

Til Folketingets Boligudvalg og Retsudvalg:

**Justitsministeriets svar (på vegne af Økonomi-Erhvervsminister og Justitsminister) til Folketingets Boligudvalg; Nr. 30 af 9. februar 2006; vedrørende Realdania Fonden's analyse af boligejeres erfaring med huseftersynordningen.**

Justitsministeriet indleder besvarelsen med at citere Realdania's hovedkonklusion: *80% boligejere udtrykker tillid til, at tilstandsrapporter udføres på objektivt og uvildigt grundlag.* Nærlæsning af analysen viser et noget mere nuanceret billede.

Huseftersynsordningen er unik derved, at den omfatter to typer forbrugere/ "boligejere": *hussælgere og huskøbere*, som i disse roller oftest har modsat rettede interesser.

"Lov 391" omfatter beskyttelse af forbrugere, når de erhverver ejendom; dvs. *køberne*. Tilstandsrapport og Ejerskifteforsikring er således primært af interesse for købere, hvorfor hovedvægten af analysen bør lægges på, hvorledes huskøberes erfaring er.

Analysen konkluderer: 26% købere har fuld tillid og 50% overvejende tillid til, at Tilstandsrapporter udføres objektivt og uvildigt. Det er imidlertid ikke alle adspurgte købere, der har gjort egne erfaringer, da de blev spurgt (1- 14. nov. 2005), idet de først lige havde - eller endnu ikke har overtaget ejendommen. (Analysen omfatter huse, der fik Tilstandsrapport i januar og februar 2005).

Analysen omtaler ikke købere, der efter ejerskifte har konstateret skader, der ikke er nævnt i rapporten. Ej heller, hvorvidt det har udløst erstatning fra den bygnings sagkyndige, hans ansvarsforsikrings selskab eller ejerskifteforsikringen.

Derimod oplyses, at der allerede er 14% købere, som overvejer at klage over tilstandsrapporten; dvs. som er nået gennem forhandlingsproceduren med bygnings sagkyndig/ejerskifteforsikring, men ikke opnåede tilfredsstillende erstatning. Justitsministeriet har dog bemærket, at "*billedet af manglende uvildighed, sjuksk og dårlig kvalitet*" jfr. COWI-rapporten - "*vil kunne få antallet af utilfredse forbrugere til at vokse*".

Alligevel rokker analysen ikke ved ministeriets tidligere beslutning om, at "*der ikke umiddelbart er noget behov for at ændre HE-ordningen*"(!).

Ministeriet fastholder, - trods ti års konstant kritik af sjuksk og dokumentation for manglende balance. - den fejlagtige opfattelse af HE-ordningen, som bl.a. ses af følgende påstand: "*køberen opnår også klare fordele... og får et fyldestgørende beslutningsgrundlag, før der handles, ...*" og: "*mulighed for at tegne en forsikring for en periode på 5 -10 år mod alle fejl ved ejendommen...*".

Det er betænkeligt, at Justitsministeriet er så dårligt orienteret om HE-ordningens indhold/omfang. - Analysen bekræfter, at købere netop ikke får "klare fordele". At der netop ikke er "fyldestgørende grundlag" samt, at det alene er "skader/skaderisici", der afdækkes eller forsikres.

Analysen bekræfter (side 80), at kun 47% købere er overvejende tilfredse med ejendomsmæglerrelaterede tillæg. Derimod ønsker 75% at relevante forhold indbygges i den officielle Tilstandsrapport.

Ministeriet søger at fastholde Tilstandsrapporten som ren "fejlrapport", i modsætning til, hvad såvel forbrugere som flertallet af professionelle aktører ønsker: at gøre rapporten til husets teknisk-juridiske dokument, der beskriver husets generelle tilstand, som en "varedeklaration". Her står Justitsministeriet alene med en forældet opfattelse af Tilstandsrapporten.

Analysen bekræfter det udbredte indtryk, at købere uheldigvis opfatter mægler tillæg, som del af tilstandsrapporten og dermed af Huseftersynsordningen.

Mægler tillæg er navnlig kritiseret fra advokat-side, idet sælgere pådrager sig øget risiko og købere stilles ringere i tvist-tilfælde.- Netop de forhold, Lov 391 skulle forebygge!

Ministeriet opmuntrer nærmest til fortsat brug af nuværende problematiske tillægsrapporter med bemærkning til, at de af forbrugerne ønskede forbedringer af tilstandsrapporten henvises til: "*de tillæg til Tilstandsrapporten, der oftest udarbejdes.....*".

Justitsministeriet (næsten) anbefaler købere at engagere egen byggeteknisk rådgiver, "*Af hensyn til balancen i huseftersynsordningen findes det mest hensigtsmæssigt....*".

På dette ene punkt indrømmer ministeriet analysens bekræftelse; at 64% købere gør brug af egen rådgiver.

Ministeriet overser fuldstændigt, at der derved ikke er balance i HE-ordningen, når der fra sælger-side leveres utilfredsstillende tilstandsrapporter og forsikringsvilkår samt ensidige tillæg og, når købere (for ikke at "købe katten i sækken") er nødt til at bekoste egen rådgiver, hver gang de skal vurdere eventuelt huskøb.

Ministeriet slutter med blot at tilslutte sig øget kontrol og sanktioner, samt oprettelse af brugerbetalt kontrollantkorps, der skal kontrollere, at Statens beskikkede bygningsagkyndige udfører den stats-baserede kontrolfunktion korrekt(!).

### **Epilog:**

Realdania Fondens analyse er et meget grundigt og sobert værk, hvis "budskaber" bør give anledning til seriøst reformarbejde. Som det nævnes i pressemeddelelsen: *Huseftersynsordningen står ved en skillevej.*

De politiske udvalg og berørte interessenter opfordres hermed til at tage imod Realdania Fondens oplæg til revision (Analysens del III).

Værløse 20. marts 2006

Gert Munk-Petersen