



Efter afstemningen i Folketinget ved 2. behandling den 24. maj 2011

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.)

§ 1

I lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1142 af 28. september 2007, som ændret ved § 19 i lov nr. 1532 af 21. december 2010 og § 20 i lov nr. 102 af 15. februar 2011, foretages følgende ændringer:

1. I overskriften til *kapitel 1* indsættes efter »Tilstandsrapporter«: », elinstallationsrapporter«.

2. § 2, *stk. 1*, affattes således:

»Har køberen fra sælgeren modtaget en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport, jf. § 2 a, samt oplysning om ejerskifteforsikring, jf. § 5, kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, eller at en bygnings el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog *stk. 2-7*. Køberen kan heller ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstands- eller elinstallationsrapporten.«

3. I § 2, *stk. 2*, ændres »den i *stk. 1* nævnte tilstandsrapport« til: »de i *stk. 1* nævnte rapporter«.

4. § 2, *stk. 5, 1. pkt.*, ophæves, og i stedet indsættes:

»Uanset *stk. 1* kan køberen påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter, medmindre der er tale om, at en el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallation er ulovlig i henhold til offentligretlige forskrifter. Hvis køberen ikke tegner ejerskifteforsikring, kan denne uanset *stk. 1* endvidere påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstands- og elinstallationsrapporten.«

5. I § 2 indsættes efter *stk. 5* som nyt stykke:

»*Stk. 6*. Uanset *stk. 1* kan køberen påberåbe sig forhold vedrørende bygningens stikledninger, herunder kloakker, medmindre forholdet på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse havde manifesteret sig i sådanne fejl ved bygningen, at den bygningssagkyndige burde have omtalt forholdet i tilstandsrapporten.«

Stk. 6 bliver herefter *stk. 7*.

6. Efter § 2 indsættes:

»§ 2 a. Ved en tilstandsrapport som nævnt i § 2, *stk. 1*, forstås en rapport, som indeholder resultatet af den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang. Bygningsgennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Stk. 2. Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte regler om, at tilstandsrapporten skal indeholde yderligere oplysninger, herunder oplysning om restlevetiden på bygningens tag. Økonomi- og erhvervsministeren kan endvidere fastsætte regler om, at der med tilstandsrapporten skal udleveres en generel typebeskrivelse, der er relevant for den bygning, som tilstandsrapporten vedrører.

Stk. 3. Ved en elinstallationsrapport som nævnt i § 2, *stk. 1*, forstås en rapport, der indeholder resultatet af gennemgangen af bygningens elinstallationer. Gennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang bygningens elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige i henhold til offentligretlige forskrifter.«

7. § 3 affattes således:

»§ 3. Køberen kan over for den person, der har udarbejdet tilstandsrapporten, eller den autoriserede elinstallatørvirk-

somhed, der har udarbejdet elinstallationsrapporten, fremsætte krav om skadeserstatning for fejl, der burde have været omtalt i rapporten. Har sælgeren måttet betale et beløb til køberen på grund af fejl, der burde have været omtalt i tilstands- eller elinstallationsrapporten, tilkommer der sælgeren en rimelig godtgørelse.

Stk. 2. Har den, som vil påberåbe sig, at en fejl burde have været omtalt i en tilstands- eller elinstallationsrapport, ikke givet den beskikkede bygningssagkyndige eller den autoriserede elinstallatørvirksomhed, der har udarbejdet rapporten, meddelelse herom inden 5 år fra den overtagelsesdag, der er aftalt mellem køberen og sælgeren, dog senest 6 år fra rapportens datering, mister den pågældende retten til at påberåbe sig, at fejlen burde have været omtalt i rapporten. Det gælder dog ikke, hvis den person eller virksomhed, der har udarbejdet rapporten, har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.«

8. § 4, stk. 3 og 4, ophæves.

9. Efter § 4 indsættes:

»§ 4 a. En elinstallationsrapport skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være udarbejdet af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, og rapporten skal være udfærdiget på et skema, der er godkendt af økonomi- og erhvervsministeren. Elinstallationsrapporten skal være udarbejdet eller fornyet mindre end 1 år før den dag, hvor køberen modtager rapporten.

Stk. 2. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter regler om udarbejdelse af elinstallationsrapporten, herunder om de undersøgelser, som skal foretages til brug for udarbejdelsen af denne rapport, samt regler om tilsyn, vederlag og gebyr.

