 Materiale fra Gert Munk-Petersens foretræde 18/1-11
- 8 Henvendelse af 25/1-11 fra Lars Bentzen
- 9 2. udkast til tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
- 10 Endeligt program for lukket høring om huseftersynsordningen
- 11 3. udkast til tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
- 12 Materiale modtaget fra Sven Heiner, Slagelse, i forbindelse med
lukket høring i Boligudvalget 3/2-11
- 13 Henvendelse af 1/2-11 fra Lars Bentzen
- 14 4. udkast til tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
- 15 Materiale modtaget fra Niras i forbindelse med lukket høring i
Boligudvalget 3/2-11
- 16 Materiale modtaget fra Risø DTU i forbindelse med lukket høring
i Boligudvalget 3/2-11
- 17 Materiale modtaget fra Forsikring & Pension (tilstandsrapporter) i
forbindelse med lukket høring i Boligudvalget 3/2-11
- 18 Materiale modtaget fra Forsikring & Pension (fugt og skimmels-
vamp) i forbindelse med lukket høring i Boligudvalget 3/2-11
- 19 Henvendelse af 7/2-11 fra Sven Heiner, Slagelse
- 20 Materiale modtaget fra Erik Brandt i forbindelse med lukket hø-
ring i Boligudvalget 3/2-11
- 21 Henvendelse af 15/2-11 fra Forbrugerrådet
- 22 Materiale fra EBAS og OBH i forbindelse med foretræde 22/2-11
- 23 Henvendelse af 23/2-11 fra Forsikring & Pension
- 24 Henvendelse af 3/3-11 fra Bent Loua Haslebo
- 25 Henvendelse af 3/3-11 fra Brancheforeningen for Bygningssag-
kyndige og Energikonsulenter (BfBE)
- 26 Henvendelse af 11/3-11 fra Jens Hedegaard, Frie og Uafhængige
Bygningssagkyndige
- 27 Tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
- 28 Henvendelse af 14/3-11 fra Sven Heiner, Slagelse
- 29 Henvendelse af 31/3-11 fra Ingeniørfirma Graugaard A/S

Oversigt over spørgsmål og svar vedrørende L 89

Spm.nr. Titel

- 1 Spm. om ministerens kommentar til henvendelsen af 14/12-10 fra
Sven Heiner, Slagelse, til justitsministeren, og ministerens svar
herpå

-
- 2 Spm. om ministerens kommentar til henvendelsen af 15/12-10 fra Dansk Ejendomsmæglerforening, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 3 Spm. om ministeren kommentar til henvendelsen af 21/12-10 fra Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 4 Spm. om ministerens kommentar til henvendelsen af 17/1-11 fra Gert Munk-Petersen, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 5 Spm. om ministerens kommentar til henvendelsen af 25/1-11 fra Lars Bentzen, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 6 Spm. om forlængelse af energimærkningen fra 5 årig til 10 årig gyldighedsperiode, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 7 Spm. om, hvilken betydning vil det få for prisen på forsikringen, hvis skader under 5.000 kr., skal registreres, mens selvriskoen på 5.000 kr. samt loftet for selvriskoen forbliver hhv. 5.000 og 50.000 kr., til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 8 Spm. om, hvad karaktersystemet med den foreslåede udbyggelse vil komme til at betyde i forhold til forsikringen, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 9 Spm. om, hvad prisen vil være i forhold til en villa på 150 m² i hovedstadsområdet for en ydelse indeholdende: tilstandsrapport, forsikring løbende i 10 år, elinstallationsrapport og energimærkning for sælger, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 10 Spm. om, hvorfor man ikke anbefaler køber, på baggrund af en tilstandsrapport, at medtage håndværkere, der kan give en pris på de udbedringsbehov, der er identificeret i tilstandsrapporten, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 11 Spm., om ministeren er enig i, at det i forbindelse med tilbud på tilstandsrapporten bør fremgå, hvad 2. og 3. tilstandsrapport vil koste, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 12 Spm. om, hvorvidt ministeren anser de nugældende bestillerregler for bygningssagkyndige for i tilstrækkelig grad at sikre uvildighed for de bygningssagkyndige, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 13 Spm. om, hvorvidt ministeren anser manglende overholdelse af de nugældende bestillerregler for at være et problem i forhold de bygningssagkyndiges uvildighed, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 14 Spm., om ministeren mener, at myndighederne får troværdige informationer om, hvordan sælger har kontaktet den bygningssagkyndige, hvis oplysningen skal fremgå i tilstandsrapporten, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 15 Spm., om ministeren er enig i, at forbrugerne har en for stor risiko for at lide tab som følge af manglende uvildighed fra de bygningssagkyndiges side, til justitsministeren, og ministerens svar herpå

