



Justitsministeriet

Lovafdelingen

Dato: 12. oktober 2005
Kontor: Formueretskontoret
Sagsnr.: 2005-703-0003
Dok.: LHO40167

REDEGØRELSE om forbedring af huseftersynsordningen

Ved besvarelsen af spørgsmål nr. S 4239 (folketingsamlingen 2003-04) fra MF Peter Skaarup (DF) oplyste Justitsministeriet, at man i samarbejde med berørte myndigheder og organisationer ville undersøge baggrunden for klagesagerne vedrørende ejerskifteforsikring ved Ankenævnet for Forsikring og i lyset heraf overveje behovet for en ændring af bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer (bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000) og reglerne om ejendomsformidlernes rådgivningsforpligtelse.

Der har på den baggrund været afholdt en række møder med deltagelse fra Justitsministeriet, Økonomi- og Erhvervsministeriet, Erhvervs- og Byggestyrelsen, Advokatrådet, Ankenævnet for Forsikring, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Arkitektvirksomheder, Forbrugerrådet, Foreningen af Bygningssagkyndige og Energikonsulenter i Danmark, Foreningen af Rådgivende Ingeniører samt Forsikring & Pension.

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 bygningsagkyndig og et tilbud om tegning af en ejerskifteforsikring. 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 rapporten indeholder faglige fejl, har køberen endvidere mulighed for at opnå erstatning fra den bygningsagkyndiges 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.

Det kan konstateres, at huseftersynsordningen har vundet stor udbredelse. Selv om ordningen er frivillig, udarbejdes der tilstandsrapport ved ni ud af ti bolighandler, hvilket svarer til mere end 70.000 tilstandsrapporter årligt. Der klages kun over ca. 300 af disse til Ankenævnet for Huseftersyn. Endvidere tegnes der ca. 43.500 ejerskifteforsikringer årligt (2004), og der klages kun i beskedent omfang over forsikringen. Ankenævnet for Forsikring afsluttede således i 2004 behandlingen af ca. 270 sager vedrørende klage over ejerskifteforsikringen.

Ankenævnet for Forsikring har gennemgået og analyseret klagesagerne, og det kan på baggrund heraf udledes, at langt den største del af sagerne vedrører enten den bygningsagkyndiges beskrivelse af ejendommen i tilstandsrapporten eller en misforstået opfattelse af skadesbegrebet. Den første gruppe af sager omfatter bl.a. klager over den bygningsagkyndiges skønsprægede vurdering af fejl ved ejendommen og tilfælde, hvor køber ikke mener at være blevet advaret om, at bestemte bygningsdele skal udskiftes umiddelbart. Den anden gruppe omfatter navnlig forhold vedrørende ejendommen, der nok kan være af betydning for køber, men som ikke udgør fejl. Som eksempel herpå kan nævnes fugt i kælderen, der sjældent vil udgøre en fejl ved ældre ejendomme. Hvis der henset til den almindelige stand af tilsvarende ejendomme fra samme periode ikke er noget usædvanligt i, at der findes fugt i kælderen, så vil forholdet ikke udgøre en fejl, og det er derfor ikke anført i tilstandsrapporten. Der vil heller ikke være grundlag for at rejse et krav mod ejerskifteforsikringen, idet der ikke er tale om nogen fejl.

På baggrund af drøftelserne med de berørte organisationer mv. er det Justitsministeriets vurdering, at der ikke umiddelbart er noget behov for at ændre bekendtgørelsen om ejerskifteforsikrings dækningsomfang, men snarere for at sikre bedre overensstemmelse mellem en huskøbers forventninger og det faktiske indhold af huseftersynsordningen.

Justitsministeriet har dog anmodet Forsikring & Pension om at undersøge, om der er specifikke regler i bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækningsomfang, som der – på baggrund af praktiske erfaringer – måtte være behov for at ændre.

Det er et væsentligt element i huseftersynsordningen, at kvaliteten af både den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen og beskrivelsen af fejl i tilstandsrapporten er på et højt fagligt niveau.

