



JUSTITISMINISTERIET

Civilafdelingen

Dato: 12. marts 2018
Kontor: Formueretskontoret
Sagsbeh: Selina Rosenmeier
Sagsnr.: 2017-7005-0003
Dok.: 447644

Evaluering vedrørende huseftersynsordningen

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

T +45 7226 8400
F +45 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Indholdsfortegnelse

1. Baggrund og afgrænsning	4
DEL I: Revisionen af ordningen i 2012 mv.	5
2. Huseftersynsordningen i hovedtræk	5
2.1. Formålet med ordningen	5
Elinstallationsrapport	6
Ejerskifteforsikring	7
2.2. Ændringer af huseftersynsordningen gennemført ved lov nr. 609 af 14. juni 2011	7
2.3. Formålet med ændringerne	8
3. Statistik	9
3.1. Indledning	9
3.2. Huseftersynsordningens udbredelse	10
3.3. Erstatningsudbetalinger	12
3.4. Klager over tilstandsrapporter og elinstallationsrapporter	13
4. Erfaringer med revisionen af huseftersynsordningen	15
4.1. Høringssvar	17
4.1.1. Generelle bemærkninger	17
4.1.2. Ændringer vedrørende tilstandsrapport og indførelse af elinstallationsrapport	18
4.1.2.1. Generelle bemærkninger	18
4.1.2.2. Karakterskala	20
4.1.2.3. Oplysning om forventet restlevetid for bygningens tag	22
5. Andre forhold	27
5.1. Præmiestigning – ejerskifteforsikringer	27
5.2. Sammenligning af ejerskifteforsikringsprodukter	28
5.3. Fugtskadeordning	29
5.4. Betalingsmodel for ejerskifteforsikring	30
DEL II: Eventuelle interessekonflikter i formidlingen af tilstandsrapporter	32

6. Retsgrundlag m.v.	32
7. Tidligere undersøgelser af eventuelle interessekonflikter.....	33
8. Seneste høring af 15. februar 2017	35
8.1. Høringssvarene.....	36
8.2. Justitsministeriets bemærkninger	38
8.2.1. Bygningssagkyndiges samarbejde med forsikringselskaber ..	39
8.2.2. Forbehold for forsikringsdækning.....	39
8.2.3. Eventuel skævvridning af markedet.....	40
8.2.4. Påvirkning af indholdet af tilstandsrapport	41
9. Sammenfatning	44

1. Baggrund og afgrænsning

Med ikrafttræden den 1. maj 2012 blev der gennemført en revision af huseftersynsordningen (lovforslag nr. L 89 af 2. december 2012, vedtaget som lov nr. 609 af 14. juni 2011 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.). Revisionen blev foretaget på baggrund af anbefalinger fra et sagkyndigt udvalg i betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen. Revisionen omfattede bl.a. ændringer af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, ændringer af tilstandsrapportens indhold og indførelse af en elinstallationsrapport.

I forbindelse med behandlingen af lovforslag nr. L 89 om revision af huseftersynsordningen tilkendegav Justitsministeriet, at der ville blive gennemført en evaluering af de gennemførte ændringer 5 år efter lovens ikrafttræden. Det blev i den forbindelse endvidere tilkendegivet, at evalueringen ville indeholde oplysninger om udviklingen i antallet af udarbejdede tilstandsrapporter og tegnede ejerskifteforsikringer, herunder oplysninger om præmieudvikling og erstatningsudbetalinger, samt udviklingen i klagesager med tilknytning til huseftersynsordningen. Der henvises til justitsministerens besvarelse af 10. marts 2011 af spørgsmål nr. 20 fra Folketingets Boligudvalg vedrørende lovforslag nr. L 89.

Justitsministeriet har herudover bl.a. i en rapport af 28. september 2015 til Folketingets Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalg om bygningssagkyndiges uvildighed anført, at evalueringen – ud over de i 2012 gennemførte ændringer af ordningen – vil omfatte spørgsmålet om bygningssagkyndiges uvildighed, dvs. reglerne om rekvisition af tilstandsrapporter. Dette spørgsmål hører under Erhvervsministeriets ressort.

Denne evaluering består således af to dele, hvor del I behandler spørgsmålet om, hvorvidt revisionen af huseftersynsordningen kan antages at have haft den ønskede effekt, mens spørgsmålet om bygningssagkyndiges uvildighed behandles i evalueringens del II.

Indledningsvis gennemgås i afsnit 2 huseftersynsordningen i hovedtræk, herunder de i 2012 gennemførte ændringer samt formålet hermed. Afsnit 3 indeholder statistisk materiale vedrørende huseftersynsordningen, og afsnit 4 vedrører huseftersynsordningens interessenters erfaringer med de gennemførte ændringer. Afsnit 5 vedrører andre forhold af relevans for denne evaluering.

For så vidt angår del II gennemgås i afsnit 6 retsgrundlaget, der relaterer sig til spørgsmålet om eventuelle interessekonflikter i formidlingen af tilstandsrapporter. I afsnit 7 redegøres der for tidligere undersøgelser af disse mulige interessekonflikter, og i afsnit 8 redegøres der for huseftersynsordningens interessenters eventuelle kendskab hertil. Endelig indeholder afsnit 9 Justitsministeriets afsluttende bemærkninger.

