



Justitsministeriet

Lovafdelingen

Dato: 23. maj 2006
Dok.: JTS40721
Formueretskontoret

Udkast til tale

til ministeren til brug ved samråd i Folketingets Boligudvalg den 24. maj 2006 (sammen med økono- mi- og erhvervsministeren)

Samrådspørgsmål H:

”Ministre bedes redegøre for regeringens begrundelse for ikke at ville gennemføre den klare anbefaling af model III – såvel del A og B (eller evt. dele heraf) – i Realdania-rapporten om huseftersynsordningen, som samtlige seks organisationer på områder, der var repræsenteret i arbejdsgruppen om huseftersynsordningen, efterlyser?”

Samrådspørgsmål I:

”Ministre bedes give en begrundet gennemgang af de enkelte elementer i Realdania-rapportens anbefaling af model III, del B (operative initiativer) med henblik på redegørelse for hvilke af de enkelte initiativer, regeringen kan tilslutte sig, og hvilke regeringen ikke kan tilslutte sig?”

Samrådspørgsmål J:

”Idet der henvises til rapporten om huseftersynsordningen fra Fonden Realdania fra februar 2006, bedes ministrene redegøre for, om ministrene ikke deler bekymringen for den manglende overensstemmelse mellem forbrugernes forventninger og det faktiske indhold af huseftersynsordningen, som kan betyde at ordningen ikke bliver anvendt.”

1. Udvalget har stillet økonomi- og erhvervsministeren og mig tre samrådsspørgsmål om Realdania-rapporten *Huseftersynsordningen – plus, minus ti år – set med forbrugøjne*, der blev offentliggjort 1. februar i år.

De tre spørgsmål overlapper til en vis grad hinanden, og vi vil derfor besvare spørgsmålene samlet. Økonomi- og erhvervsministeren og jeg har lavet den opdeling mellem os, at jeg redegør for huseftersynsordningen i almindelighed, herunder hvorledes regeringen overordnet set forholder sig til Realdania-rapporten.

Dernæst vil økonomi- og erhvervsministeren redegøre for, hvorledes ordningen med beskikkede bygningssag-

kyndige og tilstandsrapporter administreres i praksis. I den forbindelse vil han redegøre for de initiativer, som regeringen har iværksat med henblik på at sikre kvaliteten af tilstandsrapporterne og kontrollen heraf samt med henblik på at forbedre forbrugers kendskab til indholdet af huseftersynsordningen.

2. Lad mig indledningsvis redegøre for baggrunden for huseftersynsordningen og for, hvorledes ordningen grundlæggende set fungerer.

Huseftersynsordningen blev indført ved lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. fra 1995.

Ordnningen har til formål at forbedre beskyttelsen af private sælgere og købere af fast ejendom. Ordningen er på mange måder unik, fordi den er frivillig, og fordi den – i modsætning til anden forbrugerbeskyttelseslovgivning – tilsigter at beskytte *både* sælger og køber.

Derfor indeholder loven en grundlæggende afbalancering af hensynet til sælger over for hensynet til køber.

Ordnningen har til formål at begrænse problemerne med mangler ved fast ejendom, som før lovens ikrafttrædelse gav anledning til ganske mange sager ved domstolene.

Der er som sagt tale om en frivillig ordning, som *sælgeren* kan vælge at benytte sig af. Det er altså altid sælgeren, der bestemmer, om ordningen skal bruges eller ej.

Ordnningen indebærer, at en køber som udgangspunkt ikke over for en sælger kan påberåbe sig mangler, hvis han fra sælgeren før aftalens indgåelse har modtaget en tilstandsrapport og et tilbud om ejerskifteforsikring. Til-

standsrapporten beskriver de fejl ved bygningen, som en erfaren bygningssagkyndig kan opdage ved en ikke-destruktiv undersøgelse, og køberen får via forsikrings-tilbudet mulighed for at forsikre sig mod eventuelle skjulte fejl og mangler, som den bygningssagkyndige ikke har kunnet opdage.

