



JUSTITSMINISTERIET

Lovafdelingen

Folketinget
Boligudvalget
Christiansborg
1240 København K

7 JULI 2010

Dato:
Kontor: Formueretskontoret
Sagsbeh: Joachim Kromann
Sagsnr.: 2010-7005-0034
Dok.: JOK41474
+ bilag

Til Boligudvalgets orientering fremsendes vedlagt 35 eksemplarer af betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen fra Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen.


Lars Barfoed


Anne-Kristine Axelsson

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

Telefon 7226 8400
Telefax 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk



JUSTITSMINISTERIET

Betænkning om huseftersynsordningen

Betænkning nr. 1520

Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520

Publikationen kan bestilles
via Justitsministeriets hjemmeside (www.justitsministeriet.dk)
eller hos

Rosendahls-Schultz Distribution

Herstedvang 10

2620 Albertslund

Telefon: 43 22 73 00

Fax: 43 63 19 69

distribution@rosendahls-schultzgrafisk.dk

ISBN: 978-87-91851-86-5

ISBN: 978-87-91851-87-2 (internet)

Tryk: Rosendahls-Schultz Grafisk a/s

Pris: 150 kr. pr. stk. inkl. moms

Indholdsfortegnelse

Kapitel 1. Indledning

1.1. Udvalgets kommissorium	9
1.2. Udvalgets sammensætning	14
1.3. Sammenfatning af betænkningen	17
1.3.1. Oversigt over betænkningens indhold	17
1.3.2. Sammenfatning af udvalgets overvejelser og forslag	18

Kapitel 2. Lovgrundlaget i hovedtræk

2.1. Indledning	33
2.2. Lovgrundlaget i historisk perspektiv	33
2.2.1. Baggrunden for ordningens indførelse	33
2.2.2. Lovændringer	37
2.3. Gældende ret i hovedtræk	39
2.3.1. LFFE	39
2.3.2. Bekendtgørelse om huseftersynsordningen	41
2.3.3. Bekendtgørelse om ejerskifteforsikringens dæknings- omfang	44
2.3.4. Klage over en bygningssagkyndig – Ankenævnet for huseftersyn	45
2.3.5. Klage over et ejerskifteforsikringselskab	46

Kapitel 3. Statistiske oplysninger om huseftersynsordningen mv.

3.1. Indledning	47
3.2. Statistiske oplysninger	47
3.2.1. Huseftersynsordningens udbredelse	47
3.2.2. Klager over tilstandsrapporter	50
3.2.3. Klager over helt eller delvist afslag på forsikringsdækning	52
3.2.4. Erstatningsudbetalinger og værdien af indtrufne forsikringsbegivenheder	53
3.2.5. Sager ved domstolene om mangler ved fast ejendom	55
3.3. Realdanias rapport fra 2006 om huseftersynsordningen	55
3.3.1. Indledning	55
3.3.2. Rapportens hovedkonklusioner	57
3.3.3. Rapportens anbefalinger – tre udviklingsmodeller	61
3.4. COWI's rapport fra 2005 om kvaliteten af tilstandsrapporter	64

3.4.1.	Indledning	64
3.4.2.	Rapportens hovedkonklusioner	65

Kapitel 4. Udvalgets overvejelser

4.1.	Indledning	67
4.2.	Udvalgets generelle overvejelser om huseftersynsordningen	67
4.3.	Huseftersynsordningens anvendelsesområde	70
4.3.1.	Gældende ret	70
4.3.2.	Udvalgets overvejelser	71
4.4.	Frivillig eller obligatorisk ordning	74
4.4.1.	Gældende ret	74
4.4.2.	Udvalgets overvejelser	77
4.5.	Skadesbegrebet	80
4.5.1.	Gældende ret	80
4.5.1.1.	Indledning	80
4.5.1.2.	Bygningsgennemgangen skal afdække skader	81
4.5.1.3.	Forholdet mellem mangelsbegrebet og huseftersynsordningens definition af skader	82
4.5.2.	Udvalgets overvejelser	84
4.6.	Ejerskifteforsikringen	85
4.6.1.	Gældende ret	85
4.6.2.	Udvalgets overvejelser	90
4.6.2.1.	Indledning	90
4.6.2.2.	El-dækning	95
4.6.2.2.1.	Forsikring & Pensions forslag	95
4.6.2.2.2.	Gældende ret	97
4.6.2.2.3.	Udvalgets overvejelser	101
4.6.2.3.	Vvs-dækning	112
4.6.2.3.1.	Forsikring & Pensions forslag	112
4.6.2.3.2.	Gældende ret	115
4.6.2.3.3.	Udvalgets overvejelser	116
4.6.2.4.	Fugtskadedækning	119
4.6.2.4.1.	Forsikring & Pensions forslag	119
4.6.2.4.2.	Gældende ret	127
4.6.2.4.3.	Udvalgets overvejelser	130
4.6.2.5.	Dækning af forøgede byggeudgifter	138
4.6.2.5.1.	Forsikring & Pensions forslag	138
4.6.2.5.2.	Gældende ret	141
4.6.2.5.3.	Udvalgets overvejelser	142

