



JUSTITSMINISTERIET

Civilafdelingen

Dato: 5. februar 2015  
Kontor: Formueretskontoret  
Sagsbeh: Tina Chris Mogensen  
Sagsnr.: 2013-7005-0037  
Dok.: 1485576

### Notat om Justitsministeriets overvejelser

1. Med vedtagelsen af lov nr. 609 af 14. juni 2011 om revision af huseftersynsordningen, der trådte i kraft den 1. maj 2012, blev det på baggrund af anbefalingerne i betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen besluttet, at dækningsomfanget for den nuværende ejerskifteforsikring administrativt skulle udvides med en særlig fugtskadedækning.

Det var med lovforslaget forudsat, at den nye fugtskadedækning skulle kombineres med, at den bygningsagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen foretog en række konkrete fugtmålinger, hvorefter det konstaterede fugtniveau skulle angives og karaktergives i tilstandsrapporten.

Forudsat, at den bygningsagkyndige enten ikke havde beskrevet fugtniveauet eller havde beskrevet fugtniveauet klart forkert eller ufyldstgørende i tilstandsrapporten, ville ordningen indebære, at der ville være fugtskadedækning, hvis der senere måtte vise sig at være fugt over de angivne grænseværdier i godkendte beboelsesrum.

Baggrunden for ordningen var et ønske om at give forbrugerne flere oplysninger om husets fugtniveau inden købet, at gøre det mere klart for forbrugerne, hvornår fugtskader er dækket af ejerskifteforsikringen, og endelig at give en bedre fugtdækning i rum, der er godkendt til beboelse.

2. Af forarbejderne til loven (pkt. 5.1.2.3 i de almindelige bemærkninger til lovforslag nr. L 89 af 2. december 2010, folketingssamlingen 2010/2011) fremgår det, at det er en forudsætning for en forsvarlig

Slotsholmsgade 10  
1216 København K.

Telefon 7226 8400  
Telefax 3393 3510

[www.justitsministeriet.dk](http://www.justitsministeriet.dk)  
[jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk)

gennemførelse af ordningen, at der foretages en forudgående teknisk udredning, inden ordningen vil kunne sættes i kraft. Navnlig vil opstilling af grænseværdier for fugt nødvendiggøre forskning i, hvor meget fugt de mange forskellige byggematerialer, som indgår i en bygningskonstruktion, kan tåle. Herudover skal også målemetoder og -omfang nærmere fastlægges.

Det er afgørende for en forsvarlig gennemførelse af ordningen, at grænseværdierne for ”acceptabel fugt” kan fastsættes præcist og velunderbygget i forhold til, hvornår fugtniveauet har en karakter, der indebærer en væsentligt forøget risiko for, at der vil forekomme skimmelsvamp eller tilsvarende fugtrelaterede problemer for køberen. Fastsættes det acceptable niveau således (for) højt, risikerer man – til skade for køber – at ”blåstemple huse” i tilstandsrapporten, som rent faktisk har fugtproblemer. Lægger man omvendt niveauet (for) lavt, vil det – til skade for sælger – medføre, at der oftere bliver konstateret et fugtproblem under udarbejdelsen af tilstandsrapporten, hvorved man risikerer at ”stemple” boliger som havende et uacceptabelt fugtniveau uden sikkert belæg for, at den målte fugt vil resultere i skimmelsvamp eller på anden vis udgøre et problem for en kommende køber.

Det er endvidere afgørende, at de måleinstrumenter og -metoder, som skal anvendes af de bygningssagkyndige, giver et retvisende billede af fugtniveauet i ejendommen med henblik på, at målingerne med mening kan sammenlignes med grænseværdierne for acceptabel fugt.

Med henvisning til dette større tekniske udredningsarbejde i relation til den nærmere fastsættelse af grænseværdier for fugt mv. er det i bemærkningerne til lovforslagets bestemmelse om ikrafttræden anført, at den administrative gennemførelse af forslaget om en ny fugtskadedækning i kombination med den bygningssagkyndiges foretagelse af nye fugtmålinger (og oplysning herom i tilstandsrapporten) først kunne forventes gennemført ca. 2 år efter lovens vedtagelse (dvs. sommeren 2013).

