



Justitsministeriet  
Att. Kontorchef Henrik Øe  
Slotsholmsgade 10  
1216 København K

Vores ref. CT/kfo

Journalnr. 1.0.5.7-036

Deres ref.

Dato 07.04.2005

## Ejerskifteordningen

Kære Henrik

Tak for invitationen til mødet den 26. april om ejerskifteordningen.

Det er jo ikke nogen hemmelighed, at der på trods af lovændringen i 2000 stadig er en række problemer med ejerskifteordningen, ikke bare for forsikringsselskaberne, der til stadighed udsættes for kritik i deres behandling af forsikringsskaderne, men også for en række af de andre involverede parter, ikke mindst huskøberne.

Efter vores opfattelse kan problemerne og årsagerne til disse groft taget sammenfattes i følgende punkter:

- 1) Huseftersynsordningen er for overfladisk, så alt for få skader kommer for dagens lys. Dermed "overvæltes" et meget stort antal sager på ejerskifteforsikringen. Hertil kommer, at tilstandsrapporten kun i yderst begrænset omfang konkret udpeger de bygningsdele, hvis levetid (næsten) er udløbet, og hvor større fornyelse/udskiftning derfor forestår. Det betyder, at en mere begrænset skade i en sådan bygningsdel (f.eks. en lokal svækkelse af en bærende konstruktion i et tag), der skal betales af forsikringen, afføder et stort økonomisk problem for køberen, der ikke har været advaret om, at en sådan større udgift (til udskiftning af hele taget), som ikke er dækket af forsikringen, ville komme kort tid efter overtagelsen af ejendommen.

Endelig er det også klart, at kvaliteten af den bygningsagkyndiges arbejde, herunder den sproglige udformning af tilstandsrapporterne, er meget uensartet, og at tilstandsrapporten i mange tilfælde isoleret set ikke er til at forstå for almindelige mennesker.

- 2) Der er også problemer knyttet til ejerskifteforsikringen. Udover at selve formuleringen af forsikringsbetingelserne, der som bekendt bl.a. er affødt af, at baggrunden herfor i hovedsagen er sammenstykket lovstof, på en række punkter er uklar, er forsikringsdækningen vanskelig at arbejde med i praksis. Dette skyldes især, at det ikke fremgår tydeligt nok for køberne, at forsikringens skadebegreb - ligesom huseftersynet - tager udgangspunkt i en

sammenligning med tilsvarende huse, ligesom det heller ikke er forståeligt nok for køberne, at der gøres afskrivning gældende. Derudover er begrebet "nævneværdig nedsat brugbarhed" i en række sager vanskeligt at håndtere, f.eks. i skimmelsvampsagerne.

- 3) Informationsindsatsen om tilstandsrapporten er klart utilstrækkelig. Selvom det klart fremgår af tilstandsrapportens indledning, at den "alene" omtaler forhold, hvor huset (væsentligt) afviger fra et hus af tilsvarende art, alder og vedligeholdelsestilstand, er det erfaringen, at køberne ikke, når de sætter sig ind i tilstandsrapportens enkelte dele, er sig den fulde konsekvens af de indledende bemærkninger bevidst. Hertil kommer, at køberen ganske ofte vil have en anden vurdering end den byggesagkyndige af, hvorvidt et forhold (skaden) nedsætter brugbarheden/værdien væsentligt. Konsekvensen af de nævnte forhold er, at køberne i mange tilfælde så at sige i god tro anmelder en skade, som det herefter er op til selskabet at håndtere over for køberne med udgangspunkt i et hovedbudskab om, at køberne grundlæggende har misforstået hele ordningen.

Medvirkende til det nævnte informationsproblem er utvivlsomt, at informationen skal gives til køberen i en situation, hvor denne typisk er væsentlige mere optaget af andre ting end lige netop ejerskifteordningens produkter, ligesom det er velkendt, at folk køber hus "med hjertet" og derfor i egen forestilling har købt et fejlfrit hus. I den forbindelse er det yderligere uheldigt, at der normalt ikke på det afgørende tidspunkt er en rådgiver inde i de typiske ejendomshandler, som kan formidle de relevante budskaber, herunder de tekniske og forsikringstekniske, til køberne på en letforståelig måde.

- 4) Endelig er det formentlig den udbredte opfattelse, at sælgerne slipper for let og billigt ud af det 20-årige mangelsansvar, dels på grund af den forholdsvis begrænsede oplysningspligt, dels på grund af den forholdsvis begrænsede betaling på 10-12.000 kr., som er den typiske pris for en tilstandsrapport + en halv ejerskifteforsikring.