Det centrale i ordningen er, at sælgeren ikke kommer til at hæfte for skjulte fejl og mangler i mange år efter salget af ejendommen, og at køberen samtidig får et bedre oplysningsgrundlag og mulighed for at forsikre sig mod skjulte fejl og mangler. Det er til fordel for begge parter.

For så vidt angår opgavevaretagelsen på området – og dermed baggrunden for, at vi er to ministre til stede i dag – så har Justitsministeriet ansvaret for loven, som er en civilretlig lov, der regulerer forholdet mellem køberen og sælgeren, mens administrationen af ordningen med tilstandsrapporter, herunder beskikkelsen af og kontrollen med de bygningssagkyndige, varetages af

Erhvervs- og Byggestyrelsen under Økonomi- og Erhvervsministeriet.

3. I løbet af 2005 holdt Justitsministeriet en række møder om huseftersynsordningen med de relevante myndigheder, organisationer mv.

Med baggrund i disse drøftelser udarbejdede Justitsministeriet en redegørelse af 12. oktober 2005, som jeg har sendt til Folketinget.

I redegørelsen peges der på en række mulige forbedringer inden for rammerne af den eksisterende ordning, som efter regeringens opfattelse vil kunne forbedre rapportordningen.

Som det fremgår af redegørelsen, vurderede Justitsministeriet, at det ikke ville være hensigtsmæssigt at udvide tilstandsrapporten med oplysninger, som ikke vedrører fejl og mangler.

Der er fundamentalt, at der skal være en sammenhæng mellem det, som sælgeren kan opnå ved at benytte ordningen – at undgå at hæfte for mangler – og det, som sælgeren skal levere til køberen – dvs. en mulighed for at opnå beskyttelse mod at blive økonomisk belastet af mangler ved ejendommen.

Forlader man først dette princip, bliver der i princippet frit slag for at lave alle mulige tilføjelser til de krav, som sælgeren – der jo normalt også er forbruger – skal opfylde for at undgå mangels hæftelsen.

Det skal i den forbindelse understeges, at der jo er tale om en frivillig ordning, og at man ved at pålægge sælgeren en alt for tung byrde i værste fald risikerer, at sælgere vælger ikke at få lavet tilstandsrapporter. Her ved risikerer man at underminere hele ordningen.

Desuden vil en udvidelse til forhold, der ikke vedrører mangler, give anledning til en lang række vanskelige – og hidtil uløste – juridiske og praktiske problemer. Således vil en udvidelse bl.a. give anledning til overvejelser om erstatningsansvar for ”skuffede forventninger”, og om hvorledes risikoen for et sådant ansvar forsikringsdækkes.

Endvidere skal man huske, at den nuværende afgrænsning af, hvilket indhold en tilstandsrapport *skal* have for

at frigøre sælgeren for mangelsansvaret, ikke er hentet ud af den blå luft, men bygger på en nøje faglig vurdering af, hvilke forhold det kan forventes, at en erfaren bygningssagkyndig person normalt vil kunne opdage. Forlod man dette princip, måtte man formentlig også forlade princippet om, at køberens erstatningskrav pga. fejl i tilstandsrapporten skal være dækket af en obligatorisk ansvarsforsikring.

4. Lad mig komme med et eksempel, der kan illustrere, hvorfor det vil være uhensigtsmæssigt at medtage oplysninger i tilstandsrapporten, som ikke angår fejl og mangler.

Det har eksempelvis været foreslået, at man skal medtage oplysninger om restlevetider på vitale bygningsdele i tilstandsrapporten. Lad os nu forestille os, at en bygningssagkyndig i en tilstandsrapport har anslået, at taget på et hus har en restlevetid på 20 år. Hvad ville retsvirkningen så være, hvis taget viser sig kun at holde i tre år?

Efter almindelige erstatningsretlige principper er det en betingelse for at yde erstatning, at der er lidt et tab. Købereren har i denne situation ofte ikke lidt noget tab i erstatningsretlig henseende og skal derfor som udgangspunkt ikke have erstatning.

Men det vil formentlig virke utilfredsstillende og give anledning til en masse nye sager om skuffede forventninger, hvis det ikke skal have nogen retsvirkning, at den bygningssagkyndige har skønnet forkert.