DEL I: Revisionen af ordningen i 2012 mv.

2. Huseftersynsordningen i hovedtræk

2.1. Formålet med ordningen

Huseftersynsordningen følger af kapitel 1 (§§ 1-5) i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., jf. lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22. september 2015 (herefter benævnt ”LFFE”).

Huseftersynsordningen angår aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsageligt anvendes til beboelse af sælgeren eller hovedsageligt er bestemt til beboelse af køberen, jf. LFFE § 1, stk. 1.

Hovedformålet med huseftersynsordningen er gennem en frivillig ordning at begrænse problemer med mangler ved fast ejendom på en måde, der er til fordel for både køberen og sælgeren. Sælgeren kan således som udgangspunkt undgå at hæfte for fysiske mangler ved at sørge for, at køberen – inden aftalens indgåelse – får et fyldestgørende beslutningsgrundlag i form af en tilstandsrapport, en elinstallationsrapport og oplysninger om tegning af en ejerskifteforsikring, når sælgeren samtidig forpligter sig til at betale et beløb til køberen, som svarer til mindst halvdelen af præmien i henhold til det fremlagte forsikringstilbud. Som altovervejende hovedregel sikrer ordningen samtidig køberen mulighed for at tegne den pågældende forsikring mod skjulte mangler, dvs. mangler, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten (en ejerskifteforsikring).

Det følger således af LFFE § 2, stk. 1 og 2, at køberen af en fast ejendom ikke over for sælgeren kan påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, eller at en bygnings el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentligt gretlige forskrifter, når køberen inden aftalens indgåelse fra sælger har modtaget en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport samt oplysning om ejerskifteforsikring, jf. LFFE § 5.

Efter LFFE § 2, stk. 3, er det endvidere en betingelse for sælgerens fritagelse for mangelhæftelsen, at sælgeren inden købsaftalens indgåelse ved et skriftligt og bindende løfte har forpligtet sig til at indbetale et beløb til køberen, som svarer til mindst halvdelen af den samlede præmie for den tilbudte forsikring, hvis køberen tegner denne eller en anden forsikring, som opfylder de i § 5 nævnte betingelser.

Køberen kan ikke over for sælger påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstands- eller elinstallationsrapporten, jf. LFFE § 2, stk. 1, 2. pkt. Køberen kan imidlertid over for den person, som har udarbejdet tilstandsrapporten, eller den autoriserede elinstallatørvirksomhed, der har udarbejdet elinstallationsrapporten, fremsætte krav om skadeserstatning for fejl, som burde have været omtalt i den pågældende rapport, jf. LFFE § 3, stk. 1, 1. pkt.

Tilstandsrapport

Det følger af LFFE § 4, at tilstandsrapporten skal være udarbejdet af en beskikket bygningsagkyndig samt udfærdiget på et skema, der er godkendt af erhvervsministeren.

Erhvervsministeren har ved bekendtgørelse nr. 1426 af 30. november 2016 om beskikkelse af bygningsagkyndig og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen bl.a. fastsat nærmere regler om beskikkelse som bygningsagkyndige, bygningsagkyndiges virksomhed samt byggegennemgang og tilstandsrapport. I tilknytning til bekendtgørelsen har Sikkerhedsstyrelsen udarbejdet en håndbog for beskikkede bygningsagkyndige. Håndbogen, der løbende opdateres, indeholder nærmere vejledning om bygningsgennemgang og udarbejdelse af tilstandsrapport.

Siden januar 2011 har Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningsagkyndige behandlet forbrugerklager over tilstandsrapporter og disciplinære sager mod de beskikkede bygningsagkyndige.

Elinstallationsrapport

Det følger af LFFE § 4 a, at en elinstallationsrapport skal være udarbejdet af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, og at rapporten skal være udfærdiget på et skema, der er godkendt af erhvervsministeren.

Erhvervsministeren har i bekendtgørelse nr. 626 af 2. juni 2017 om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen bl.a. fastsæt nærmere regler om betingelser for og fremgangsmåden ved udarbejdelse af elinstallationsrapporter.

Klager over elinstallationsrapporter behandles af Ankenævnet for Tekniske Installationer.

Ejerskifteforsikring

Det følger af LFFE § 5, at sælgerens oplysning om ejerskifteforsikring skal være skriftlig og indeholde meddelelse fra et forsikringsselskab om, på hvilke vilkår køberen kan tegne en forsikring, der opfylder lovens krav, eller hvilke særlige forhold ved den pågældende ejendoms fysiske tilstand, der medfører, at der (undtagelsesvis) ikke kan tegnes ejerskifteforsikring.

De nærmere krav til ejerskifteforsikringen er fastlagt i bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. med senere ændringer.

Klager over ejerskifteforsikring behandles af Ankenævnet for Forsikring.

