



JUSTITSMINISTERIET

Lovafdelingen

Folketinget
Boligudvalget
Christiansborg
1240 København K

Dato: 15. februar 2011
Kontor: Formueretskontoret
Sagsnr.: 2010-7005-0036
Dok.: CCN40130

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 8 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
jm@jm.dk

Spørgsmål nr. 8 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):

”Karaktersystemet forbliver, som det er i dag, men foreslås udbygget med angivelse af dyre skader, som vil koste mere end 50.000 kr. at udbedre. Hvad vil dette komme til at betyde i forhold til forsikringen? Og er ministeren enig i, at skaderne evt. ville kunne udbedres på anden måde end den angivne og således måske betydeligt billigere, og at det derfor kan være uhensigtsmæssigt at prisfastsætte?”

Svar:

1. Som anført i afsnit 5.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger kan Justitsministeriet tilslutte sig udvalgets flertals forslag om, at tilstandsrapportens karaktersystem udbygges med en angivelse af, om udbedringen af en skade er dyr, og at der ved denne vurdering skal tages udgangspunkt i en beløbsgrænse på 50.000 kr.

Den bygnings sagkyndige skal efter forslaget ikke angive en konkret pris på udbedring af de konstaterede skader, som det ifølge den bygnings sagkyndige vil koste mere end 50.000 kr. at udbedre, men derimod alene angive, om prisen for udbedring af de enkelte skader ligger over 50.000 kr. Vurderer den bygnings sagkyndige, at udbedringsomkostningerne ved en konkret skade overstiger 50.000 kr., skal den bygnings sagkyndige endvidere beskrive forudsætningerne for denne vurdering, herunder eventuelle usikkerheder forbundet hermed.

2. Justitsministeriet er enig i, at der vil kunne opstå tilfælde, hvor en skade vil kunne udbedres på en anden måde end angivet af den bygnings sagkyndige. Justitsministeriet er derimod ikke enig i, at dette forhold gør det uhensigtsmæssigt at udbygge tilstandsrapporten med en angivelse af, om udbedring af en eller flere af de konstaterede skader vil koste mere end 50.000 kr.

Som anført i betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, side 244, kan det således være hensigtsmæssigt at give brugerne af tilstandsrapporten en *indikation* af, hvad udbedring af de enkelte skader vil koste. Det skyldes, at forbrugerne ikke altid er opmærksomme på, at omkostnin-

ger ved udbedring af en skade ikke indgår som et element ved fastlæggelsen af, om en skade i tilstandsrapporten må betegnes som f.eks. en K0-skade (kosmetisk skade) eller en K3-skade (kritisk skade). En byggeteknisk alvorlig skade, der har fået karakter K3, vil således ikke nødvendigvis være dyr at udbedre, mens en byggeteknisk mindre alvorlig skade – f.eks. omfattende graffiti på en husmur, der har fået karakteren K0 – i visse tilfælde vil kunne være meget dyr at udbedre.

Med en indikation af, hvad udbedring af de enkelte skader vil koste, vil forbrugerne efter Justitsministeriets opfattelse få et mere nuanceret billede af de enkelte skaders karakter og omfang. I forhold til i dag, hvor de konstaterede skader alene karaktergives, er der tale om en ny supplerende information, som køber vil kunne anvende f.eks. til brug for en beslutning om, hvorvidt et forhold skal undersøges nærmere, ligesom køber på et mere oplyst grundlag end hidtil kan lade det forhold, at en eller flere skader vil være dyre at udbedre, indgå i forhandlingerne med sælger om ejendommens pris.

Der henvises i øvrigt til afsnit 5.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger og afsnit 2.3.2. i Justitsministeriets kommenterede høringsoversigt vedrørende lovforslaget.

3. Den foreslåede udbygning af tilstandsrapportens karaktersystem med en angivelse af, at udbedring af en eller flere skader vil beløbe sig til mere end 50.000 kr. pr. skade, vil ikke medføre, at køber for så vidt angår udbedring af de øvrige skader vil være forpligtet til selv at afholde op til 50.000 kr. pr. skade. Det er således alene i forbindelse med dækning af omkostningerne ved udbedring af den eller de skader, som køber i tilstandsrapporten er ”advaret” om vil beløbe sig til mere end 50.000 kr., at omkostningsbeløbet vil være af betydning. Det skyldes, at det udelukkende er med hensyn til sådanne skader, at køber kan anvende den nye supplerende information, f.eks. til brug for en afklaring af, om forholdet skal undersøges nærmere forud for købet af ejendommen.

Et eventuelt fejlskøn fra den bygnings sagkyndiges side med hensyn til, om omkostningerne ved udbedring af en skade ligger under eller over 50.000 kr., vil som anført i betænkningens side 248 således ikke *i sig selv* udgøre en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. Afgørende for, om der kan opnås dækning over ejerskifteforsikringen, vil således fortsat være, om der foreligger en ”skade”, jf. pkt. 2 i bilaget til bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejer-

skifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Det følger heraf, at det må bero på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, om den bygningsagkyndiges beskrivelse af en konkret skade i tilstandsrapporten er tilstrækkelig.