



JUSTITSMINISTERIET

Lovafdelingen

Brancheforening for Frie Uafhængige Bygningssagkyndige og  
Energikonsulenter (Fube.dk)  
Formand Hans-Erik Bønnelykke  
Slotsgade 57  
5953 Tranekær

Dato:  
Kontor: Formueretskontoret  
Sagsbeh: Caroline Østergaard  
Nielsen  
Sagsnr.: 2012-7005-0013  
Dok.: 355303

Brancheforeningen for Frie Uafhængige Bygningssagkyndige og Energi-  
konsulenter (Fube.dk) har ved brev af 8. februar 2012 rettet henvendelse til  
Justitsministeriet vedrørende ændringer af huseftersynsordningen. Brevet  
er tillige sendt til Erhvervs- og Vækstministeriet og Ministeriet for By, Bo-  
lig og Landdistrikter.

Efter aftale med Erhvervs- og Vækstministeriet, under hvis område regler-  
ne om bestilling af tilstandsrapporter (de såkaldte ”bestillerregler”) og om  
elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen hører, og Ministe-  
riet for By, Bolig og Landdistrikter, under hvis område reglerne om be-  
skikkede bygningssagkyndige hører, besvares henvendelsen af Justitsmini-  
steriet.

1. Ved lov nr. 609 af 14. juni 2011 vedtog samtlige partier i Folketinget en  
revision af huseftersynsordningen.

I tilknytning til lovændringen er der i januar 2012 udstedt en række nye  
bekendtgørelser. Det drejer sig om ikrafttrædelsesbekendtgørelsen (be-  
kendtgørelse nr. 9 af 14. januar 2012), bekendtgørelse nr. 13 af 14. januar  
2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om  
forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., bekendtgørelse  
nr. 18 af 17. januar 2012 om huseftersynsordningen, bekendtgørelse nr. 19  
af 17. januar 2012 om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsord-  
ningen, bekendtgørelse nr. 21 af 17. januar 2012 om ændring af bekendt-  
gørelse om salg af fast ejendom ved budrunde (Budbekendtgørelsen) og  
bekendtgørelse nr. 22 af 17. januar 2012 om ændring af bekendtgørelse om  
formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom (Formid-  
lingsbekendtgørelsen).

Slotsholmsgade 10  
1216 København K.

Telefon 7226 8400  
Telefax 3393 3510

www.justitsministeriet.dk  
jm@jm.dk

Loven og de nævnte bekendtgørelser træder i kraft den 1. maj 2011.

Der er med revisionen af huseftersynsordningen navnlig gennemført en udbygning af den nuværende ordning, således at en potentiel køber skal have flere oplysninger om den konkrete ejendom, som den pågældende overvejer at erhverve, herunder f.eks. oplysning om elinstallationers funktion og lovlighed (i en særskilt elinstallationsrapport). Med revisionen er der endvidere foretaget en række ændringer af ejerskifteforsikringens vilkår og dækningsomfang.

Der er med den gennemførte revision af huseftersynsordningen derimod ikke foretaget grundlæggende ændringer af reglerne om bestilling af tilstandsrapporter.

**2.** I henvendelsen anføres det, at tilstandsrapporterne hovedsageligt bestilles af ejendomsformidlere via forsikringsselskaber, og at dette er til skade for både købere og sælgere. Det forslås på den baggrund, at der indføres et centralt internetbaseret bestillingssystem.

Det kan i den forbindelse oplyses, at disse spørgsmål også blev rejst både under udvalgsarbejdet og under behandlingen af lovforslaget (nr. L 89).

Der henvises i den forbindelse til afsnit 4.8.3.8. i betænkning nr. 1520/2010, hvoraf det fremgår, at udvalget om huseftersynsordningen overvejede et forslag om en ordning, hvorefter de bygningssagkyndige udvælges efter et tilfældighedsprincip. Det var imidlertid udvalgets opfattelse, at en sådan ordning ville være særdeles uhensigtsmæssig, idet den reelt ville indebære, at de bygningssagkyndige ikke længere ville virke på markedsvilkår. Som det fremgår på side 29 i den kommenterede høringsoversigt vedrørende lovforslaget, var Justitsministeriet enig med udvalget heri. Lovforslaget indeholdt derfor ikke forslag herom.

Der henvises i øvrigt til besvarelsen af spørgsmål nr. 1, 3, 4, 5, 12, 13, 14, 15, 16, 49, 50, 51, 52 og 53 vedrørende lovforslaget.

**3.** I henvendelsen anføres det endvidere, at det ikke bør være tilladt at anvende ikke-uddannede personer til udarbejdelse af elinstallationsrapporter. Det henvises i den forbindelse til, at det altid har været stillet krav om autorisation ved udførelse af elinstallationer.

Som anført ved besvarelsen af spørgsmål 3 vedrørende lovforslaget er udarbejdelse af elinstallationsrapporter autorisationskrævende arbejde, og det følger derfor af § 4 a i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at en elinstallationsrapport skal være udarbejdet af en autoriseret elinstallatørvirksomhed. Det betyder, at arbejdet med udarbejdelse af elinstallationsrapporter – ligesom alt andet autorisationskrævende arbejde – alene må udføres af en person, der er tilknyttet en virksomhed autoriseret i henhold til lov om autorisation af elinstallatører.

Med henblik på at huseftersynsordningens brugere kan have tillid til kvaliteten af de nye elinstallationsrapporter, er der fastsat regler om, at den eksisterende autorisationsordning vedrørende elinstallatørvirksomheder suppleres af et løbende tilsyn med de autoriserede elinstallatørvirksomheder, der udarbejder elinstallationsrapporter. Herudover er fastsat regler om, at de autoriserede elinstallatørvirksomheder, der ønsker at udarbejde elinstallationsrapporter – på samme måde som de beskikkede bygningsagkyndige – skal være behørigt ansvarsforsikret, ligesom der stilles krav til bl.a. uvildighed.

Som anført vil den nævnte lov og tilknyttede bekendtgørelser træde i kraft den 1. maj 2011. Erhvervs- og Vækstministeriet, Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter og Justitsministeriet vil naturligvis følge området og i den forbindelse være opmærksomme på, om de gennemførte ændringer kan antages at have den ønskede effekt.

Det bemærkes i den forbindelse, at Justitsministeriet i 1. halvår af 2017 – det vil sige 5 år efter lovens ikrafttræden – vil afgive en redegørelse til Folketingets Boligudvalg om, hvorvidt de gennemførte ændringer kan antages at have haft den ønskede effekt.

Erhvervs- og Vækstministeriet, Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter og Justitsministeriet finder på den anførte baggrund ikke på nuværende tidspunkt grundlag for at holde et møde om sagen.

Det bemærkes afslutningsvist, at energimærkeordningen, der hører under Klima-, Energi- og Bygningsministeriet, ikke er en del af huseftersynsordningen.

Med venlig hilsen

Rikke-Louise Ørum Petersen