- 16 Spm. om, hvad ministeren vil gøre for at sikre en effektiv håndhævelse af bestillerreglerne, hvorefter en ejendomsmægler ikke må rekvirere den bygningsagkyndige, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 17 Spm., om ministeren fortsat mener, at fugtforslaget i tilstrækkelig grad vil sikre forbrugerne mod skimmelsvamp, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 18 Spm., om ministeren vil tage stilling til et forslag fra Forbrugerrådet om at ændre skadesbetegnelserne i det nuværende karaktersystem, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 19 Spm. om ministerens redegørelse for baggrunden for forslaget om at udvide forsikringens løbetid til minimum 10 år samt for den forventede forøgelse af præmien som følge deraf, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 20 Spm., om ministeren vil sikre, at huseftersynsordningen vil blive evalueret 5 år efter, den reviderede ordning træder i kraft, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 21 Spm., om ministeren er enig med blandt andre WHO i, at der bør være generel information til køberen om radon i tilstandsrapporten, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 22 Spm. om, hvad ministerens holdning er til, at WHO i rapporten »Handbook on indoor radon, a public health perspective«, september 2009, anbefaler, at lande som Danmark udarbejder en national strategi mod radon, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 23 Spm. om ministerens holdning til, at Statens Institut for Strålebeskyttelse i sin rapport fra 2009 anbefaler, at de nationale myndigheder udarbejder og forsyner regionale og lokale myndigheder med informationsmateriale om radon i boliger, som kan udleveres til offentligheden, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 24 Spm. om ministerens holdning til, at de nordiske strålebeskyttelsesmyndigheder skriver i deres rapport fra 2009, at alle boligejere bør opfordres af nationale og/eller lokale myndigheder til at få målt radonniveauet i deres boliger, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 25 Spm. om ministerens holdning til, at WHO i rapporten »Handbook on indoor radon, a public health perspective«, september 2009, skriver, at et decideret krav om en radonmåling i forbindelse med hussalg er en god idé af samfundsmæssige årsager, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 26 Spm. om ministerens holdning til, at de norske myndigheder i 2009 har udfærdiget »Strategi for å redusere radoneksponeringen i Norge«, juli 2009, som er en strategi for, hvorledes radonproblematikken kan håndteres, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 27 Spm. om ministerens holdning til, at nybyggeri fra og med 2011 skal udføres efter det nye Bygningsreglement 2010, hvor det nu

- er bygherrens ansvar, hvis koncentrationen af radon i det færdige hus er for højt, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 28 Spm. om ministerens holdning til, at en boligkøber bl.a. i Sverige, England og USA har mulighed for, at anmode om en klausul i købsaftalen, der gør det muligt at båndlægge en sum penge til radonsikring af boligen, såfremt der ikke er foretaget en måling i huset, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 29 Spm. om ministerens holdning til, at regeringen i september 2002 i sine nationale mål for folkesundheden for årene 2002-2010, »Sund hele livet – de nationale mål for folkesundheden 2002-2010«, skriver, at en række kræftsygdomme i varierende grad kan forebygges ved indsats mod blandt andet radon i miljøet, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 30 Spm. om ministerens holdning til, at Storbritanniens sundhedsmyndigheder HPA har udarbejdet et kort over Storbritannien, der viser risikoen for, at en bolig i et givent område har høje radonkoncentrationer, som er baseret på cirka 500.000 radonmålinger og løbende bliver opdateret med nye målinger, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 31 Spm. om ministerens holdning til, at blot 3 af 15 kommuner, der blev klassificeret i kategorien med størst risiko for radoneksponering, tydeligt oplyser borgerne om herom, og at der i 7 af de 15 kommuner slet ikke er oplysninger til borgerne om radon på kommunens hjemmeside, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 32 Spm. om ministerens holdning til, at den primære årsag til lungekræft fra radon er eksponeringen af hele befolkningen og dermed ikke kun de boliger, der har høje koncentrationer, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 33 Spm. om ministerens holdning til, at WHO »Handbook on indoor radon, a public health perspective« anbefaler, at det er nødvendigt med strategier for både radonforebyggelse i nybyggeri og radonsikring af eksisterende byggeri for at opnå en sundhedsmæssig fordel, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 34 Spm. om ministerens holdning til, at daværende økonomi- og erhvervsminister Lene Espersen i en pressemeddelelse »Nye mål for radon i bygninger«, 26/10-09 skriver, at informationsindsatsen til borgerne skal styrkes, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 35 Spm. om ministerens holdning til, at daværende økonomi- og erhvervsminister Lene Espersen i en pressemeddelelse »Nye mål for radon i bygninger«, 26/10-09 angiver et forkert tal for radonkoncentrationen i enfamiliehuse i Danmark, når det skrives, at koncentrationen gennemsnitligt er 59 Bq/m³, men det faktiske tal er 77, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 36 Spm. om ministerens holdning til, at WHO i »Handbook on indoor radon, a public health perspective«, september 2009 skriver, at det er nødvendigt at oplære og certificere håndværkere og fag-