2.2. Ændringer af huseftersynsordningen gennemført ved lov nr. 609 af 14. juni 2011

Lov nr. 609 af 14. juni 2011 indeholder en række ændringer af de dagældende regler om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. (huseftersynsordningen). Det drejer sig om følgende:

For det første blev der som led i revisionen af huseftersynsordningen indført en elinstallationsrapport, dvs. en rapport om funktionsdygtigheden og lovligheden af elinstallationerne i ejendommens bygninger. Som nævnt ovenfor skal sælgeren udlevere denne til køberen, for at sælgeren kan blive fritaget for at hæfte for mangler ved ejendommen i henhold til ordningen, jf. LFFE § 2, stk. 1.

For det andet blev sælgerens ansvarsfritagelse i forhold til fejl og mangler ved ejendommen udvidet, således at køberen – hvis sælgeren fremlægger tilstandsrapport, elinstallationsrapport samt tilbud på ejerskifteforsikring –

ikke over for sælgeren kan påberåbe sig, at en bygnings el- og vvs-installationer er ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter eller ikke er funktionsdygtige (nedsat eller manglende funktion).

Det blev dog samtidig præciseret, at forhold vedrørende stikledninger, herunder kloakker, som ikke på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse har manifesteret sig i sådanne fejl ved bygningen, at den bygnings-sagkyndige burde have gjort anmærkning herom, ikke omfattes af sælgers fritagelse for mangelshæftelse.

For det tredje blev der indført en ændring af ejerskifteforsikringens standarddækning, således at manglende eller nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved el- og vvs-installationer blev omfattet. Endvidere ændredes ejerskifteforsikringens begyndelsestidspunkt, således at forsikringen fra tegningstidspunktet dækker tilbage til tidspunktet for henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse.

For det fjerde blev der som led i revisionen indført krav om, at tilstandsrapporten skal indeholde yderligere oplysninger, herunder oplysning om restlevetiden for bygningens tag, og at der med tilstandsrapporten skal udleveres en generel hustypebeskrivelse, der er relevant for den bygning, som tilstandsrapporten vedrører.

Endelig blev det i forbindelse med revisionen besluttet, at dækningsomfanget for den nuværende ejerskifteforsikring administrativt skulle udvides med en særlig fugtskadedækning. Det blev i den forbindelse forudsat, at der skulle foretages en forudgående teknisk udredning, inden denne del af ordningen ville kunne sættes i kraft.

2.3. Formålet med ændringerne

Hovedformålet med revisionen af huseftersynsordningen var, at ordningen også fremover skulle sikre forbrugerne en høj og tidssvarende beskyttelse i forbindelse med aftaler om køb af bolig.

Formålet med at indføre en elinstallationsrapport og dækning i ejerskifteforsikringen af skjulte og ikke konstaterede el-skader var at bidrage til at skabe en høj grad af tryghed for forbrugerne. Køberen ville opnå et bedre kendskab til ejendommen, og risikoen for, at køberen efterfølgende må afholde udgifter til udbedring af ikke-funktionsdygtige eller ulovlige elinstallationer, som køberen ikke var bekendt med på købstidspunktet, blev

minimeret betydeligt. Samtidig blev sælgeren fritaget for mangelshæftelse med hensyn til elinstallationernes lovlighed. Det blev antaget, at antallet af el-brande og el-ulykker på længere sigt ville blive nedbragt.

Formålet med at lade ejerskifteforsikringen dække ved manglende eller væsentlig nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer var at sikre en bedre standarddækning for køberen, mens sælgeren samtidig fik fordel af ikke længere at skulle hæfte for eventuelle ulovlige forhold ved sådanne installationer. Formålet med at begrænse sælgerens ansvarsfritagelse i forhold til stikledninger, som ikke på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse har manifesteret sig i fejl ved bygningen, var at præcisere den retstilstand, som blev antaget at have været lovgivers intention med huseftersynsordningen, men som der var opstået usikkerhed om som følge af retspraksis.

Formålet med ændringen af ejerskifteforsikringens begyndelsestidspunkt var at minimere risikoen for tvister mellem forsikringstageren og ejerskifteforsikringsselskabet om, hvornår et anmeldt forhold er opstået.

Formålet med at indføre generelle beskrivelser af forskellige hustyper var at forbedre grundlaget for køberens forståelse af, at der ved vurderingen af tilstanden af det pågældende ejendom foretages en relativ beskrivelse af bygningen, som baseres på en sammenligning med andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

3. Statistik

3.1. Indledning

Dette afsnit indeholder statistiske oplysninger om huseftersynsordningen.

Betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, som dannede grundlag for den i 2012 gennemførte revision af huseftersynsordningen, indeholder en række statistiske oplysninger om huseftersynsordningen for perioden 1996 – 2008, jf. betænkningens afsnit 3.2. Med henblik på at illustrere udviklingen efter revisionen omfatter de følgende afsnit en opdatering af de relevante tabeller. De fremhævede felter i de enkelte tabeller vedrører tiden efter den i 2012 gennemførte revision af huseftersynsordningen.

