

Folketinget
Boligudvalget
Christiansborg
1240 København K

Lovafdelingen

Dato: 30. juni 2010
Kontor: Formueretskontoret
Sagsnr.: 2010-792-1356
Dok.: TRM40886

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 358 (Alm. del), som Folketingets Retsudvalg har stillet til justitsministeren den 3. juni 2010. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Thomas Jensen (S).

Lars Barfoed

/

Anne Kristine Axelsson

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

Telefon 7226 8400
Telefax 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Spørgsmål nr. 358 (Alm. del) fra Folketingets Boligudvalg:

”Er ministeren enig i, at som Huseftersynsordningen er udformet i dag, så kan den anvendes som en stopklods for retshjælp for ejere i boliger med flere ejere og dermed også sanering og renovering af skimmelsvamp, uanset årsagen til skimmelsvampen, og at ejeren derved må bo i sundhedsskadelig bolig?”

Svar:

Reglerne i kapitel 1 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom finder anvendelse på aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, jf. lovens § 1, stk. 1.

Begrebet fast ejendom er ikke defineret i loven. Det forudsættes imidlertid i bemærkningerne til lovforslaget, der ligger til grund for loven, jf. Folketingstidende 1994-95, tillæg A, side 2991, at der ved fast ejendom forstås

- 1) bebygget grund, som i matriklen er anført med et eller flere sammenhørende matrikelnumre,
- 2) bebygget grund, som udgør en del af et matrikelnummer,
- 3) bygninger på lejet grund eller på søterritoriet,
- 4) ejerlejligheder med tilhørende fællesarealer, og
- 5) ideel andel af en ejendom.

Det følger endvidere af lovbemærkningerne, at opregningen ikke er udtømmende, idet der kan opstå nye retlige ejendomsformer, som vil være omfattet af begrebet fast ejendom.

Helt overordnet går huseftersynsordningen ud på, at sælgeren af en fast ejendom fritages for at hæfte for fysiske bygningsmangler, hvis sælgeren før salget har fremlagt en tilstandsrapport og et tilbud om ejerskifteforsikring. Huseftersynsordningen regulerer derimod ikke det indbyrdes forhold mellem flere ejere af en fast ejendom eller spørgsmål om retshjælp og fri proces.

Som anført i Justitsministeriets bidrag til Socialministeriets endelige besvarelse af spørgsmål nr. 292 (Alm. del) fra Folketingets Boligudvalg finder retsplejelovens almindelige regler om retshjælp og fri proces til

retssager ved domstolene også anvendelse i tvister mellem ejere af ideelle anparter i ejendomme i sager om skimmelsvamp.

Det er på den anførte baggrund Justitsministeriets opfattelse, at hverken huseftersynsordningen eller retsplejelovens almindelige regler om retshjælp og fri proces til retssager ved domstolene udgør en hindring for adgangen til retshjælp og fri proces til retssager ved domstolene i tvister mellem ejere af ideelle anparter i en ejendom.