



JUSTITSMINISTERIET

Lovafdelingen

Folketinget  
Boligudvalget  
Christiansborg  
1240 København K

Dato: 15. februar 2011  
Kontor: Formueretskontoret  
Sagsnr.: 2010-7005-0036  
Dok.: CCN40133

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 11 vedrørende forslag til lov om ændringer af 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.)(L 89), som Folketingets Boligudvalg har stillet til justitsministeren den 31. januar 2011. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Anita Knakkegaard (DF).

Lars Barfoed

/

Ole Hasselgaard

Slotsholmsgade 10  
1216 København K.

Telefon 7226 8400  
Telefax 3393 3510

[www.justitsministeriet.dk](http://www.justitsministeriet.dk)  
[jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk)

**Spørgsmål nr. 11 fra Folketingets Boligudvalg vedrørende 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.)(L 89):**

”Er ministeren enig i, at det i forbindelse med tilbud på tilstandsrapporten bør fremgå, hvad 2. og 3. tilstandsrapport vil koste?”

**Svar:**

1. Det følger af den gældende bestemmelse i § 4, stk. 1, 2. pkt., i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., som ikke foreslås ændret, at tilstandsrapporten skal være udarbejdet eller fornyet mindre end 6 måneder før den dag, hvor køber modtager rapporten.

Efter § 20 i bekendtgørelse nr. 1667 af 21. december 2010 om huseftersynsordningen bestemmer den bygningssagkyndige i forbindelse med fornyelsen af en tilstandsrapport, i hvilket omfang en fornyet bygningsgennemgang er nødvendig, og hvilket formindsket vederlag der skal betales.

Det følger af betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, at der i praksis næsten altid foretages en ny bygningsgennemgang i forbindelse med fornyelsen af en tilstandsrapport, og at en sådan fornyelse typisk koster ca. halvdelen af den oprindelige rapport, hvis fornyelsen foretages af den samme bygningssagkyndige eller en bygningssagkyndig fra samme firma, jf. betænkningens side 282.

2. Som det fremgår ovenfor, skal en bygningssagkyndig ved fornyelsen af en tilstandsrapport vurdere, i hvilket omfang en fornyet bygningsgennemgang er nødvendig.

Hvis en bygningssagkyndig på tidspunktet for afgivelsen af sit tilbud til sælger om tilstandsrapportens udarbejdelse ikke finder fornødent grundlag for at vurdere, i hvilket omfang en eventuel senere fornyelse af rapporten vil nødvendiggøre en fornyet bygningsgennemgang, herunder omfanget af en sådan fornyet bygningsgennemgang, kan det efter Justitsministeriets opfattelse være velbegrundet, at den bygningssagkyndige ikke allerede på tidspunktet for afgivelsen af sit tilbud på tilstandsrapportens

udarbejdelse ønsker tillige at afgive tilbud på en eventuel fornyelse af rapporten.

Det bør efter Justitsministeriets opfattelse derfor være op til den bygningssagkyndige, om denne i sit tilbud til sælger om udarbejdelse af en tilstandsrapport finder grundlag for at fremkomme med et tilbud på, hvad det i givet fald vil koste at forny rapporten en eller flere gange.

I tilfælde, hvor en sælger lægger stor vægt på, at den bygningssagkyndiges tilbud på tilstandsrapportens udarbejdelse også omfatter et tilbud på rapportens eventuelle fornyelse, men hvor den bygningssagkyndige ikke finder fornødent grundlag for at fremkomme med et sådant tilbud, står det sælger frit for at indgå aftale med en anden bygningssagkyndig.

**3.** Uanset om en bygningssagkyndigs tilbud på udarbejdelse af en tilstandsrapport indeholder tilbud på, hvad en eller flere fornyelser af rapporten vil koste, skal reglerne om maksimalvederlag overholdes, jf. § 2, stk. 3, og bilag 1 i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen.

I vederlag for udarbejdelse af en tilstandsrapport vedrørende f.eks. et parcelhus på 150 m<sup>2</sup> opført i 1940 eller senere må en bygningssagkyndig maksimalt kræve 7.326,50 kr. inkl. moms.

Det vil bl.a. være i strid med reglerne om maksimalvederlag, hvis en bygningssagkyndig vedrørende en sådan ejendom indgår aftale med sælger om, at den bygningssagkyndige, uanset om ejendommen måtte blive solgt inden udløb af tilstandsrapportens gyldighedsperiode, har krav på et vederlag på f.eks. 11.000 kr. inkl. moms for tilstandsrapportens udarbejdelse samt alle senere fornyelser af rapporten. Det gælder dog ikke, hvis det af aftalen udtrykkeligt fremgår, at sælger i tilfælde, hvor ejendommen måtte blive solgt inden udløb af tilstandsrapportens gyldighedsperiode, kun skal betale maksimalvederlaget på 7.326,50 kr. inkl. moms.