Konsulentfirmaet COWI A/S har for Erhvervs- og Byggestyrelsen gennemført en undersøgelse af tilstandsrapporternes kvalitet. Der er tale om en detaljeret undersøgelse af 25 tilstandsrapporter, hvoraf der blev konstateret alvorlige faglige fejl i en tredjedel af rapporterne. Rapporten indeholder en række eksempler på, at skader – også alvorlige skader – overses eller ikke beskrives fyldestgørende.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har på den baggrund iværksat en omfattende handlingsplan med følgende hovedpunkter: Antallet af kontroleftersyn (markkontroller) øges. Markkontroller skal fremover gennemføres af uvildige kontrollører. Bygningssagkyndige, der laver mange og hurtige rapporter, kontrolleres oftere. Bygningssagkyndige, som begår alvorlige eller gentagne fejl, får deres beskikkelse inddraget. Kompetenceniveauet hos de bygningssagkyndige højnes. Og de bygningssagkyndige skal fremover oplyse i tilstandsrapporten, hvor lang tid de har brugt på at gennemgå ejendommen.

Tilsynet med de bygningssagkyndige vil således blive intensiveret, og der vil blive grebet mere konsekvent ind i forhold til de bygningssagkyndige, hvis kvaliteten af arbejdet ikke er i orden.

Da købers forventninger til ejendommens stand i høj grad bygger på oplysningerne i tilstandsrapporten, er det vurderingen, at indsatsen herudover navnlig skal koncentreres om at udbygge oplysningerne om de konkrete fejl ved ejendommen.

Dette vil kunne ske ved, at der som noget nyt gives oplysninger om udbedningsomkostningerne for de fejl ved ejendommen, der måtte være anført i rapporten. Den bygningssagkyndige bør således i tilknytning til beskrivelsen og klassificeringen af fejl endvidere anslå udgifterne ved reparation eller udskiftning af den defekte bygningsdel og angive, hvilken form for udbedring den anslåede pris er baseret på. Køber vil dermed let kunne danne sig et overblik over prisen for

at udbedre de anførte fejl. Sådanne oplysninger vedrører konkrete fejl ved ejendommen og kan derfor medtages i tilstandsrapporten uden at forrykke balancen i ordningen,

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 kompensation 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 bygnings sagkyndige, 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.

Det har været overvejet at ændre tilstandsrapportens navn til eksempelvis ”fejlrapport” eller ”huseftersynsrapport”. En sådan ændring af betegnelsen ville kunne gøre det lettere for køber at forstå, hvad rapporten indeholder. Ikke mindst henset til ordningens udbredelse, må den nuværende betegnelse dog antages at være så indarbejdet i forbindelse med hushandler, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at ændre betegnelsen, der endvidere anvendes i loven. I stedet vil det i rapporten kunne fremhæves, at den alene indeholder en beskrivelse af, hvilke synlige fejl der er ved ejendommen, jf. ovenfor.

Erhvervs- og Byggestyrelsen overvejer for tiden, hvordan de generelle forbrugeroplysninger om huseftersynsordningen på internettet kan forbedres. Der arbejdes i den forbindelse på en ”virtuel” tilstandsrapport, der vil give forbrugerne mulighed for at hente detaljerede oplysninger om de enkelte dele af tilstandsrapporten via en hjemmeside på internettet. Eksempelvis vil der på det relevante sted i den virtuelle rapport kunne gøres opmærksom på, at fugt i kælderen i et gammelt hus ikke nødvendigvis udgør en fejl set i forhold til tilsvarende huse af samme alder, og at den omstændighed, at et forhold ikke er nævnt i rapporten, derfor ikke er ensbetydende med, at der er tale om en overset fejl. Køber vil i højere grad kunne gøres opmærksom på, at vurderingen af, om et forhold udgør en fejl – og dermed er dækket af ejerskifteforsikringen, hvis der ikke er gjort opmærksom på forholdet i rapporten – er konkret og afhænger af, om der sammenlignet med huse af samme type og alder er tale om et forhold, som køber ikke med rimelighed skulle være forberedt på.

En sådan forventningsafstemning må under alle omstændigheder antages at ville gøre det lettere for køber at forstå, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke dækker i en konkret situation, hvor der ikke er tale om en fejl. Flere og bedre oplysninger til køber om tilstandsrapporten og huseftersynsordningen vil også kunne bidrage til, at køber i de relevante sager vil kunne forstå, hvis der ikke er noget at klage over. Dette vil kunne spare køber for de skuffelser, der er forbundet med at forfølge en eventuel udsigtsløs klage, og det vil formentlig kunne føre til en reduktion af antallet af klagesager ved Ankenævnet for Forsikring.