4.6.2.6.	Dækning af udgifter til teknisk bistand og genhusning	144
4.6.2.6.1.	Forsikring & Pensions forslag	144
4.6.2.6.2.	Gældende ret	145
4.6.2.6.3.	Udvalgets overvejelser	145
4.6.2.7.	»Fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt«	146
4.6.2.7.1.	Forsikring & Pensions forslag	146
4.6.2.7.2.	Gældende ret	148
4.6.2.7.3.	Udvalgets overvejelser	151
4.6.2.8.	Erstatningsopgørelsen og anvendelse af afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele	153
4.6.2.8.1.	Forsikring & Pensions forslag	153
4.6.2.8.2.	Gældende ret	155
4.6.2.8.3.	Udvalgets overvejelser	157
4.6.2.9.	Ændring af reglerne om selvrisiko	160
4.6.2.9.1.	Forsikring & Pensions forslag	160
4.6.2.9.2.	Gældende ret	162
4.6.2.9.3.	Udvalgets overvejelser	163
4.6.2.10.	Forlængelse af forsikringstiden fra 5 til 10 år	169
4.6.2.10.1.	Forsikring & Pensions forslag	169
4.6.2.10.2.	Gældende ret	170
4.6.2.10.3.	Udvalgets overvejelser	171
4.6.2.11.	Kommunikationsmæssige forbedringer (forsikringsvilkårene)	173
4.6.2.11.1.	Forsikring & Pensions forslag	173
4.6.2.11.2.	Udvalgets overvejelser	174
4.6.2.12.	Udvalgets overvejelser i øvrigt om ændring af ejerskifteforsikringens dækningsomfang	175
4.6.2.12.1.	Stikledninger uden for bygningen, herunder kloakker	175
4.6.2.12.2.	Forhold afdækket ved teknisk revision før overtagedesdagen	196
4.6.2.12.3.	Forsikringstiden – ejerskifteforsikringens begyndelsestidspunkt	198
4.6.2.12.4.	Ejerskifteforsikringens sammenligningsgrundlag	202
4.6.3.	Udvalgets overvejelser om ændring af ejerskifteforsikringens dækningsomfang – den »samlede pakke«	204
4.6.4.	Udvalgets overvejelser om forsikringspræmiens betaling	210

4.7.	Bygningsgennemgangen	212
4.7.1.	Indledning	212
4.7.2.	Gældende ret	213
4.7.3.	Udvalgets overvejelser	217
4.7.3.1.	Destruktive indgreb	217
4.7.3.2.	Stikprøvekontrol	221
4.7.3.3.	Udvidet bygningsgennemgang	222
4.7.3.4.	Radonundersøgelser	226
4.7.3.4.1.	Indledning	226
4.7.3.4.2.	Radon i boliger	227
4.7.3.4.3.	Gældende ret	230
4.7.3.4.4.	Udvalgets overvejelser	232
4.8.	Tilstandsrapporten	234
4.8.1.	Indledning	234
4.8.2.	Gældende ret	235
4.8.3.	Udvalgets overvejelser	241
4.8.3.1.	Karaktersystemet og angivelse af udbedringsudgifter	241
4.8.3.2.	Overslag over udbedrings- omkostninger	251
4.8.3.3.	Nedslidning af bygningsdele, herunder forventede restlevetider	254
4.8.3.4.	Generelle beskrivelser af forskellige hustyper	266
4.8.3.5.	Overvejelser om øvrige forhold	273
4.8.3.5.1.	Tilstandsrapport eller skades- rapport	273
4.8.3.5.2.	Resumé af huseftersynet	274
4.8.3.5.3.	Brugen af noter	275
4.8.3.5.4.	Tilstandsrapportens opbyg- ning	276
4.8.3.5.5.	Oplysninger til brug for ejer- skifteforsikringsselskabet	277
4.8.3.5.6.	Løbende justeringer af til- standsrapporten	281
4.8.3.6.	Tilstandsrapportens gyldighedsperiode	282
4.8.3.7.	Tilstandsrapportens betydning for pris- fastsættelsen	289
4.8.3.8.	Tilstandsrapportens fremskaffelse	291
4.8.3.9.	Offentlighedens adgang til tilstandsrap- porter	293

