



JUSTITSMINISTERIET

Lovafdelingen

Folketinget
Boligudvalget
Christiansborg
1240 København K

Dato: 10. marts 2011
Kontor: Formueretskontoret
Sagsnr.: 2010-7005-0036
Dok.: CCN40142

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 15 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 11. februar 2011. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Thomas Jensen (S).

Lars Barfoed

/

Ole Hasselgaard

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

Telefon 7226 8400
Telefax 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Spørgsmål nr. 15 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 forbrugerne har en for stor risiko for at lide tab som følge af manglende uvildighed fra de bygningsagkyndiges side?”

Svar:

Det er et hovedformål med huseftersynsordningen, at tilstandsrapporten – i kombination med ejerskifteforsikringen – skal give både køber og sælger tryghed i forbindelse med hushandlen. Den bygningsagkyndige skal derfor give en objektiv og faglig korrekt beskrivelse af de fejl ved den pågældende bygning, som ellers vil kunne give anledning til efterfølgende mangelsindsigelser fra en køber, med henblik på, at rapporten dels kan indgå i parternes overvejelser om vilkårene for handlen, dels kan danne grundlag for et forsikringsselskabs tilbud på en ejerskifteforsikring.

Dette er baggrunden for, at der bl.a. stilles krav til den bygningsagkyndiges uvildighed. Som anført i Justitsministeriets samtidige besvarelse af spørgsmål nr. 12 til lovforslaget skal den bygningsagkyndige således være uvildig i den enkelte sag, herunder være uafhængig af interesser, som kan påvirke arbejdet som bygningsagkyndig, jf. § 11, nr. 8, i bekendtgørelse nr. 1667 af 21. december 2010 om huseftersynsordningen. Denne bestemmelse om uvildighed suppleres af de såkaldte ”bestillerregler”, hvorefter en ejendomsformidler ikke på sælgers vegne må indgå aftale om rekvirering af en byggeteknisk gennemgang (huseftersyn), ligesom ejendomsformidleren ikke må bringe konkrete bygningsagkyndige eller firmaer, der beskæftiger disse, i forslag over for sælger, jf. § 9, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 695 af 22. juni 2006 om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen).

Efter forslaget kan køberen – på samme måde som efter gældende ret – over for den bygningsagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, fremsætte krav om skadeserstatning for fejl, der burde have været omtalt i rapporten, jf. § 3, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., som affattet ved lovforslagets § 1, nr. 7.

De ovennævnte regler er efter Justitsministeriets opfattelse egnede til at modvirke, at købere ville kunne lide tab som følge af manglende uvildighed hos den bygnings sagkyndige.