3.2. Huseftersynsordningens udbredelse

Tabel 1 nedenfor har til formål at vise udbredelsen af huseftersynsordningen. Tabellen omfatter solgte enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse. For så vidt angår ejerlejligheder bemærkes det, at huseftersynsordningen kun anvendes i relativt få tilfælde ved salg af almindelige ejerlejligheder. Det skyldes, at sælgers fritagelse for hæftelse for fysiske bygningsmangler efter LFFE § 2 forudsætter, at der udarbejdes én tilstandsrapport for selve ejerlejligheden og én tilstandsrapport for hovedejendommen, hvilket vil være bekosteligt for sælgeren.

Tabel 1. *Oversigt over udviklingen i antallet af hhv. solgte ejendomme, tilstandsrapporter og elinstallationsrapporter samt ejerskifteforsikringer (2009-2016)*

Års-tal	Antal solgte ejendomme ¹	Antal udarbejdede tilstandsrapporter ²	Antal udarbejdede elinstallationsrapporter ³	Antal nytegnede ejerskifteforsikringer ⁴	Andel af solgte ejendomme, hvor ejerskifteforsikring blev tegnet
2009	45.619	54.127	-	23.735	52 %
2010	60.184	67.275	-	25.705	43 %
2011	48.820	66.429	-	23.847	49 %
2012	51.123	57.279	39.127	18.824	37 %
2013	52.259	58.622	49.944	25.894	50 %
2014	58.553	62.152	55.390	27.141	46 %
2015	70.099	69.747	63.285	33.612	48 %
2016	71.272	72.303	63.932	22.844	32 % ⁵

Overordnet set har huseftersynsordningen således stadig en relativt stor udbredelse.

Det bemærkes i den forbindelse, at antallet af nytegnede ejerskifteforsikringer repræsenterer antallet af ejerskifteforsikringer, der er tegnet i løbet af et givent år, og som fortsat er gældende ved årets udgang. I forhold til

¹ Kilde: Forsikring & Pension

² Kilde: Sikkerhedsstyrelsen

³ Kilde: Sikkerhedsstyrelsen

⁴ Kilde: Forsikring & Pension

⁵ Se forklaring om tallene for 2016 i afsnittet under tabel 1

tallene for 2016 bemærkes det, at agenturet Husejernes Forsikring gik konkurs i 2016. Nytegnede ejerskifteforsikringer i 2016 hos Husejernes Forsikring er – som følge af selskabets konkurs samme år – ikke medtaget i tabellen. Tallet for 2016 er således ikke fuldt ud retvisende.

Det bemærkes hertil, at det fremgår af Ankenævnet for Forsikrings statistik for antallet af eksisterende ejerskifteforsikringspolicer for de enkelte selskaber, at Husejernes Forsikring i 2016 havde 18.852 aktive policer. Selskabet havde til sammenligning 8027 aktive policer i 2015.⁶

Personer, der havde tegnet ejerskifteforsikring hos Husejernes Forsikring, fik i forbindelse med aftalen af 1. december 2016 mellem regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Det Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti om håndtering af danske kunder i Gable Insurance AG mv., mulighed for at tegne en forsikring hos et andet selskab til og med april 2017.⁷ For at sikre et retvisende billede af huseftersynsordningens udbredelse vil Justitsministeriet på den baggrund sende de opdaterede oplysninger for 2017 til Folketinget, når oplysningerne foreligger.⁸

Da huseftersynsordningen kun anvendes i begrænset omfang ved køb og salg af ejerlejligheder, er huseftersynsordningens kerneområde enfamiliehuse og sommerhuse. Tabel 2 nedenfor har til formål at vise ordningens udbredelse inden for dens kerneområde. Således blev der eksempelvis tegnet ejerskifteforsikring for 44 pct. af de solgte ejendomme i 2016, jf. tabel 2.

Det bemærkes i denne forbindelse, at antallet af solgte ejendomme omfatter ejendomme, som ordningen ikke er tiltænkt at omfatte, herunder ejendomme købt med henblik på nedrivning. Det må derfor formodes, at udbredelsen af ordningen reelt er større, end tabel 2 viser.

⁶ Kilde: Ankenævnet for Forsikring (tal opdateret pr. 12. marts 2018). Det bemærkes, at antallet angiver antal aktive policer i alt ved udgangen af det forudgående år (uanset hvornår forsikringen er tegnet)

⁷ Kilde: Forsikring & Pension

⁸ Forsikring & Pension har oplyst, at de opdaterede oplysninger for 2017 forventes at foreligge i efteråret 2018

Tabel 2.⁹ Oversigt over udviklingen i antallet af ejerskifteforsikringer (2009-2016)

Årstal	Antal solgte enfamiliehuse og sommerhuse	Antal nytegnede ejerskifteforsikringer ¹⁰	Andel af solgte ejendomme, hvor ejerskifteforsikring blev tegnet
2009	35.012	23.735	68 %
2010	45.041	25.705	57 %
2011	36.981	23.847	64 %
2012	38.173	18.824	49 %
2013	38.638	25.894	67 %
2014	42.198	27.141	64 %
2015	50.091	33.612	67 %
2016	51.707	22.844	44 %

På huseftersynsordningens kerneområde er udbredelsen således også overordnet set stadig relativt stor.