4.8.3.10. Adgang til at tale med den bygningssagkyndige	295
4.9. Virksomhed som beskikket bygningssagkyndig	299
4.9.1. Indledning	299
4.9.2. Gældende ret	299
4.9.3. Tilsynet med de bygningssagkyndige	303
4.9.4. Statistik om den tekniske revision og disciplinære sanktioner	307
4.9.5. Udvalgets overvejelser	308
4.9.5.1. Tilsynet med tilstandsrapporternes kvalitet	308
4.9.5.2. Uddannelse og efteruddannelse	311
4.9.5.3. Ansvarsforsikring	311
4.9.5.4. Beskikkelse eller certificering	313
4.9.5.4.1. Indledning	313
4.9.5.4.2. Den gældende certificeringsordning for energikonsulenter	313
4.9.5.4.3. Certificeringsordning for bygningssagkyndige eller mere fleksibel adgang til beskikkelse som bygningssagkyndig	317
4.9.5.4.4. Udvalgets overvejelser om certificeringsordning for bygningssagkyndige mv.	321
4.9.5.5. Disciplinærsystem	324
4.9.5.5.1. Indledning	324
4.9.5.5.2. Etablering af et samlet klagesystem	325
4.9.5.5.3. Udvalgets overvejelser	334
4.10. »Tillæg« til tilstandsrapporten	337
4.10.1. Indledning	337
4.10.2. Gældende ret	339
4.10.3. Udvalgets overvejelser	342
4.11. Behandling af klager over tilstandsrapporter	348
4.11.1. Gældende ret	348
4.11.2. Udvalgets overvejelser	353
4.12. Sælgers ansvar	353
4.12.1. Gældende ret	353
4.12.2. Udvalgets overvejelser	355
4.13. Købers forhold	358
4.13.1. Gældende ret	358
4.13.2. Udvalgets overvejelser	359
4.14. Information til huseftersynsordningens brugere	361

Kapitel 5. Udvalgets udkast til nye regler

5.1. Lovudkast	363
5.2. Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser	369

Bilag:

Bilag 1: LFFE	394
Bilag 2: Bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen	398
Bilag 3: Bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.	401
Bilag 4: Sikkerhedsstyrelsens brev af 11. november 2008 om el-tjek	412
Bilag 5: Forsikring & Pensions notat af 11. september 2009 om grænseværdier mv. (fugtskadedækning)	423
Bilag 6: Dansk Byggeris brev af 8. maj 2007 om udvidelse af huseftersynsordningen	426
Bilag 7: Erhvervs- og Byggestyrelsens notat af 21. januar 2010 om radon	428
Bilag 8: Tilstandsrapportskema	433
Bilag 9: Notat af 3. december 2007 om forbedringer af karaktersystemet i tilstandsrapporter	453
Bilag 10: Notat af 1. juni 2006 om prisoplysninger i tilstandsrapporter	463
Bilag 11: Eksempel på hustypebeskrivelse udarbejdet af BOLIUS	465
Bilag 12: BOLIUS' notat af 11. september 2008 om hustypebeskrivelser	468
Bilag 13: Eksempler på hustypebeskrivelser udarbejdet af BfBE	474
Bilag 14: Resumé af SBI's rapport »Gyldighedsperiode for huseftersynsrapporter«	481
Bilag 15: Erhvervs- og Byggestyrelsens notat af 26. september 2008 om udvidelse af tilstandsrapporters gyldighedsperiode	485
Bilag 16: Notat af 12. september 2007 om de bygnings sagkyndiges ansvarsforsikringer	487
Bilag 17: Erhvervs- og Byggestyrelsens notat af 9. juni 2009 om et samlet nævn for huseftersynsordningen	494
Bilag 18: home SundhedsAttest	505
Bilag 19: Notat af 28. november 2007 om ankenævnsbehandling af tillæg	515