Den tekniske udredning blev igangsat i september 2011 af den daværende Erhvervs- og Byggestyrelse og senere overtaget af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, og den udføres af Statens Bygningsinstitut (herefter SBI).

3. Justitsministeriet orienterede den 31. januar 2014 udvalget om, at den særlige fugtskadedækning tidligst ville kunne træde i kraft i 2. halvår af 2015, hvilket bl.a. skyldtes, at de foreløbige resultater af den tekniske udredning havde vist det mere kompliceret og omfattende end oprindeligt forudsat at gennemføre de nødvendige undersøgelser, der skulle ligge til grund for ordningen.

Justitsministeriet orienterede endvidere udvalget om, at det – idet nogle af de forudsætninger, der blev lagt til grund for beslutningen om at indføre den særlige fugtskadedækning, havde vist sig ikke at holde fuld ud – ikke kunne udelukkes, at der kunne vise sig behov for at justere ordningen, inden den sættes i kraft.

Justitsministeriet orienterede endelig om, at Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter ville følge den tekniske udredning tæt og løbende vurdere, om resultaterne gav anledning til overvejelser i forhold til de forudsætninger, der lå til grund for beslutningen om at indføre fugtskadedækningsordningen.

4. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har i forlængelse heraf ved brev af 16. januar 2015 rettet henvendelse til Justitsministeriet om den tekniske udredning.

Som det fremgår af brevet, vurderer Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter på baggrund af den tekniske udrednings seneste status og efterfølgende drøftelser i projektets referencegruppe og følgegruppen for huseftersynsordningen, at det ikke vurderes muligt på et forsvarligt grundlag at gennemføre fugtskadedækningen i overensstemmelse med de forudsætninger, der ligger til grund for ordningen.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter oplyser endvidere i brevet, at ministeriet ikke kan pege på andre modeller for indførelse af en fugtskadedækning, som – inden for rammerne af huseftersynsordningen – på en mere hensigtsmæssig måde end de gældende regler om fugt og skimmelsvampsdækning kan løse de udfordringer i relation til fugt og skimmelsvamp, som i sin tid lå til grund for igangsættelsen af fugtprojektet.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter anfører på den denne baggrund i brevet, at der ikke er grundlag for at fortsætte den tekniske udredning.

Der henvises i øvrigt til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters brev af 16. januar 2015 med tilhørende statusnotat.

5. Justitsministeriet må – i lyset af de seneste resultater af den tekniske udredning og Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters vurdering heraf – lægge til grund, at det ikke er muligt på et forsvarligt grundlag at gennemføre fugtskadedækningen i overensstemmelse med de forudsætninger, der ligger til grund for ordningen.

På denne baggrund er det Justitsministeriets opfattelse, at den særlige fugtskadeordning ikke vil kunne sættes i kraft.

Som det fremgår af statusnotatet fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, har der ikke efter drøftelser med fugtskadedækningsordningens vigtigste interessenter (Forsikring & Pension, Dansk Ejendomsmæglerforening, repræsentanter for beskikkede bygningsagkyndige og Forbrugerrådet) kunnet peges på andre modeller for en særlig fugtskadedækning i ejerskifteforsikringen, der på en mere hensigtsmæssig måde end de gældende regler kan løse de udfordringer i relation til fugt- og skimmelsvamp, som i sin tid lå til grund for igangsættelsen af fugtprojektet.

Det fremgår endvidere af statusnotatet, at det gennem udviklingen af praksis fra Ankenævnet for forsikring er blevet mere klart, hvornår en fugtskade er dækket af ejerskifteforsikringen efter de gældende regler. Den usikkerhed om forsikringsdækningen, som bl.a. lå til grund for beslutningen om indførelse af en særlig fugtskadedækningsordning, er således blevet formindsket.

Justitsministeriet finder i lyset heraf ikke grundlag for at tage initiativer i forhold til at se på alternative modeller for indførelse af en særlig fugtskadedækning i ejerskifteforsikringer. Der kan i den forbindelse også henvises til, at huseftersynsordningen skal evalueres i 1. halvår af 2017, hvor der således vil blive anledning til mere samlet at se på ordningen.