



## Justitsministeriet

Lovafdelingen

Kontor: Formueretskontoret  
Sagsnr.: 2006-703-0040  
Dok.: JTS40616

### Besvarelse af spørgsmål nr. 30 af 9. februar 2006 fra Folketingets Boligudvalg.

#### Spørgsmål:

”Ministrene bedes kommentere Fonden Realdanias samlede rapport af 1. februar 2006 vedrørende husordenseftersyn udarbejdet i forbindelse med 10-året for husordenseftersynsordningen, herunder redegøre for hvilke initiativer rapporten giver anledning til.”

#### Svar:

Spørgsmålet er stillet til både justitsministeren og økonomi- og erhvervsministeren. Spørgsmålet besvares af justitsministeren på begge ministres vegne.

Fonden Realdania har i samarbejde med Public Affairs Group gennemført en analyse af huseftersynsordningen med udgangspunkt i boligejeres erfaringer med ordningen. Analysens resultater er den 1. februar 2006 blevet offentliggjort i rapporten *Huseftersyn – plus, minus ti år – set med forbrugerojne*.

Det fremgår bl.a. af Realdanias rapport, at der blandt forbrugerne er stor opbakning til selve ordningen med huseftersyn, samt at 8 ud af 10 boligejere har tillid til, at tilstandsrapporterne er udarbejdet på et objektive og uvildigt grundlag, og at tilstandsrapporterne afslører de alvorligste skader på huset. Det påpeges dog samtidig, at det billede af manglende uvildighed, sjuks og dårlig kvalitet, som medierne tegner af ordningen – senest på baggrund af en rapport om kvaliteten af tilstandsrapporterne fra 2005 udarbejdet af konsulentfirmaet COWI – vil kunne få antallet af utilfredse forbrugere til at vokse. Endvidere anføres det i rapporten, at der synes at være en uoverensstemmelse mellem forbrugernes forventninger til og det faktiske indhold af huseftersynsordningen.

Rapportens centrale anbefalinger er, at der iværksættes en kommunikationsmæssig indsats med henblik på at opnå en bedre afstemning mellem forbrugernes forventninger til og det faktiske indhold af huseftersynsordningen, og at tilstandsrapporten udbygges, så dens indhold bringes i overensstemmelse med forbrugernes ønsker og forventninger. Blandt de oplysninger, som på

baggrund af graden af forbrugertilslutning foreslås beskrevet i tilstandsrapporten, er oplysninger om eventuelle miljøbelastninger på matriklen og nærmeste omgivelser, om installationer og indretninger uden for bygningerne (eksempelvis kloakforhold), om indeklima, om restlevetider på vitale bygningsdele og om udbedringsomkostninger på skader.

En arbejdsgruppe under Justitsministeriet har for nylig drøftet spørgsmålet, om der består en uoverensstemmelse mellem huskøberes forventninger til og det faktiske indhold af huseftersynsordningen, samt hvilke skridt der i givet fald bør tages for at modvirke uoverensstemmelsen. Arbejdsgruppen foretog en analyse af, hvorledes huseftersynsordningen virker i praksis, herunder en nøje gennemgang af klagesagerne ved Ankenævnet for Forsikring.

Arbejdsgruppen havde deltagelse af repræsentanter fra Advokatrådet, Ankenævnet for Forsikring, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Arkitektvirksomheder, Forbrugerrådet, Foreningen af Bygningssagkyndige og Energikonsulenter i Danmark, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Forsikring & Pension samt Økonomi- og Erhvervsministeriet, Erhvervs- og Byggestyrelsen og Justitsministeriet.

På baggrund af arbejdsgruppens drøftelser udarbejdede Justitsministeriet en redegørelse af 12. oktober 2005 om forbedring af huseftersynsordningen, som den 13. oktober 2005 blev sendt til Folketingets Retsudvalg (alm. del – bilag 49) og Folketingets Erhvervsudvalg (alm. del – bilag 39). Redegørelsen vedlægges til Boligudvalgets orientering.