3.3. Erstatningsudbetalinger

Tabel 3 nedenfor indeholder en oversigt over forsikringsselskabernes bruttopræmieindtægter og bruttoerstatningsudgifter samt erstatningsprocenten vedrørende ejerskifteforsikringsprodukter. Erstatningsprocenten er et udtryk for, hvor stor en andel bruttoerstatningsudgifterne udgør af bruttopræmieindtægterne.

Det fremgår bl.a. af tabellen, at erstatningsprocenten i 2015 udgjorde 88 pct., hvilket vil sige, at forsikringsselskaberne samlet set, for hver gang de modtog 100 kr. i præmieindtægt, udbetalte 88 kr. i erstatning.

Det bemærkes i denne forbindelse, at forsikringsselskabernes administrationsomkostninger mv. ikke er medregnet i erstatningsprocenten.

⁹ Kilde: Forsikring & Pension

¹⁰ Opgørelsen over antallet af nytegnede ejerskifteforsikringer er korrigeret for ejerlejligheder, således at det for perioden 2009-2015 – på samme måde som tabel 2 i betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen – lægges til grund for korrektionen, at 3 % af de tegnede ejerskifteforsikringer vedrører ejerlejligheder. For så vidt angår året 2016 har Forsikring & Pension oplyst, at 0,7-0,9 pct. af de tegnede ejerskifteforsikringer vedrørte ejerlejligheder.

Tabel 3.¹¹ Oversigt over forsikringssekskabernes bruttopræmieindtægter og bruttopræmieudgifter på ejerskifteproduktet (2009-2016)

Årstal	Brutto-præmie-indtægter (mio. kr.)	Brutto-erstatnings-udgifter (mio. kr.)	Erstatnings-procent
2009	376	562	149 %
2010	324	373	115 %
2011	331	403	122 %
2012	330	330	100 %
2013	402	342	85 %
2014	332	337	102 %
2015	415	365	88 %
2016 ¹²	-	-	-

3.4. Klager over tilstandsrapporter og elinstallationsrapporter

Elinstallationsrapporten blev som nævnt indført som led i revisionen af huseftersynsordningen. I perioden 2012 – 2016 er der udarbejdet 271.678 elinstallationsrapporter. I samme periode er der indgivet 898 klager til Ankenævnet for Tekniske Installationer, hvoraf klager har fået helt eller delvist medhold i 29,6 pct. af klagerne, jf. følgende oversigt:

Tabel 4. Oversigt over klager over elinstallationsrapporter (2012-2016)

Årstal	Antal udarbejdede elinstallations-rapporter	Antal klager	Andel, hvor klager helt eller delvist fik medhold
2012-2016	271.678	98	29,6 %

Som anført ovenfor under pkt. 2.1 har Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige siden 2011 behandlet forbrugerklager over tilstandsrapporter og disciplinære sager mod de beskikkede bygningssagkyndige.

Antallet af modtagne klager og trufne afgørelser fremgår af følgende oversigt:

¹¹ Kilde: Forsikring & Pension

¹² Forsikring & Pension har oplyst, at data om henholdsvis bruttopræmieindtægter og bruttoerstatningsudgifter for 2016 endnu ikke foreligger.

Tabel 5. Oversigt over udviklingen i antallet af klager over tilstandsrapporter (2009-2016)

Årstal	Antal udarbejdede tilstandsrapporter ¹³	Antal modtagne klager ¹⁴	Antal afsluttede sager (medhold, afslag, afvisning, forlig) ¹⁵	Andel af afsluttede sager, hvor klager helt eller delvist fik medhold ¹⁶
2009	54.127	157	162	42 %
2010	67.275	151	119	44,5 %
2011	66.429	147	96	54,2 %
2012	57.279	177	157	51,6 %
2013	58.622	160	149	49,7 %
2014	62.152	168	132	53 %
2015	69.747	182	153	41,8 %
2016	72.303	200	148	32 %

Af de 739 afsluttede klagesager i perioden 2012 - 2016 fik klager helt eller delvist medhold i ca. 45,6 pct. af sagerne, mens der blev indgået forlig i ca. 1,08 pct. af sagerne. I ca. 31,4 pct. af sagerne fik klager ikke medhold, mens ca. 25,3 pct. af sagerne blev afvist.¹⁷

Det fremgår af tabel 4 og 5, at der i perioden 2012 – 2016 blev klaget over en relativt lille del af de udarbejdede rapporter. Således er der klaget over ca. 0,28 pct. af de udarbejdede tilstandsrapporter og 0,04 pct. af de udarbejdede elinstallationsrapporter.

