

Folketinget
Retsudvalget
Christiansborg
1240 København K



JUSTITSMINISTERIET
Lovafdelingen

7 JULI 2010

Dato:
Kontor: Formueretskontoret
Sagsbeh: Joachim Kromann
Sagsnr.: 2010-7005-0034
Dok.: JOK41472
+ bilag

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



Lars Barfoed



Anne Kristine Axelsen

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 overtagelsesdagen | 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 bygningsagkyndige | 295 |
| 4.9. Virksomhed som beskikket bygningsagkyndig | 299 |
| 4.9.1. Indledning | 299 |
| 4.9.2. Gældende ret | 299 |
| 4.9.3. Tilsynet med de bygningsagkyndige | 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 bygningsagkyndige eller mere fleksibel adgang til beskikkelse som bygningsagkyndig | 317 |
| 4.9.5.4.4. Udvalgets overvejelser om certificeringsordning for bygningsagkyndige 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 bygningssagkyndiges 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 |