Som det fremgår af redegørelsen, er det på baggrund af drøftelserne med de berørte organisationer mv. Justitsministeriets vurdering, at der ikke umiddelbart er noget behov for at ændre huseftersynsordningen, men snarere for at sikre bedre overensstemmelse mellem huskøberes forventninger til og det faktiske indhold af huseftersynsordningen. Realdanias rapport giver ikke Justitsministeriet anledning til at ændre denne vurdering.

Huseftersynsordningens lovgivningsmæssige grundlag er lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. (lov nr. 391 af 14. juni 1995 med senere ændringer), der har til formål at forbedre beskyttelsen af private sælgere og købere af fast ejendom og begrænse problemerne med mangler ved fast ejendom, som tidligere gav anledning til ganske mange sager ved domstolene. Loven indeholder en ordning, der giver sælgere af fast ejendom, der hovedsagelig anvendes eller er bestemt til beboelse, mulighed for på visse betingelser at blive fritaget for det normale 20-årige ansvar for fysiske mangler ved de solgte bygninger.

Der er tale om en frivillig ordning, som sælgeren kan vælge at benytte sig af. Betingelserne herfor er bl.a., at sælgeren sørger for, at køberen inden aftalens indgåelse modtager en tilstandsrapport udarbejdet af en beskikket bygningssagkyndig og et tilbud om tegning af en ejerskifteforsik-

ring. Efter en lovændring i 2000 (lov nr. 437 af 31. maj 2000) skal sælgeren desuden forpligte sig til at betale mindst halvdelen af den samlede præmie på ejerskifteforsikringen, hvis køberen tegner en sådan forsikring. Ved at benytte sig af ordningen kan sælger undgå store erstatningskrav mange år efter, at ejendommen er solgt.

Køberen opnår også klare fordele ved ordningens benyttelse, idet køberen med tilstandsrapporten og tilbuddet om ejerskifteforsikring dels får et fyldestgørende beslutningsgrundlag, før der handles, dels sikres mulighed for at tegne en forsikring for en periode på 5-10 år mod alle fejl ved ejendommen, der enten ikke er omtalt eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Hvis der af den bygnings-sagkyndige er begået faglige fejl ved udarbejdelsen af rapporten, har køberen endvidere mulighed for at opnå erstatning fra den bygnings-sagkyndiges lovpligtige ansvarsforsikring.

Balancen i ordningen er den, at der gennem tilstandsrapporten oplyses om synlige fejl ved ejendommen, som dermed undtages fra sælgers hæftelse for mangler, samtidig med at køber har mulighed for at forsikre sig mod andre, typisk skjulte, fejl, der ikke fremgår af rapporten.

Arbejdsgruppen drøftede bl.a. konsekvenserne af en udvidelse af indholdet af tilstandsrapporten f.eks. sådan, at den skulle omfatte oplysninger om forventet restlevetid på bygningsdelene. En sådan udvidelse ville indebære, at ordningen ville komme til at omfatte forhold, som ikke vedrører fejl ved ejendommen. I redegørelsen anførte Justitsministeriet følgende herom:

”Derimod vurderes det ikke at være hensigtsmæssigt at medtage oplysninger i tilstandsrapporten om eksempelvis forventet restlevetid på bygningsdele og forventede vedligeholdelsesomkostninger på ejendommen i en periode efter overtagelsen. Baggrunden herfor er, at disse oplysninger ikke vedrører fejl ved ejendommen, og de vil derfor kunne forrykke balancen i ordningen, jf. ovenfor. Sådanne oplysninger vil i stedet – i det omfang de efterspørges – kunne gives i de tillæg til tilstandsrapporten, der ofte udarbejdes, og som ikke udgør en del af tilstandsrapporten.