¹³ Kilde: Sikkerhedsstyrelsen

¹⁴ Kilde: Disciplinær- og Ankenævnet for beskikkede bygningsagkyndiges årsberetninger 2009-2016 (før 2011: Ankenævnet for Huseftersyn)

¹⁵ Omfattet er sager, som er afsluttet i kalenderåret. Disse kan være modtaget i det forudgående kalenderår. Disciplinær- og Ankenævnet for beskikkede bygningsagkyndiges årsberetninger 2009-2016 (før 2011: Ankenævnet for Huseftersyn)

¹⁶ Kilde: Disciplinær- og Ankenævnet for beskikkede bygningsagkyndiges årsberetninger 2009-2016 (før 2011: Ankenævnet for Huseftersyn)

¹⁷ Kilde: Disciplinær- og Ankenævnet for beskikkede bygningsagkyndiges årsberetninger 2009-2016 (før 2011: Ankenævnet for Huseftersyn)

3.5. Klager over ejerskifteforsikringer

Hvis en køber af en fast ejendom har tegnet en ejerskifteforsikring i forbindelse med købet, og ejerskifteforsikringselskabet afslår hel eller delvis dækning af en anmeldt skade, har vedkommende mulighed for at indgive en klage til Ankenævnet for Forsikring.

I tabel 6 findes en oversigt vedrørende klager over helt eller delvist afslag på forsikringsdækning for forsikringselskaberne samlet set.

Tabel 6.¹⁸ *Oversigt over udviklingen i antallet af klager over ejerskifteforsikringer (2009-2016)*

Årstal	Antal aktive policer ¹⁹	Antal klager	Klage helt eller delvist medhold	Klager ikke medhold
2009	261.974	257	72	185
2010	279.568	215	53	162
2011	288.120	195	52	143
2012	281.203	288	71	217
2013	264.818	200	57	143
2014	243.857	202	57	145
2015	230.148	236	70	166
2016	223.985	210	68	142

Som det fremgår af tabellen, indgives der klager i en lille andel af de aktive ejerskifteforsikringspolicer. Ved udgangen af 2011 var der 281.203 aktive policer, mens der ved udgangen af 2015 var 223.985 aktive policer. Af de indgivne klager i perioden fra 2012, hvor revisionen trådte i kraft, til 2016 blev der samlet indgivet 1.136 klager, hvoraf klager har fået helt eller delvis medhold i omkring 29 pct. af sagerne.

4. Erfaringer med revisionen af huseftersynsordningen

For nærmere at klarlægge, hvorvidt de gennemførte ændringer kan antages at have haft den ønskede effekt, iværksatte Justitsministeriet ved brev af 16. december 2016 en høring blandt huseftersynsordningens interessenter vedrørende de pågældendes erfaringer med den i 2012 gennemførte revision af huseftersynsordningen. Ved brev af 15. februar 2017 iværksatte

¹⁸ Kilde: Ankenævnet for Forsikring (tal opdateret pr. 12. marts 2018)

¹⁹ Antallet angiver antal aktive policer i alt ved udgangen af det forudgående år (uanset hvornår forsikringen er tegnet)

Justitsministeriet en supplerende høring vedrørende erfaringerne med revisionen samt eventuelt kendskab til forsikringssekskabernes praksis med skyggerapporter eller anden interessekonflikt i formidlingen af tilstandsrapporter. Sidstnævnte spørgsmål om eventuelle interessekonflikter behandles særskilt nedenfor i evalueringens del 2.

Følgende myndigheder og organisationer er blevet hørt:

Advokatrådet, Advokatsamfundet, Ankenævnet for Forsikring Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Industri, Dansk Retspolitisk Forening, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Danske Bygningskonsulenter, Disciplinær- og klagenevnet for beskikkede bygningssagkyndige, Ejendomsforeningen Danmark, Ejendomsmæglerens Landsorganisation, Finansrådet, Fonden Realdania, Forbrugerombudsmanden, Forbrugerrådet Tænk, Forbrugerklagenævnet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører (F.R.I.), Forsikring & Pension, Håndværksrådet, Landsorganisationen i Danmark, Parcelhusejernes Landsforening, Realkreditforeningen, Realkreditankenævnet, Realkreditrådet, Sikkerhedsbranchen, Sikkerhedsstyrelsen og TEKNIQ Installatørernes Organisation.

Justitsministeriet har modtaget høringssvar fra følgende:

Advokatrådet, Advokatsamfundet, Ankenævnet for Forsikring, Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Boligadvokater, Danske Bygningskonsulenter, FinansDanmark, Fonden Realdania, Forbrugerombudsmanden, Forbrugerrådet Tænk, Forsikring & Pension, Realkreditankenævnet, Sikkerhedsstyrelsen og TEKNIQ Installatørernes Organisation.

Justitsministeriet har endvidere modtaget høringssvar fra **Bolius, Brancheforeningen Danske Maskinstationer & Entreprenører, Danske Kloakmestre, Heiners Bygningsrådgivning ApS og Total-tjek.**

Nedenfor er gengivet de væsentligste punkter i de modtagne høringssvar. Bemærkninger, der falder uden for rammerne af denne evaluering, indgår som udgangspunkt ikke i høringsoversigten. Derimod indgår disse i Justitsministeriets generelle arbejde med huseftersynsordningen. Forslag til ændringer og andre bemærkninger er – i det omfang forslagene og bemærkningerne ikke vedrører regler under Justitsministeriets ressort – videresendt til den relevante myndighed.