Stk. 3. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter regler om anmeldelse, ansvarsforsikring og krav til uvildighed for autoriserede elinstallatørvirksomheder, der udarbejder elinstallationsrapporter.

Stk. 4. Straffelovens §§ 144, 150, 152 og 155-157 finder tilsvarende anvendelse på personer, der udarbejder elinstallationsrapporter.

§ 4 b. Økonomi- og erhvervsministeren kan henlægge sine beføjelser i medfør af denne lov til en styrelse under økonomi- og erhvervsministeren.

Stk. 2. Henlægger økonomi- og erhvervsministeren sine beføjelser efter denne lov til en styrelse under økonomi- og erhvervsministeren, jf. stk. 1, kan ministeren fastsætte regler om klageadgang, herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.«

10. § 5, stk. 1, nr. 1, affattes således:

»1) på hvilke vilkår køberen kan tegne en forsikring vedrørende ejendommen, som i mindst 5 år efter overtagelsesdagen og med mulighed for forlængelse til i alt mindst 10 år dækker

- a) fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved køberens overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i

tilstandsrapporten eller er opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse,

- b) manglende eller nedsat funktion af og ulovlige forhold ved bygningernes elinstallationer, der var til stede ved køberens overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i elinstallationsrapporten eller er opstået efter elinstallationsrapportens udarbejdelse, og
- c) andre forhold omfattet af forsikringens dækningsomfang efter regler fastsat i medfør af stk. 3, eller«

11. § 21, stk. 1, 2. pkt., affattes således:

»Hvis køberen ikke tegner ejerskifteforsikring, jf. § 5, kan det uanset § 2, stk. 5, 2. pkt., aftales, at køberen ikke skal kunne påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af henholdsvis tilstands- og elinstallationsrapporten.«

§ 2

I lov om autorisation af elinstallatører m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 989 af 16. december 2003, som ændret bl.a. ved § 2 i lov nr. 1601 af 20. december 2006 og senest ved § 2 i lov nr. 364 af 13. maj 2009, foretages følgende ændring:

1. I § 9, stk. 1, nr. 1, indsættes efter »installationsarbejder«:
», herunder ved gennemgangen af faste elinstallationer og ved udarbejdelsen af elinstallationsrapporter,«

§ 3

I lov om omsætning af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 1717 af 16. december 2010, som ændret ved § 33 i lov nr. 718 af 25. juni 2010, foretages følgende ændringer:

1. § 4, stk. 1, 3. pkt., ophæves, og i stedet indsættes:

»Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte regler om salg af fast ejendom ved åbne og lukkede budrunder og andre auktionslignende fremgangsmåder, herunder om ret til oplysning om afgivne bud. Ministeren kan endvidere fastsætte regler om forbud mod salg af fast ejendom ved åbne budrunder og andre auktionslignende fremgangsmåder.«

2. § 13, nr. 4, affattes således:

»4) udlevere informationsmateriale til sælger og køber om tilstandsrapporten, elinstallationsrapporten og energimærkning m.v.«

3. § 23, stk. 2, affattes således:

»*Stk. 2.* Ejendomsformidleren må ikke på sælgers vegne indgå aftale om rekvirering af tilstandsrapport eller elinstallationsrapport, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., eller energimærkning eller i øvrigt foretage afregning herfor. Erhvervs- og Byggestyrelsen kan fastsætte nærmere regler om formidlerens mulighed for at yde sælger bistand til rekvirering af tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærkning samt regler om for-

midlerens præsentation af tilstands- og elinstallationsrapporten for køber.«

4. Efter § 25 c indsættes før overskriften før § 26:

»§ 25 d. Erhvervs- og Byggestyrelsen kan fastsætte regler, som er nødvendige for at opfylde Danmarks forpligtelser til opfyldelse af EU-retsakter vedrørende lovregulerede erhverv, for så vidt angår ejendomsformidlere.«

5. I § 29 a, stk. 1, 2. pkt., ændres »en formand, som skal være dommer« til: »1 formand, som skal være landsdommer«.

§ 4

Stk. 1. Justitsministeren fastsætter tidspunktet for lovens ikrafttræden.

Stk. 2. § 1, nr. 2-7 og 9-11, har kun virkning for aftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden.

§ 5

Stk. 1. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Stk. 2. Lovens §§ 1 og 3 kan ved kongelig anordning sættes helt eller delvis i kraft for Grønland med de ændringer, de grønlandske forhold tilsiger.