- folk for at opnå en ordentlig reduktion ved installation af radon-sikringer, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 37 Spm. om ministerens holdning til, at radon, næst efter rygning, er den hyppigste årsag til lungekræft og cirka 9 procent af lungekræftdødsfald i Danmark kan tilskrives radon, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 38 Spm. om ministerens holdning til, at radon er årsag til en række kræftsygdomme og at op mod 170.000 mennesker på verdensplan årligt dør på grund af radon, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 39 Spm. om, hvordan ministeren vurderer en sag i Norge i henhold til gældende dansk lov, hvor sælgeren af en bolig havde misligholdt sin oplysningspligt om forhøjet radonkoncentration i boligen, og køberen derfor havde grundlag for at hæve købsaftalen, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 40 Spm. om ministerens kommentar til henvendelsen af 15/2-11 fra Forbrugerrådet, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 41 Spm. om ministerens kommentar til, at Forbrugerrådet nu ikke længere støtter lovforslagets »fugtforslag« m.v., til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 42 Spm. om, hvorfor forsikringsdækningen af skimmelsvamp er blevet forringet i lovforslaget i forhold til den dækning, der findes i dag m.v., til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 43 Spm. om ministerens kommentar til henvendelsen af 1/2-11 fra Lars Bentzen, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 44 Spm. om ministerens kommentar til henvendelsen af 7/2-11 fra Sven Heiner, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 45 Spm. om ministerens kommentar til henvendelsen af 23/2-11 fra Forsikring & Pension, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 46 Spm. om, hvorfor det ikke er obligatorisk for udbydere af forsikringer i forbindelse med tilstandsrapporten, at de skal udbyde en standardforsikring på 5 eller 10 år, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 47 Spm., om ministeren mener, det er rimeligt, at forsikringen i forbindelse med tilstandsrapporten udbydes med ekstra tiltag ud over de områder, der er fastsat i lovgivningen, så det er meget vanskeligt at sammenligne priser på forskellige forsikringsudbydere produkter, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 48 Spm., om ministeren vil tage initiativ til, at det bliver obligatorisk for forsikringsudbydere at gøre brug af en standardforsikring i forbindelse med tilstandsrapporten i fremtiden, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 49 Spm. om ministerens kommentar til henvendelsen af 3/3-11 fra Bent Loua Haslebo, til justitsministeren, og ministerens svar herpå

- 50 Spm. om ministerens kommentar til henvendelsen af 3/3-11 fra
Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter (BfBE), til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 51 Spm. om ministerens kommentar til henvendelsen af 14/3-11 fra
Sven Heiner, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
- 52 Spm. om ministerens kommentar til henvendelsen af 31/3-11 fra
Ingeniørfirma Graugaard A/S, til justitsministeren, og ministerens
svar herpå
- 53 Spm. om teknisk bistand til et ændringsforslag, til justitsministeren,
og ministerens svar herpå
- 54 Spm., om ministeren vil genoverveje spørgsmålet om behovet for
forbrugerinformation om radon, til justitsministeren, og ministerens
svar herpå
- 55 Spm., om ministeren vil genoverveje spørgsmålet om karaktersystemet,
herunder forslaget om angivelse af dyre skader, til justitsministeren,
og ministerens svar herpå

Nogle af udvalgets spørgsmål og justitsministerens svar herpå

Udvalgets spørgsmål og justitsministerens svar herpå er optrykt efter ønske fra V og DF.