F&P er opmærksom på, at der naturligvis er grænser for, hvor dyr ordningen kan gøres for sælgeren, idet en meget høj pris vil kunne svække incitamentet til at bruge lovens frivillige ordning. Det er dog F&P's vurdering, at man uden nævneværdig betydning for brugen af ejerskifteordningen vil kunne sætte den samlede pris for sælgeren meget betydeligt i vejret, idet formentlig meget få sælgere i den nuværende situation vil turde at udbyde deres ejendom uden brug af ordningen. F&P forestiller sig et prisniveau noget nær det dobbelte af det nuværende niveau, hvilket nogenlunde vil svare til udviklingen i huspriserne i lovens hidtidige gyldighedsperiode. Det er i den forbindelse vigtigt, at den væsentligste del af den samlede prisforøgelse lægges på sælgerdelen, idet en større forøgelse af prisen på ejerskifteforsikringerne vil kunne føre til, at færre købere vil tegne forsikringen.

Da der under alle omstændigheder vil gå nogen tid, førend eventuelle ændringer af huseftersynsordningen og ejerskifteforsikringen kan gennemføres i praksis, har F&P taget initiativ til at forbedre informationsindsatsen om ordningen, herunder ejerskifteforsikringens dækningsomfang og forholdet mellem tilstandsrapportens indhold og forsikringsdækningen. Informationen vil i højere grad end hidtil (bl.a. i Forsikringsoplysningen "Værd at vide-folder") blive målrettet mod køberne, ligesom det vil blive overvejet, hvem der kan give køberne den nød-

vendige konkrete rådgivning om forståelsen af tilstandsrapporten i sammenhæng med forsikringen. F&P forventer, at et udspil på området vil kunne foreligge inden sommerferien.

For så vidt angår selve indholdet af ordningen, er det F&P's opfattelse, at en ændring under alle omstændigheder må tage udgangspunkt i en justering af huseftersynsordningen og tilstandsrapporten, der er det bærende element i ordningen.

Med baggrund i den tidligere nævnte kritik foreslår vi navnlig følgende ændringer i huseftersynet og tilstandsrapporten, som naturligtvis skal udvikles nærmere:

- 1) Huseftersynet intensiveres især med hensyn til bygningsdele, som erfaringsmæssigt genererer mange skader, dvs. tag, el-installationer, kældre og vådrum. På visse nærmere angivne områder vil det indebære lettere destruktive indgreb. Det kan overvejes at lade sælger vurdere, om de bygningsmæssige indgreb (mulighed for kig ind i eller utilgængelige skunke, stikprøvevis afgang af tagdækning) skal foretages med ansvarsfritagelse til følge, eller om dette ikke skal ske. Det kan overvejes at indføre særligt check af el-installationen ved autoriseret elektriker.
- 2) Tilstandsrapporten udvides med et afsnit, der noget mere udførligt, end det er praksis nu, beskriver husets almindelige vedligeholdelsestilstand samt for udvalgte (kostbare) bygningsdele vurderer disses almene tilstand og restlevetid med angivelse af skønnede omkostninger til vedligeholdelse/udskiftning inden for f.eks. 0-3 år og 4-10 år.
- 3) Efteruddannelse af de bygningssagkyndige, således at tilstandsrapporterne bliver lettere at forstå for almindelige mennesker. Det kunne overvejes, at det som en del af ordningen skal tilbydes købere med underskrevet købsaftale mod en fast betaling at tilkøbe en gennemgang af tilstandsrapporten ved den byggesagkyndige med afslutningsvis udarbejdelse af referat, der underskrives af køberen. Det skal selvfølgelig på forhånd afklares nøjagtigt, hvilken retsvirkning udtalelser fra den byggesagkyndige under en sådan gennemgang skal have, herunder hvordan referatet skal spille sammen med tilstandsrapporten eller udgøre en integreret del af denne.
- 4) Øget kvalitetskontrol, bl.a. via stikprøver, af tilstandsrapporterne finansieret af en (f.eks. 50 kr.) højere stykafgift pr. rapport, jf. bl.a. det aktuelle forslag fra Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Gennemføres de foreslåede - og/eller andre mere grundlæggende ændringer af huseftersynet og tilstandsrapporten, må det selvsagt herefter vurderes, hvilke ændringer det medfører i ejerskifteforsikringen. Endelig må det herefter som det sidste vurderes, hvilke informationsforanstaltninger der bør knyttes til hele ordningen og dens brugere.

Med venlig hilsen

Claus Tønnesen