



JUSTITSMINISTERIET

Lovafdelingen

Folketinget
Boligudvalget
Christiansborg
1240 København K

Dato: 10. marts 2011
Kontor: Formueretskontoret
Sagsnr.: 2010-7005-0036
Dok.: CCN40145

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 18 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. 18 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):

”Vil ministeren tage stilling til et forslag fra Forbrugerrådet om at ændre skadesbetegnelserne i det nuværende karaktersystem (forslaget kan rekvireres hos Forbrugerrådet)? Forslaget til ændringerne af skadesbetegnelserne er begrundet i, at forbrugerne ikke forstår tilstandsrapporterne i tilstrækkelig grad, hvilket blandt andet giver sig udslag i at de primært har fokus på K3 skader, selvom en K2 skade kan være mindst lige så dyr at udbedre, samt det forhold at forbrugerne slet ikke forholder sig til karakteren UN, og derved blindt påtager sig en uvis risiko.”

Svar:

1. Justitsministeriet har til brug for besvarelsen af spørgsmålet indhentet Forbrugerrådets forslag til ændringer af det karaktersystem, som anvendes i tilstandsrapporten.

Forbrugerrådet foreslår, at der indføres helt nye betegnelser i tilstandsrapporten for de skader, således at i hvert fald K2-skader (alvorlige skader) og K3-skader (kritiske skader) sidestilles i relation til sådanne skaders alvor, mens det på en anden måde end ved anvendelse af en karakter gøres klart, om den konstaterede skade risikerer at medføre skade på andre bygningsdele. Forbrugerrådet har i den forbindelse bl.a. anført, at det nuværende karaktersystem giver anledning til misforståelser hos forbrugerne, idet forbrugerne alene fokuserer på K3-skader, selv om sådanne skader ikke nødvendigvis er kritiske for huset som helhed og måske kun vil koste et ubetydeligt beløb at udbedre.

Det fremgår endvidere, at Forbrugerrådet ikke kan tilslutte sig forslaget om, at tilstandsrapporten udbygges med en angivelse af, om en skade vil være dyr at udbedre, ved hvilken vurdering, der skal tages udgangspunkt i en beløbsgrænse på 50.000 kr. Efter Forbrugerrådets opfattelse vil forslaget i bedste fald ikke kunne anvendes af forbrugerne og i værste fald kunne vildlede forbrugerne.

2. Ved beskrivelsen i tilstandsrapporten af de skader eller tegn på skader, som konstateres under bygningsgennemgangen, anvendes følgende ka-

rakterer: IB (ingen bemærkninger), K0 (kosmetiske skader), K1 (mindre alvorlige skader), K2 (alvorlige skader), K3 (kritiske skader) og UN (bør undersøges nærmere).

De enkelte karakterer er beskrevet nærmere i tilstandsrapporten. Af tilstandsrapportskemaet, som skal anvendes af alle bygningsagkyndige, fremgår om karakteren K0 (kosmetisk skade), at denne karakter anvendes med hensyn til skader eller forhold, som (alene) kan påvirke købers indtryk af bygningen. Karakteren K1 (mindre alvorlig skade) med hensyn til skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningens eller bygningsdelens funktion. Karakteren K2 (alvorlig skade) anvendes med hensyn til skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, men som ikke vil medføre skade på andre bygningsdele. Karakteren K3 (kritisk skade) anvendes ved skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og som risikerer at medføre skade på andre bygningsdele. Om karakteren UN (bør undersøges nærmere) er det anført, at karakteren anvendes med hensyn til forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang, herunder at der kan være tale om en alvorlig skade, hvorfor forholdets art, omfang og konsekvenser altid bør afklares.

Af tilstandsrapportskemaet fremgår det endvidere, at der ikke er direkte sammenhæng mellem den karakter, som den bygningsagkyndige giver en skade, og prisen på at udbedre den omhandlede skade, herunder at der kan være skader, som hurtigt og billigt kan udbedres, men som bliver alvorlige for huset, hvis der ikke gøres noget.

Tilstandsrapporten indeholder herudover mulighed for, at den bygningsagkyndige i forbindelse med skadesbeskrivelsen kan anvende noter til en nærmere uddybning af de konstaterede skader, disses omfang og skadesårsag. Brugen af noter er ikke obligatorisk, idet det i hvert enkelt tilfælde er op til den bygningsagkyndige at vurdere, om brug af en note er nødvendig med henblik på, at skadesbeskrivelsen vil blive forstået korrekt af brugerne af tilstandsrapporten.

3. Som anført i afsnit 4.2.2.1. i lovforslagets almindelige bemærkninger er Justitsministeriet enig med udvalget om huseftersynsordningen i, at der ikke bør foretages mere grundlæggende ændringer af det karaktersystem, der anvendes i tilstandsrapporten i dag, idet der er tale om et karaktersystem, som har været anvendt i mange år og derfor er velkendt af både købere og sælgere af fast ejendom.

Udvalget har i tilknytning til det nævnte spørgsmål særskilt overvejet, om definitionen af karaktererne K2 (alvorlig skade) og K3 (kritisk skade) bør justeres, jf. betænkningens side 249-250. Det skyldes, at de bygningsagkyndige medlemmer af udvalget har påpeget, at det i praksis kan være vanskeligt at sondre mellem disse karakterer.

Udvalget er imidlertid af den opfattelse, at der er stor forskel på de to karakterer. Således kan en skade, der har fået karakteren K3, risikere at medføre skader på *andre* bygningsdele, mens dette ikke er tilfældet for en skade, der har fået karakteren K2. Efter udvalgets opfattelse er det en relevant og vigtig forbrugeroplysning, om en skade må antages at kunne "sprede sig" til andre bygningsdele, medmindre der sættes ind med forebyggende foranstaltninger, og udvalget anbefaler på den baggrund, at den nuværende skelnen mellem K2- og K3-skader i tilstandsrapporten bibeholdes.

Justitsministeriet kan af de grunde, som udvalget har anført, tilslutte sig, at den nuværende skelnen mellem K2- og K3-skader i tilstandsrapporten bibeholdes.

For så vidt angår udvalgets flertals forslag om, at tilstandsrapportens karkersystem 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., er Justitsministeriet af den opfattelse, at forbrugerne med en sådan *indikation* af, hvad udbedring af de enkelte skader vil koste, vil 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 herom i øvrigt til afsnit 5.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger, afsnit 2.3.2. i den kommenterede høringsoversigt vedrørende lovforslaget og Justitsministeriets besvarelse af spørgsmål nr. 8 til lovforslaget.