Spørgsmål 17:

Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen har i deres støtte til lovforslagets forslag vedrørende fugt, som lægger op til at skimmelsvamp ikke fremover skal kunne dækkes som en primærskade, forudsat at ganske mange af de problemer der i dag er vedrørende skimmelsvamp, vil blive løst med fugtforlaget. Men med de oplysninger der nu er kommet frem fra blandt andet Statens Byggeforsknings Institut (SBI) om for eksempel inaktive skimmelsvampspor, mener ministeren så fortsat at fugtforlaget i tilstrækkelig grad vil sikre forbrugerne mod skimmelsvamp?

Svar:

1. Ifølge den gældende bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer dækker forsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, jf. pkt. 2 i bilag 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. Ved »skade« forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vurderingen af, om forekomst af fugt og skimmelsvamp udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, beror efter gældende ret på en sammenligning mellem på den ene side den konstaterede forekomst af fugt og eventuelle skimmelsvampe i ejendommen og på den anden side, hvad man – på baggrund af husets opførelsestidspunkt og konstruktionsmåde – må forvente i relation til forekomst af fugt og eventuel skimmelsvamp i tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det nævnte sammenligningsgrundlag indebærer, at forekomst af fugt og skimmelsvamp i mange tilfælde efter gældende ret ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Køber man f.eks. et hus med kælder, der er opført i 1910, må man således forvente, at der kan være fugt i kælderen, bl.a. fordi bygninger opført på den tid ikke som i dag er sikret mod indtrængende fugt. Køber man f.eks. et bindingsværkshus opført i begyndelsen af 1800-tallet, må man forvente, at der kan forekomme fugt i væggene, idet det dengang var almindeligt at opføre huse uden fundament.

Afgørende efter gældende ret vil herefter være, om det konkrete hus er opført efter gængs byggeskik. Hvis dette er tilfældet, vil fugt eller skimmelsvamp som udgangspunkt ikke være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Fugt og skimmelsvamp kan dog have en sådan udbredelse eller intensitet, at forholdet i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Ankenævnet for Forsikring har behandlet et betydeligt antal af sager herom, men kun i et fåtal af disse sager har klagerne fået medhold.

Der henvises herom i øvrigt til pkt. 5.1.2.1. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

2. Ifølge den foreslåede særlige fugtdækning, jf. pkt. 5.1.2.2. og 5.1.2.3. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget, vil bl.a. fugtforekomst på gulv-, væg- eller loftflader i godkendte beboelsesrum blive dækket som en primærskade, når fugtforekomsten målt over tid er højere end nærmere fastsatte grænseværdier. For så vidt angår fugtskader i rum, der ikke er godkendt til beboelse – typisk tagrum og kældre – omfattes sådanne skader af det almindelige skadesbegreb i samme omfang som hidtil. Fugtskader i f.eks.

tagrum eller krybekældre vil derfor som hidtil efter omstændighederne kunne udgøre en dækningsberettigende skade.

Med hensyn til skimmelsvampeforekomst indebærer forslaget, at skimmelsvamp dækkes som en følgeskade til en dækningsberettigende fugtskade i godkendte beboelsesrum.

I forhold til gældende ret, hvor skimmelsvamp i de fleste tilfælde ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, udgør det samlede fugtskadeforslag, herunder den foreslåede skimmelsvampedækning, efter Justitsministeriets opfattelse en generel forbedring af købers retsstilling. Det skyldes, at skimmelsvamp efter gældende ret kun anses for at udgøre en dækningsberettigende skade, hvis skimmelsvampeforekomsten har en sådan udbredelse eller intensitet, at brugbarheden eller værdien af ejendommen kan anses for væsentligt nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Kun i et fåtal af de mange sager, som Ankenævnet for Forsikring har behandlet herom, har denne betingelse været opfyldt, jf. pkt. 1 ovenfor.