Bl.a. Dansk Ejendomsmæglerforening har oplyst, at køberne i vidt omfang lægger vægt på at modtage de oplysninger, der findes i tillæggene. Der vil derfor kunne opstå skuffelser, hvis oplysningerne viser sig ikke at være korrekte. Løsningen på dette problem er imidlertid ikke at overføre oplysningerne fra tillæggene til tilstandsrapporten, idet oplysningerne som anført ovenfor ikke angår fejl ved ejendommen. Det ville give anledning til tvivl om forsikringsdækningen, hvis oplysninger om andet end fejl indgik i rapporten. Antager man eksempelvis, at en oplysning om en restlevetid på 20 år for ejendommens tag indgik i tilstandsrapporten, så ville det formentlig kunne give anledning til krav mod både den bygnings-sagkyndiges lovpligtige ansvarsforsikring og ejerskifteforsikringen om udskiftning af taget med et nyt, når det viser sig efter 5 år ikke at kunne holde længere, selv om der ikke var noget i vejen med taget på tidspunktet for købers overtagelse af ejendommen. Sagerne vil dermed let komme til at dreje sig om, hvorvidt køber skal have compensation for ”skuffede

forventninger”, hvilket der ikke er grundlag for efter dansk ret. Efter almindelige erstatningsretlige principper er det en betingelse for at yde erstatning, at der er lidt et tab.

Med henblik på at give køber en bedre retsstilling kan det i stedet overvejes at etablere mulighed for ankenævnsbehandling af klager over tillæggene. Dermed ville det kunne prøves, om en mangelfuld udfærdigelse af et konkret rapporttillæg kunne medføre et erstatningsansvar for den bygningsagkyndige, der har udarbejdet tillægget, hvis der er lidt et tab. En sådan ankenævnsordning vil i givet fald skulle finansieres ved betaling af gebyr.

Endvidere vil der kunne foretages en uddybning af de generelle oplysninger i rapporten om dens formål og indhold, navnlig med henblik på at sikre bedre overensstemmelse mellem købers forventninger og rapportens faktiske indhold. Det er vigtigt at fremhæve, at tilstandsrapportens formål er at beskrive fejl ved ejendommen. Den har ikke til formål at beskrive ejendommens vedligeholdelsesstand o.l. Dette hænger sammen med, at det som anført ovenfor er mangelsansvaret for fejl ved ejendommen, sælger frigøres for.”

Justitsministeriet kan fortsat henholde sig hertil.

En boligkøber har i dag mulighed for at engagere sin egen rådgiver til en byggeteknisk gennemgang af ejendommen. Som det fremgår af Realdanias rapport, anvender købere sådanne rådgivere i 2 ud af 3 tilfælde. Af hensyn til balancen i huseftersynsordningen findes det mest hensigtsmæssigt, at oplysninger om forhold, der ikke angår fejl ved ejendommen, indhentes på denne vis.

Økonomi- og Erhvervsministeriet har taget initiativer til en forstærket indsats for at sikre kvaliteten af tilstandsrapporterne og kontrollen heraf samt en styrkelse af den kommunikationsmæssige indsats.

Erhvervs- og byggestyrelsen er således i gang med at gennemføre en handlingsplan, der styrker den eksisterende kontrolordning og indfører skærpede sanktioner på området. Sidste udestående i den forbindelse er valget af en uvildig sagkyndig, der skal kontrollere tilstandsrapporterne på op til 320 ejendomme årligt. Valget sker inden udgangen af april i år.

Endvidere gennemfører styrelsen en kommunikationsplan for at forbedre forbrugernes kendskab til indholdet af huseftersynsordningen. Indsatsen fokuserer på udformningen af tilstandsrapporten og tager bl.a. højde for de punkter, der er beskrevet i Justitsministeriets redegørelse af 12. oktober 2005.

Styrelsen undersøger desuden sammen med følgegruppen for huseftersyn, om der er basis for at udvide tilstandsrapporten med oplysninger om udbedringsomkostninger på skader, der er omtalt i tilstandsrapporten.