Det vil imidlertid give anledning til en lang række nye problemer, hvis man udformede ordningen således, at købereren – i strid med de almindelige erstatningsretlige principper – *skal* have godtgørelse, når taget ikke holder det antal år, der er anført i tilstandsrapporten.

For det første ville købereren få erstatning, selv om han ikke har lidt noget tab.

For det andet ville man i realiteten komme til at indføre en lovbestemt garantiordning. Og der vil vel at mærke være tale om en særegen garantiordning. Forsikringselskabet ville nemlig nemt kunne komme til at stå inde for en garanti, som det ikke selv har bestemt indholdet af. Garantien indhold ville derimod være betinget af det skøn, som den bygningssagkyndige foretager.

For det tredje ville køberen kunne få fordel af, at den bygningssagkyndige foretager et fejlskøn. Der ville således kunne opstå situationer, hvor købere af sammenlignelige tage får forskellige skøn. Køberen, der har fået et fejlskøn, ville så kunne få erstatning, mens køberen, der har fået et korrekt skøn, ikke ville kunne få erstatning, selv om deres tag holder ligeså længe. Det forekommer ikke rimeligt.

Jeg kan godt forstå, at købere gerne vil have oplysning om restlevetider. I den sammenhæng må jeg imidlertid

påpege, at der intet er til hinder for, at købere antager en bygningssagkyndig til at vurdere dette. Det vil derimod ikke være hensigtsmæssigt at medtage oplysningen i tilstandsrapporten.

5. Nu har Fonden Realdania så lavet en rapport om huseftersynsordningen. Det er som nævnt denne rapport, som de tre samrådsspørgsmål tager udgangspunkt i.

Realdania-rapporten indeholder en analyse af huseftersynsordningen med udgangspunkt i boligernes erfaringer med ordningen.

Det fremgår bl.a. af rapporten, at 8 ud af 10 boligejere har tillid til, at tilstandsrapporterne er udarbejdet på et objektivt og uvildigt grundlag, og at tilstandsrapporterne afslører de alvorligste skader. Det fremgår endvidere af rapporten, at ordningen anvendes i 95 pct. af alle handler med enfamiliehuse.

Det påpeges samtidig i rapporten, at mediernes kritik af kvaliteten af tilstandsrapporterne kan få antallet af utilfredse forbrugere til at vokse. Desuden anføres det i rapporten, at der synes at være en uoverensstemmelse mellem forbrugernes forventninger til og det faktiske indhold af huseftersynsordningen.

På den baggrund fremsættes en række anbefalinger til initiativer, som ifølge rapporten bør iværksættes. Anbefalingerne er todelte.

I den første del, som benævnes ”del A”, anbefales, at der iværksættes en kommunikationsmæssig indsats med henblik på at oplyse boligejerne om indholdet af huseftersynsordningen. Herved opnås en bedre afstemning mellem forbrugernes forventninger til og det faktiske indhold af ordningen.

I den anden del, som benævnes ”del B”, anbefales, dels at tilstandsrapporten udbygges, dels at sælgeren i visse situationer pålægges at skulle bære risikoen for mangler.

Jeg har ved besvarelsen af spørgsmål nr. 30 af 9. februar 2006 fra Folketingets Boligudvalg kommenteret rapportens anbefalinger.

For så vidt angår anbefalingernes ”del A” har jeg oplyst, at Økonomi- og Erhvervsministeriet allerede har taget initiativ til at styrke den kommunikationsmæssige indsats. Økonomi- og erhvervsministeren vil redegøre nærmere for dette initiativ.

For så vidt angår anbefalingernes ”del B”, har jeg oplyst, at jeg fortsat finder, at det vil være en dårlig idé at udvide tilstandsrapporten med oplysninger, der ikke vedrører fejl ved ejendommen.

Jeg finder således ikke, at rapporten har tilvejebragt oplysninger, som umiddelbart giver mig anledning til at ændre den vurdering, som fremgår af redegørelsen af 12. oktober 2005.