Det forhold, at skimmelsvamp efter forslaget alene dækkes som en følgeskade til en dækningsberettigende fugtskade og alene i beboelsesrum, vil imidlertid i ganske få tilfælde kunne medføre, at en skimmelsvampeforekomst, der ville være omfattet af den nuværende ejerskifteforsikrings dækningsomfang, ikke fremover vil være forsikringsdækket.

3. Som bekendt har jeg på et møde med en række af Folketingets partiers boligordførere haft lejlighed til at drøfte bl.a. problemstillingen om den fremtidige forsikringsdækning i relation til skimmelsvamp.

På baggrund af de stedfundne drøftelser, herunder med henblik på undgå, at der fremover vil kunne opstå – ganske vist yderst få – tilfælde af alvorlige skimmelsvampekader, som ikke dækkes af ejerskifteforsikringen, vil den særlige fugtskadedækning, der i lovforslaget er stillet forslag om, blive gennemført i kombination med, at det (nuværende) generelle skadesbegreb opretholdes med hensyn til skimmelsvampekader. Det betyder, at en skimmelsvampekade, der ikke dækkes som en følgeskade til en dækningsberettigende fugtskade, vil være omfattet af ejerskifteforsikringen i samme omfang som hidtil.

Gennemførelsen af den foreslåede særlige fugskadedækning i kombination med, at det (nuværende) generelle skadesbegreb opretholdes med hensyn til skimmelsvampekader vil, hvis lovforslaget vedtages, ske administrativt ved en ændring af bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget på ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

4. En opretholdelse af det (nuværende) generelle skadesbegreb med hensyn til skimmelsvampekader indebærer en vis risiko for, at der vil kunne opstå skuffede forventninger om ejerskifteforsikringens dækningsomfang i relation til skimmelsvamp, idet nogle forbrugere muligvis vil kunne have en forventning om, at enhver skimmelsvampeforekomst altid er dækningsberettigende, hvilket imidlertid ikke er tilfældet, jf. pkt. 1 og 2 ovenfor.

Med henblik på at modvirke sådanne skuffede forventninger hos forbrugerne forudsættes det derfor, at forsikringsselskaberne i ejerskifteforsikringstilbuddet eller forsikringspoliceen gør forsikringstager opmærksom på, at forekomst af skimmelsvamp i de fleste tilfælde ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, jf. den nuværende forsikringsdækning med hensyn til skimmelsvamp.

5. De ændringer af ejerskifteforsikringens dækningsomfang og vilkår mv., som der med lovforslaget er lagt op til, udgør en ”samlet pakke”. Det er i den forbindelse i lovforslaget forudsat, at det efter en gennemførelse af ”den samlede pakke” vil være muligt at tegne en ejerskifteforsikring til en præmie, der ligger inden for et interval på 0-50 pct. højere end det nuværende præmieniveau.

Det må efter Justitsministeriets opfattelse antages, at opretholdelsen af det nuværende generelle skadesbegreb med hensyn til skimmelsvampekader ved siden af gennemførelsen af den foreslåede særlige fugtskadedækning vil kunne få præmiemæssige konsekvenser, herunder at der er risiko for en præmiestig-

ning, der overstiger den i lovforslaget forventede præmiestigning på 0-50 pct. i forhold til det nuværende præmieniveau.

Hvor meget højere præmien må forventes at blive, er det vanskeligt for Justitsministeriet at vurdere, idet risikoberegning og præmiefastsættelse af konkurrencemæssige grunde nødvendigvis må overlade til de ejerskifteforsikringsselskaber, der udbyder ejerskifteforsikringsproduktet.

Spørgsmål 20:

Vil ministeren sikre at huseftersynsordningen vil blive evalueret 5 år efter den reviderede ordning træder i kraft, på baggrund af blandt andet de mindretalsudtalelser, der har været i huseftersynsudvalget og usikkerheden om præmieforhøjelser og omfanget af dækningsberettigede skader over ejerskifteforsikringen?

Svar:

Det er efter min opfattelse 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 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, om de foreslåede ændringer kan antages at have den ønskede effekt. Der henvises herom i øvrigt til afsnit 2.6. i den kommenterede høringsoversigt vedrørende lovforslaget.