Herudover giver det i praksis endvidere anledning til tvivl, om en ejendom, der er gennemgribende moderniseret, sammenlignes med ejendomme, der er opført på byggetidspunktet eller på moderniseringstidspunktet. Der lægges op til, at rapporten kommer til at indeholde en generel beskrivelse af denne problemstilling, således at det står klart for køber, at det kun er de renoverede dele af ejendommen, der vurderes ud fra nutidige bygningsstandarder.

Endvidere overvejes det som led i regeringens oplæg til bedre og billigere bolighandel, om det vil være muligt at forlænge tilstandsrapportens gyldighedsperiode fra de nuværende seks måneder til ét år. Det er dog en forudsætning, at de aktuelle tekniske og håndværksmæssige forhold vedrørende bygninger giver mulighed for en sådan udvidelse. Erhvervs- og Byggestyrelsen har

anmodet Statens Byggeforskningsinstitut om en udtalelse om dette spørgsmål. En forlængelse af rapportens gyldighed vil give sælger en større fleksibilitet, eksempelvis hvor salget af ejendommen forsinkes eller trækker ud, men vil samtidig stille større krav til den bygningsagkyndiges gennemgang af ejendommen. Det indebærer, at der vil skulle bruges mere tid på gennemgangen, hvilket vil kunne fordyre rapporten. Dette skal dog ses i lyset af, at der med den nuværende gyldighedsperiode i givet fald skal udarbejdes en ny tilstandsrapport efter seks måneder.

Ændringer af tilstandsrapportens indhold og/eller gyldighedsperiode vil give anledning til, at det overvejes, om der er behov for at hæve loftet for honoraret for udarbejdelse af en tilstandsrapport. I dag forholder det sig dog således, at honoraret almindeligvis ligger et godt stykke under loftet, og det er derfor muligt, at der inden for de nuværende rammer er tilstrækkelige muligheder for i givet fald at justere prisen.

Henset til udviklingen i ejendomspriserne i de senere år, vurderes det imidlertid, at en rimelig forhøjelse af prisen på tilstandsrapporten næppe vil begrænse udbredelsen af huseftersynsordningen. Fremlæggelse af en tilstandsrapport og et tilbud om tegning af en ejerskifteforsikring for køber giver sælger så klare fordele i form af frigørelse for mangelsansvaret, at det også efter en vis prisstigning vil være attraktivt for sælger at få udarbejdet en tilstandsrapport.

De anførte ændringer vedrørende tilstandsrapporten mv. vil blive nærmere vurderet af Erhvervs- og Byggestyrelsen i samarbejde med Justitsministeriet og følgegruppen for huseftersynsordningen, der er rådgivende for styrelsen bl.a. med hensyn til bygningsgennemgang og tilstandsrapporter.

Henset til de mangler ved tilstandsrapporterne, som den ovenfor omtalte konsulentundersøgelse har afdækket, arbejder Erhvervs- og Byggestyrelsen i første omgang med at gennemføre handlingsplanen, som skal øge kvaliteten af tilstandsrapporterne og kontrollen heraf.

Med hensyn til de professionelle aktørers rådgivningsindsats har Forsikring & Pension udarbejdet en ny informationsfolder, hvori potentielle købere opfordres til at danne sig et billede af, hvilken tilstand huset er i, og hvilke udgifter der kan forudses til reparation og vedligeholdelse. Køberne opfordres i folderen til at læse tilstandsrapporten grundigt igennem, undersøge husets stand og tegne en ejerskifteforsikring, inden købsaftalen underskrives.

Informationsfolderen udleveres til potentielle boligkøbere af ejendomsmæglerne sammen med tilstandsrapporten vedrørende huset. Der er tale om en forsøgsordning, der foreløbig gennemføres indtil udgangen af 2005, hvorefter ordningen vil blive evalueret af Forsikring & Pension. Folderen er fulgt op af flere oplysninger om huseftersynsordningen og ejerskifteforsikringen på Forsikringsoplysningens hjemmeside på internettet.