



JUSTITSMINISTERIET

Lovafdelingen

Folketinget
Boligudvalget
Christiansborg
1240 København K

Dato: 17. januar 2011
Kontor: Formueretskontoret
Sagsnr.: 2010-7005-0036
Dok.: CCN40119

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 2 vedrørende forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v. (Revision af huseftersynsordningen m.v.) (L 89), som Folketingets Boligudvalg har stillet til justitsministeren den 16. december 2010.

Lars Barfoed

/

Ole Hasselgaard

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

Telefon 7226 8400
Telefax 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Spørgsmål nr. 2 fra Folketingets Boligudvalg vedrørende forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v. (Revision af huseftersynsordningen m.v.)(L 89):

”Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 15. december 2010 fra Dansk Ejendomsmæglerforening, jf. L 89 – bilag 3.”

Svar:

1. Af henvendelsen af 15. december 2010 fra Dansk Ejendomsmæglerforening fremgår bl.a., at foreningen er af den opfattelse, at der med lovforslaget ikke ses at være taget hensyn til, at de foreslåede ændringer af huseftersynsordningen ikke bør antage et sådant omfang eller karakter, at forbrugerne på grund af prisen på den samlede ordning vil anvende huseftersynsordningen i væsentligt mindre omfang end hidtil.

Af henvendelsen fremgår endvidere, at Dansk Ejendomsmæglerforening i november 2010 har gennemført en spørgeskemaundersøgelse, hvor 2.069 sælgere og 924 købere har deltaget. Undersøgelsen viser, at både sælgere og købere finder, at huseftersynsordningen allerede er dyr at anvende, og at mange ikke er villige til at betale mere end i dag.

En gennemførelse af de forslag, som er indeholdt i lovforslaget, vil efter Dansk Ejendomsmæglerforenings opfattelse medføre en betydelig fordyrelse af den gældende huseftersynsordning, og det er på den baggrund foreningens vurdering, at ordningen fremover vil blive anvendt i væsentligt mindre omfang end hidtil.

2. Som anført i afsnit 3.1.1. i lovforslagets almindelige bemærkninger har udvalget med hensyn til de ændringer af huseftersynsordningen, som er indgået i udvalgets overvejelser, bl.a. haft den grundlæggende forudsætning, at de foreslåede ændringer ikke må antage et sådant omfang eller en sådan karakter, herunder navnlig i relation til prisen på den samlede ordning, at forbrugerne vil anvende ordningen i væsentligt mindre omfang end hidtil.

På grundlag af et oplæg fra Forsikring & Pension, som organisationen har præsenteret for udvalget som en ”samlet pakke”, har udvalget drøftet ejerskifteforsikringens standarddækning og vilkår mv. og i tilknytning

hertil bl.a. spørgsmålet om indførelse af en ny særskilt elinstallationsrapport og foretagelsen af særlige fugtundersøgelser.

Som anført i afsnit 3.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger er Justitsministeriet for så vidt angår de ændringer af ejerskifteforsikringen, som udvalget har foreslået, enig med flertallet i, at en gennemførelse af de omhandlede forslag som en ”samlet pakke” på en velafbalanceret måde – og med respekt for de hensyn til henholdsvis køber og sælger, som er en forudsætning for ordningens succes – vil medvirke til at løse de væsentligste problemer, som huseftersynsordningen giver anledning til i dag.

Om villigheden hos forbrugerne til eventuelt at betale mere for en udvidet huseftersynsordning fremgår det af den undersøgelse, som blev foretaget i forbindelse med Realdanias rapport ”Huseftersyn – plus, minus ti år – set med forbrugerøjne” (2006), at mange forbrugere er villige til at betale mere for en udvidelse af tilstandsrapporten og ejerskifteforsikringen.

Således er 58 pct. af købere og sælgere i varierende grad villige til at betale for en tilstandsrapport, der omfatter flere oplysninger end i dag. 38 pct. er villige til at betale op til 2.000 kr. mere for en sådan tilstandsrapport, og det konkluderes på baggrund af rapporten, at tyngdepunktet for betalingsvilligheden ligger på en samlet merbetaling på omkring 2.000 kr., det vil sige en stigning i forhold til det nuværende prisleje på 20-40 pct. Ved en merpris på over 2.000 kr. pr. tilstandsrapport falder forbrugernes betalingsvillighed markant. Kun 20 pct. svarer således, at de er villige til at betale op til eller over 4.000 kr. mere for en udvidet tilstandsrapport.

75 pct. af køberne er i varierende grad villige til at betale en højere præmie for at sikre forsikringsmæssig dækning af nogle af de områder, der i dag ikke er med i tilstandsrapporten. Tyngdepunktet for udvidelse af forsikringen ligger på omkring en merpræmie på 1.000 kr. pr. år, hvilket svarer til en stigning i forhold til det nuværende prisleje på 50-100 pct. Samtidig viser denne del af analysen dog, at 32 pct. af de adspurgte er af den opfattelse, at prisniveauet for de nuværende ejerskifteforsikringer er for højt.

Der henvises om Realdanias rapport i øvrigt til betænkningens side 55-64.

Udvalget har med hensyn til forbrugernes villighed til at betale mere for en udvidet huseftersynsordning anvendt Realdanias rapport som en *indikation* af, hvor grænsen for udvidelser og/eller indskrænkninger i den eksisterende huseftersynsordning må forventes at ligge. Udvalget har i den forbindelse været opmærksom på såvel den tid, der er gået siden undersøgelsens gennemførelse, som de ændringer, der er sket på ejendomsmarkedet siden rapportens udarbejdelse.

3. Det er som anført af udvalgets flertal vanskeligt at foretage forbedringer af huseftersynsordningen, uden at ordningens samlede pris bliver højere.

De foreslåede ændringer af tilstandsrapportens indhold og omfang samt indførelsen af en ny særskilt elinstallationsrapport vil medføre, at ordningen bliver noget dyrere at anvende for sælger.

Herudover må de foreslåede ændringer af ejerskifteforsikringens dækningsomfang efter Justitsministeriets opfattelse antages at medføre en højere præmie på ejerskifteforsikringen. Hvor meget højere præmien fremover bliver, er det vanskeligt for Justitsministeriet at vurdere, idet risikoberegning og præmiefastsættelse af konkurrencemæssige grunde nødvendigvis må overlades til de forsikringsselskaber, der udbyder ejerskifteforsikringsproduktet.

Justitsministeriet forventer imidlertid – på baggrund af Forsikring & Pensions udtalelse herom i betænkningen, jf. betænkningens side 208 – at det efter en gennemførelse af flertallets forslag vil være muligt at tegne en ejerskifteforsikring til en præmie, der ligger inden for et interval på 0-50 pct. i forhold til det nuværende præmieniveau på en ejerskifteforsikring med standarddækning.

Det er fortsat Justitsministeriets vurdering, at de samlede omkostninger ved de foreslåede ændringer af huseftersynsordningen sammenholdt med de forbedringer af den gældende ordning, som de foreslåede ændringer medfører for såvel sælger som køber, må antages at ville medføre, at ordningen fremover vil blive anvendt i væsentligt samme omfang som hidtil.