



JUSTITSMINISTERIET

Lovafdelingen

Folketinget  
Boligudvalget  
Christiansborg  
1240 København K

Dato: 10. marts 2011  
Kontor: Formueretskontoret  
Sagsnr.: 2010-7005-0036  
Dok.: CCN40153

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 26 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](http://www.justitsministeriet.dk)  
[jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk)

**Spørsmål nr. 26 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):**

”Hvad er ministerens holdning til, at de norske myndigheder i 2009 har udfærdiget "Strategi for å redusere radoneksponeringen i Norge", juli 2009 (tilgængelig på [www.regjeringen.no](http://www.regjeringen.no)), som er en strategi for, hvorledes radonproblematikken kan håndteres, hvor det anbefales, at der i tilstandsrapporter skal være oplysninger om radon, så køber kan informeres om problemet? Herunder, hvad ministerens holdning er til, at det desuden anbefales, at videreføre den kortlægning der fandt sted i 1999-2003, og at præcisere ansvar hos offentlige myndigheder, samt at oplyse befolkningen om emnet via eksempelvis kampagner?

**Svar:**

Justitsministeriet kan oplyse, at ”Takstlovutvalget”, der blev nedsat af den norske regering i 2007, afgav betænkning nr. NOU 2009:6 om ”Tilstandsrapport ved salg av bolig” i marts 2009. Af udvalgets kommissorium fremgår om udvalgets opgave bl.a. følgende:

”Utvalget skal utrede og legge frem forslag til et regelverk som sikrer at det ved markedsføring og salg av boliger i forbrukerforhold som omfattes av avhendingslova, foreligger informasjon om relevante forhold ved boligen. Regelverket skal ha en overordnet målsetting om å gjøre det tryggere å kjøpe og selge bolig, samt å begrense forbrukernes risiko og antallet tvister i forbindelse med bolighandel. Utvalget skal ta hensyn til forslagene i utredningen som ble avgitt av Boligtakstutvalget i 2005.

Utvalget skal vurdere hvordan en tilstandsrapport kan bidra til at det ved markedsføring og salg av boliger blir fremlagt opplysninger om boligens tekniske tilstand mv. for potensielle kjøpere. Utvalget skal utrede hvordan en lovbestemt plikt til å fremlegge tilstandsrapport kan utformes. Utvalget skal videre vurdere om økt bruk av tilstandsrapporter kan tilfredsstillende oppnås på andre måter enn ved en lovpålagt plikt.

Utvalget skal se nærmere på hvilke opplysninger en tilstandsrapport bør inneholde. Utvalget bør her blant annet [...]. Utvalget skal videre vurdere om det bør gis regler om utformingen av tilstandsrapporten, krav til bruk av enhetlig skjema eller lignende og eventuelt foreslå regler om dette. Utvalget

skal også vurdere om det er behov for regler om at tilstandsrapporten skal være utarbeidet innenfor en nærmere angitt periode før boligen legges ut for salg.”

Om utvalgets overvejelser om måling af og opplysning om radon i tilknytning til tilstandsrapporten fremgår bl.a. følgende, jf. betænkningens afsnit 4.2.7.1.:

Utvalget har også vurdert om tilstandsrapporten bør inneholde opplysninger om radon i inneluft. Statens strålevern opplyser at om lag 175 000 boliger her til lands har en radonkonsentrasjon over anbefalt tiltaksnivå på 200 Bq/m<sup>3</sup>. Den helsefare en for høy konsentrasjon av radon kan innebære, og de utgifter tiltak for å minske radonkonsentrasjonen kan medføre, tilsier at opplysninger om radon er av stor betydning for potensielle kjøpere.

Det kan imidlertid være tidkrevende å foreta målinger av radonkonsentrasjon. For å vurdere helseisiko og behov for tiltak mot radon må målingen av inneluft, ifølge Statens strålevern, skje over en periode på minst to måneder, samtidig som målingen bør begrenses til det tidsrom der innemiljøet er mest stabilt, nemlig i vinterhalvåret. Selv om slike langtidsmålinger er relativt billig å foreta (pris per måling varierer fra kr 250 til kr 500), sier det seg selv at det er temmelig upraktisk å måtte foreta slike målinger før et boligsalg. Dette bør derfor etter utvalgets oppfatning ikke kreves. Utvalget påpeker likevel at dersom selger har fått utført slike langtidsmålinger, har han plikt til å opplyse kjøper om resultatet, jf. den alminnelige opplysningsplikt i avhl. § 3-7.