6. Lad mig på dette punkt udbygge mine synspunkter.

Rapportens anbefalinger er baseret på godt 1000 gennemførte interviews med boligejere, der har købt eller er ved at sælge en bolig, og hvor der i perioden fra den 1. januar til den 28. februar 2005 er udført huseftersyn.

På baggrund af disse interviews opstilles der i rapporten en prioriteringsliste med oplysninger, man bør overveje at tage med i tilstandsrapporten. Listens rangorden er baseret på den procentvise forbrugertilslutning.

Der er ikke i rapporten foretaget en vurdering af, om det byggeteknisk, juridisk, forsikringsmæssigt eller økonomisk vil være muligt og hensigtsmæssigt at medtage de

pågældende oplysninger i tilstandsrapporten. Tværtimod fremgår det eksplicit af rapporten, at det vil kræve et omfattende arbejde at vurdere, om det er tilfældet.

For så vidt angår de oplysninger, som ikke angår fejl ved ejendommen, er det min umiddelbare vurdering, at det er forbundet med betydelige juridiske vanskeligheder at medtage disse. Det er netop disse vanskeligheder, der ligger til grund for Justitsministeriets vurdering i redegørelsen af 12. oktober 2005, og som jeg har redegjort for indledningsvis.

7. Ud over prioriteringslisten indeholder rapportens ”del B” tre specifikke anbefalinger til ændringer af huseftersyndningen. For det første anbefales, at karaktersystemet i tilstandsrapporterne justeres. Økonomi- og erhvervsministeren vil kommentere denne anbefaling.

For det andet anbefales, at risikofordelingen i de tilfælde, hvor anmærkningen UN anvendes, bør ændres, således at sælgeren ikke fritages for den potentielle risiko, som denne anmærkning giver anledning til. Anmærkningen UN anvendes, når der er et forhold, der kræver nærmere undersøgelse. Anmærkningen kan dække over alvorlige mangler.

For det tredje anbefales, at der ved ejerlejligheder kun udarbejdes en tilstandsrapport for selve lejligheden. Sælgeren vil i givet fald fortsat bære det 20-årige mangelsansvar for ejendommens fællesarealer, herunder for alle de ydre dele som tag og facade.

Begge de to sidstnævnte anbefalinger rejser vanskelige spørgsmål. Sælgerens formål med at anvende ordningen er at slippe for det 20-årige mangelsansvar. Hvis sælgere fortsat bærer risikoen for de potentielt mest alvorlige mangler, mister man det grundlæggende incitament til at få udarbejdet en tilstandsrapport. Hvorfor bruge mange tusinde kroner på en tilstandsrapport, når den ikke gør fra eller til?

8. Når alt det er sagt, vil jeg naturligvis ikke helt udelukke, at nogle af Realdania-rapportens anbefalinger i en eller anden form kan danne grundlag for fornuftige og hensigtsmæssige justeringer af ordningen.

Jeg tilkendegav for 14 dage i Folketingets spørgetid, at jeg ville indkalde de relevante myndigheder, organisationer mv. til en samtalerunde om huseftersynsordningen.

Baggrunden herfor er, at Forbrugerrådet, Forsikring & Pension sammen med en række andre organisationer med henvisning til Realdania-rapporten har skrevet til mig og opfordret til, at der arbejdes videre med at udvikle tilstandsrapporten.

Selv om regeringens bebudede tiltag på området endnu ikke har fået en chance for at virke, har jeg nu indkaldt organisationerne til en sådan samtalerunde. Samtalerunden vil i første omgang tage sigte på at få klarlagt mere konkret, hvilke ændringer af ordningen organisationerne ønsker.

Jeg vil vende tilbage til Folketingets Retsudvalg og Bodeligudvalg og berette om resultatet af samtalerunden.

9. Jeg skal herefter overlade ordet til økonomi- og erhvervsministeren. Han vil redegøre for de initiativer, som regeringen har iværksat med henblik på at sikre kvaliteten af tilstandsrapporterne og kontrollen heraf samt med henblik på at forbedre forbrugernes kendskab til indholdet af huseftersynsordningen.