Jeg er endvidere indstillet på at foretage en evaluering af de gennemførte ændringer efter en passende periode.

Justitsministeriet vil derfor i 1. halvår af 2017 – det vil sige 5 år efter lovens ikrafttræden – afgive en redegørelse til Folketingets Boligudvalg om, hvorvidt de gennemførte ændringer kan antages at have haft den ønskede effekt. Redegørelsen vil bl.a. indeholde oplysninger om udviklingen i antallet af udarbejdede tilstandsrapporter og tegnede ejerskifteforsikringer, herunder oplysninger om præmieudvikling og erstatningsudbetalinger, samt udviklingen i klagesager med tilknytning til huseftersynsordningen.

Spørgsmål 46:

Vil ministeren redegøre for, hvorfor det ikke er obligatorisk for udbydere af forsikringer i forbindelse med tilstandsrapporten, at de skal udbydes som en standard forsikring på 5 eller 10 år, der kun omhandler de områder, der er fastsat i lovgivningen? Dette vil gøre det lettere at sammenligne priserne på forsikringerne.

Svar:

1. Jeg er enig med spørgeren i, at forbrugerne skal have mulighed for at sammenligne ejerskifteforsikringsprodukterne på markedet.

En sådan mulighed for at sammenligne ejerskifteforsikringsprodukterne på markedet var da også baggrunden for, at Justitsministeriet i 2000 administrativt fastsatte, at det af forsikringsselskabernes ejerskifteforsikringstilbud skal fremgå, om og i givet fald på hvilke punkter forsikringens dækningsomfang er udvidet i forhold til de administrativt fastsatte minimumsbetingelser, jf. § 1, nr. 3, i bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Forsikring & Pension har endvidere – på grundlag af en rundspørge hos deres medlemsselskaber – over for Justitsministeriet oplyst, at det blandt forsikringsselskaberne er mest almindeligt, at der fremlægges tilbud på en ejerskifteforsikring med standarddækning, således at et eventuelt tilbud på udvidet dækning fremlægges ved siden af.

Forbrugerne har således allerede i dag et ganske godt grundlag for at sammenligne de forskellige ejerskifteforsikringsprodukter på markedet, og der findes derfor, herunder også af konkurrencemæssige årsager, efter min opfattelse ikke tilstrækkeligt grundlag for at gøre det obligatorisk for forsikringsselskaberne at fremlægge et ejerskifteforsikringstilbud med standarddækning.

2. Som jeg har oplyst på et møde med flere af Folketingets partiers boligordførere vedrørende lovforslaget, vil en yderligere forbedring af forbrugernes muligheder for at sammenligne de enkelte ejerskifteforsikringsprodukter på markedet efter min opfattelse kunne ske ved, at ejerskifteforsikringsproduktet indarbejdes i »Forsikringsguiden«, der er en hjemmeside udviklet i samarbejde mellem Forbrugerrådet og Forsikring & Pension, og som har til formål at give forbrugerne et overblik over de forskellige forsikringsselskabers produkter for derigennem at hjælpe forbrugerne med at vælge den bedste forsikring til den bedste pris.

Forsikring & Pension har over for Justitsministeriet oplyst, at organisationen er positivt stillet over for at indarbejde de enkelte forsikringsselskabers ejerskifteforsikringsprodukt i »Forsikringsguiden».

Justitsministeriet forudsætter, at Forsikring & Pension, hvis lovforslaget vedtages, i overensstemmelse med sin positive tilkendegivelse iværksætter dette arbejde, således at forbrugerne – om muligt fra tidspunktet for lovens ikrafttræden og ellers snarest herefter – på hjemmesiden »Forsikringsguiden« får mulighed for at sammenligne de enkelte ejerskifteforsikringsprodukter på markedet i relation til både dækning og pris.

3. Som anført i min besvarelse af spørgsmål nr. 20 vedrørende lovforslaget vil Justitsministeriet, hvis lovforslaget vedtages, foretage en evaluering af de gennemførte ændringer efter en passende periode. Justitsministeriet vil i den forbindelse i 1. halvår af 2017 – det vil sige 5 år efter lovens ikrafttræden – afgive en redegørelse til Folketingets Boligudvalg.