Langtidsmålinger er imidlertid ikke den eneste måten å innhente informasjon om radonkonsentrasjonen på. Det finnes, etter det utvalget er kjent med, instrumenter som kan måle radonkonsentrasjonen over en kortere tidsperiode (noen time eller få dager). Dessuten har om lag halvparten av norske kommuner gjennomført en systematisk kartlegging av radon i boliger.

Et samlet utvalg går inn for at tilstandsrapporten skal inneholde slik generell informasjon om radon dersom boligen ligger i en kommune som har foretatt slike målinger. Dette er opplysninger som den bygningssakkyndige enkelt kan skaffe til veie. Ulempen med dette alternativet er at slike generelle opplysninger kan være misvisende, noe som er uheldig om dette får innvirkning på prisen. Statens strålevern opplyser på sine nettsider at det er store geografiske forskjeller, og at selv to nabohus kan ha svært forskjellig radonkonsentrasjon. I følge Statens strålevern skal kartlegginger av denne typen derfor «tolkes med forsiktighet», og det er «kun ved direkte måling

av radon i inneluft det kan avgjøres om en bolig har et radonproblem». Utvalget er likevel blitt stående ved at tilstandsrapporten bør inneholde slike generelle opplysninger, siden opplysningene uansett er offentlige. Det bør imidlertid presiseres i tilstandsrapporten at opplysningene er usikre, og at ingen konkrete målinger er foretatt.

Når det gjelder spørsmålet om opplysninger fra slike mer generelle kartlegginger bør kombineres med korttidsmålinger, har utvalget delt seg. Korttidsmålinger er ifølge Statens strålevern nyttige i forbindelse med å vurdere effekten av tiltak mot radon, men må ikke benyttes for å beregne årsmiddelverdi eller som vurderingsgrunnlag for eventuelle tiltak.

Medlemmene Assev, Ebeltoft, Holm, Lilleholt og Rokhaug mener at tilstandsrapporten bør inneholde også opplysninger om radon som bygger på korttidsmålinger. Opplysningene er riktignok ikke så sikre som langtidsmålinger, men det vil uansett være nyttig for potensielle kjøpere å få slik informasjon. Også her bør det presiseres i tilstandsrapporten at målingene er mindre sikre.

Medlemmene Evensen, Hammerø, Hatlebakk, Heggheim, Mæland og Nordby mener derimot at opplysninger om radon som bygger på korttidsmålinger, ikke bør inntas i tilstandsrapporten. Ved kjøp av bolig er det nettopp radonkonsentrasjonens mulige påvirkning på helse og behov for tiltak som er av særlig interesse, noe korttidsmålingene ikke kan gi svar på. Slike korttidsmålinger har derfor en begrenset verdi for kjøper. Når det samtidig må antas at opplysningene kan innvirke på prisen, bør en, slik disse medlemmene ser det, være forsiktig med å kreve at tilstandsrapporten skal inneholde opplysninger om radon som bygger på slike mer usikre målinger. I den grad man skulle mene at det er behov for opplysninger om boligens radonnivå, blant annet på grunn av forholdet til mulig helserisiko, er det ikke naturlig å knytte dette til at en bolig omsettes. Boliger har i betydelig grad ulik omsetningshastighet, og det kan være like stort behov for radonmålinger i boliger som ikke skal selges.”

Af den norske regerings publikation ”Strategi for å redusere radoneksponeringen i Norge” fra juli 2009 fremgår i relation til spørsmålet om, hvorvidt tilstandsrapporten bør inneholde opplysning om radon, at man vil *vurdere*, om der skal stilles krav herom.

På Justitsministeriets telefoniske forespørsel har det norske justitsministerium opplyst, at der endnu ikke er fremsat lovforslag med henblik på at udmønte betænkning nr. NOU 2009:6.

Justitsministeriet kan supplerende oplyse, at der i Norge ikke på nuværende tidspunkt eksisterer en lovreguleret huseftersynsordning som i Danmark, hvorefter en sælger kan frigøres for sin mangelshæftelse, hvis vedkommende fremlægger en tilstandsrapport og et tilbud på ejerskifteforsikring over for ejendommens køber inden aftaleindgåelsen.

Der henvises i øvrigt til Justitsministeriets samtidige besvarelse af spørgsmål nr. 22 og 30 til lovforslaget.