Justitsministeriets kommentarer til høringssvarene er anført i *kursiv*.

Høringssvarene vedlægges desuden til orientering

4.1. Høringssvar

4.1.1. Generelle bemærkninger

Ankenævnet for Forsikring, Forbrugerombudsmanden og Realkreditankenævnet har ingen bemærkninger til høringerne.

Advokatrådet anfører, at huseftersynsordningen kun i et vist omfang har medvirket til beskyttelse af forbrugeren i forbindelse med hushandler, og at forbrugerne kun i et vist omfang har tillid til ordningen.

Bolius anfører, at huseftersynsordningen er tidssvarende og fungerer fint.

Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter vurderer, at revisionen af huseftersynsordningen har virket efter hensigten, at ordningen derfor i dag fremstår som en meget velfungerende ordning, og at tilliden til ordningen er meget høj.

Det er **Danske Boligadvokaters** opfattelse, at huseftersynsordningen giver boligkøberne en langt bedre beskyttelse, og at der generelt set er tillid til ordningen.

Danske Bygningskonsulenter anfører, at huseftersynsordningen sikrer en vigende, men fortsat høj beskyttelse af forbrugerne.

Det er **Dansk Ejendomsmæglerforenings** opfattelse, at huseftersynsordningen har en høj og tidssvarende beskyttelse af både købere og sælgere, som generelt har tillid til ordningen.

FinansDanmark har grundlæggende gode erfaringer med huseftersynsordningen efter de seneste ændringer.

Fonden Realdania vurderer, at huseftersynsordningen er egnet og relevant i forhold til at sikre beskyttelse af forbrugeren i forbindelse med bolighandel.

Forbrugerrådet Tænk er overordnet tilfredse med huseftersynsordningen.

Forsikring & Pension anfører, at revisionen af huseftersynsordningen indeholdt en række forbedringer til stor gavn for forbrugerne, og at der i langt højere grad end tidligere blev skabt en bedre balance mellem hensynene til henholdsvis køber og sælger.

Sikkerhedsstyrelsen finder, at forbrugerne overordnet får en høj beskyttelse ved at benytte huseftersynsordningen, og at tilliden til ordningen er stor.

TEKNIQ Installatørernes Organisation anfører, at huseftersynsordningen sikrer en høj og tidssvarende beskyttelse i forbindelse med aftaler om køb af fast ejendom, og at parterne i en hushandel generelt har tillid til ordningen.

Justitsministeriet har noteret sig, at interessenterne generelt udtrykker tilfredshed med huseftersynsordningen og overordnet set finder, at den lever op til sit formål.

4.1.2. Ændringer vedrørende tilstandsrapport og indførelse af elinstallationsrapport

4.1.2.1. Generelle bemærkninger

Advokatrådet vurderer, at elinstallationsrapporten kun delvist formår at give forståelig information til købere af fast ejendom.

Bolius, Realdania, Danske Boligadvokater, Forbrugerrådet Tænk og **Forsikring & Pension** anfører, at indførelsen af elinstallationsrapporten har givet et bedre grundlag for køber at vurdere ejendommen på. **Forbrugerrådet Tænk** bemærker dog, at der er et stort behov for forbedringer af rapporten. Tilsvarende anfører **Forsikring & Pension**, at kvaliteten af rapporter ikke er tilstrækkelig høj og dermed ikke giver et retvisende billede af det konkrete hus.

Brancheforeningen for Bygnings sagkyndige og Energikonsulenter vurderer, at elinstallationsrapporten virker optimalt, og at køberne forstår rapporten.

Dansk Ejendomsmæglerforening og **Sikkerhedsstyrelsen** oplyser, at både tilstandsrapport og elinstallationsrapport giver anledning til forståelsesvanskeligheder hos forbrugerne. **Sikkerhedsstyrelsen** tilføjer, at styrel-

sen den 1. januar 2017 overtog ansvaret for bygningseftersynet, og at styrelsen dermed er myndighed for både bygnings- og eleftersynet. Sikkerhedsstyrelsen arbejder på nuværende tidspunkt med at samtænke og forbedre både udformningen af tilstands- og elinstallationsrapporter, og arbejdet forventes at kunne styrke forbrugernes forståelse af rapporterne.

FinansDanmark bemærker, at elinstallationsrapporten kan være svær at overskue for en køber.

TEKNIQ Installatørernes Organisation har anført, at elinstallationsrapporten indeholder relevant og forståelig information for køber af en fast ejendom.

Dansk Ejendomsmæglerforening, Forsikring & Pension og Forbrugerrådet Tænk henviser i øvrigt til anbefalingerne i en arbejdsgrupperapport fra september 2016 om øget kvalitet i elinstallationsrapporterne.²⁰

Justitsministeriet noterer sig, at høringsparterne overordnet finder, at indførelsen af elinstallationsrapporten har givet et bedre grundlag for køber at vurdere ejendommen på, men at flere parter samtidig peger på, at tilstands- og elinstallationsrapporterne kan være vanskelige at forstå for forbrugerne.