Justitsministeriet vil i redegørelsen bl.a. behandle spørgsmålet om forbrugernes muligheder for at sammenligne de enkelte ejerskifteforsikringsprodukter på markedet. Det gælder bl.a. spørgsmålet om, hvorvidt indarbejdelsen af ejerskifteforsikringsproduktet i »Forsikringsguiden« kan antages at have haft den ønskede effekt.

Om redegørelsens nærmere indhold henvises i øvrigt til besvarelsen af spørgsmål nr. 20 vedrørende lovforslaget.

Spørgsmål 54:

Vil ministeren genoverveje spørgsmålet om behovet for forbrugerinformation om radon?

Svar:

Som bekendt har jeg på et møde med en række af Folketingets partiers boligordførere haft lejlighed til at drøfte spørgsmålet om radonforekomst i boliger, herunder hvordan huskøberes kendskab til denne problemstilling, der efter omstændighederne kan udgøre en sundhedsrisiko, vil kunne forbedres.

På baggrund af disse drøftelser og med henblik på at øge fokus på den omhandlede problemstilling vil der, hvis lovforslaget vedtages, i medfør af den foreslåede § 2 a, stk. 2, 2. pkt., i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., som affattet ved lovforslagets § 1, nr. 6, i den hustypebeskri-

velse, som efter forslaget skal udleveres sammen med tilstandsrapporten, jf. pkt. 4.2.2.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger, blive indarbejdet en række generelle oplysninger om radon.

De hustypebeskrivelser, som er omtalt i lovforslaget, vil således blive udbygget med følgende generelle oplysninger om radon:

- En beskrivelse af problemstillingen om radon (sundhedsrisiko mv.).
- En beskrivelse af mulighederne for at få foretaget en radonmåling.
- En beskrivelse af, hvordan (høj) radonforekomst kan afhjælpes.
- En beskrivelse af bygningsreglementets krav til radonsikring af nye boliger.
- En angivelse af, i hvilke geografiske områder der findes radon (vedlæggelse af det radonkort, som er udarbejdet på baggrund af Statens Institut for Strålebeskyttelses landsdækkende radonundersøgelse fra 2001).
- En angivelse af, at der kan indhentes yderligere information om radon på www.radonguiden.dk

Det bemærkes, at oplysningerne om radon i hustypebeskrivelserne – på samme måde som de øvrige oplysninger i hustypebeskrivelserne – vil have til formål at udgøre en generel supplerende information til forbrugeren. Oplysningerne vil ikke have indflydelse på den bygningsgennemgang, som den bygnings-sagkyndige skal foretage, eller have indflydelse på ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Spørgsmål 55:

Vil ministeren genoverveje spørgsmålet om karaktersystemet, herunder forslaget om angivelse af dyre skader?

Svar:

Som anført i afsnit 5.3. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget foreslås det, at tilstandsrapportens karaktersystem – med henblik på at give forbrugerne en indikation af, hvad udbedring af de enkelte skader vil koste – udbygges med en angivelse af, om udbedringen af en skade er dyr, herunder at der ved vurderingen af dyre skader skal tages udgangspunkt i en beløbsgrænse på 50.000 kr.

Som bekendt har jeg på et møde en række af Folketingets partiers boligordførere haft lejlighed til at drøfte det omhandlede forslag. På mødet udtrykte en række af partiernes boligordførere skepsis over for forslaget, herunder tvivl om, hvorvidt en gennemførelse af forslaget vil bibringe brugerne af tilstandsrapporten en bedre forståelse af, at omkostningerne ved udbedring af en skade ikke indgår som et element ved karakterfastsættelsen af de enkelte skader.

På baggrund af disse drøftelser har jeg besluttet, at den foreslåede administrative ændring af tilstandsrapportens karaktersystem med en angivelse af, om udbedringen af en skade er dyr, ikke bør gennemføres.

I stedet vil det i tilstandsrapportens forklarende del blive gjort endnu tydeligere end i dag, at det ved karakterfastsættelsen af en skade ingen betydning har, om den pågældende skade vil være dyr at udbedre, herunder at f.eks. en K0-skade (kosmetisk skade) efter omstændighederne kan være væsentligt dyrere at udbedre end en K3-skade (kritisk skade).