I den forbindelse hæfter Justitsministeriet sig ved Sikkerhedsstyrelsens høringssvar, hvoraf det fremgår, at styrelsen på nuværende tidspunkt arbejder med at samtænke og forbedre udformningen af både tilstands- og elinstallationsrapporterne, hvilket forventes at bidrage til at gøre rapporterne nemmere at forstå for forbrugerne.

For så vidt angår arbejdsgrupperapporten om øget kvalitet i elinstallationsrapporter, som flere høringsparter henviser til, har Sikkerhedsstyrelsen over for Justitsministeriet oplyst, at denne rapport indeholder anbefalinger om tilpasninger af rapportopbygningen og nye muligheder i IT-systemet for elinstallationsrapporter samt mere målrettet kommunikation til brugerne. Sikkerhedsstyrelsen har endvidere oplyst, at styrelsen har arbejdet videre med anbefalingerne, herunder konkret gennemført en række IT-systemmæssige tilpasninger. De øvrige anbefalinger, herunder evaluering

²⁰ Arbejdsgruppen vedrørende udarbejdelse af elinstallationsrapporter i huseftersynsordningen blev nedsat af daværende erhvervs- og vækstminister i 2014 efter politisk aftale om ny autorisationslov. I arbejdsgruppen, som Sikkerhedsstyrelsen var sekretariat for, deltog 11 brancheforeninger.

af k-værdierne og opbygning samt formidling af indholdet elinstallationsrapporterne, indgår i Sikkerhedsstyrelsens igangværende arbejde med at samtænke og kvalitetsudvikle henholdsvis el- og bygningseftersynet.

Justitsministeriet bemærker i denne forbindelse, at høringsparternes bemærkninger og forslag til forbedringer er videresendt til Sikkerhedsstyrelsen, således at materialet kan indgå i styrelsens videre arbejde.

4.1.2.2. Karakterskala

Det er **Danske Bygningskonsulenters** opfattelse, at forbrugerne har svært ved at forstå de forskellige betydninger af de samme karakterer (k-værdier), der anvendes i henholdsvis tilstands- og elinstallationsrapporterne.

Dansk Ejendomsrådgiverforening anfører, at forbrugerne ikke forstår karaktererne.

Forbrugerrådet Tænk anfører, at karaktersystemet volder udfordringer for forbrugeren, og at der er et behov for revision af systemet. Forbrugerrådet henviser i denne forbindelse til et alternativt karaktersystem, som er foreslået i førnævnte arbejdsgrupperapport fra september 2016 om øget kvalitet i elinstallationsrapporterne.

Forsikring & Pension anfører, at k-værdierne bør evalueres, idet ulovlighed i forhold til elinstallationer i dag gradbøjes/gradueres, hvilket ifølge organisationen ikke giver mening.

TEKNIQ Installatørernes Organisation anfører, at anvendelsen af samme k-værdiskala har skabt forvirring hos køberne og bemærker herudover, at det er uhensigtsmæssigt og vildledende, at ulovligheder gradueres.

Justitsministeriet kan i denne forbindelse oplyse, at tilstandsrapporter og elinstallationsrapporter – for at have de retsvirkninger, der følger af LFFE § 2 – skal være udfærdiget på skemaer, som er godkendt af erhvervsministeren, jf. LFFE § 4, stk. 1, og § 4 a, stk. 1.

Det følger af begge de godkendte rapportskemaer, at følgende seks karakterværdier anvendes: IB, K0, K1, K2, K3 og UN. Disse k-værdier har imidlertid forskellige betydninger i henholdsvis tilstandsrapport og elinstallationsrapport. Eksempelvis betyder karakteren K1 ”mindre alvorlige skader” i tilstandsrapporten, mens karakteren K1 i elinstallationsrappor-

ten betyder "ulovligt forhold, som ikke umiddelbart er farligt, og som ikke påvirker funktionsdygtigheden". Karakterværdierne er nærmere beskrevet i henholdsvis Sikkerhedsstyrelsens Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige (der udarbejder tilstandsrapporter) og Sikkerhedsstyrelsens Håndbog til autoriserede elinstallatørvirksomheder, der udarbejder elinstallationsrapporter.

Idet administrationen af henholdsvis tilstands- og elinstallationsrapporter hører under Erhvervsministeriets ressort, har Justitsministeriet forelagt Erhvervsministeriet de indkomne høringssvar og bedt ministeriet om en udtalelse. Erhvervsministeriet har herefter oplyst følgende:

"Det er Sikkerhedsstyrelsen under Erhvervsministeriet, der er ansvarlig for den daglige administration af tilstandsrapporterne og elinstallationsrapporterne.

Sikkerhedsstyrelsen er opmærksom på, at forbrugerne kan have problemer med at forstå nuancerne i de to karaktersystemer og betydningen af karaktererne. Sikkerhedsstyrelsens egne undersøgelser og erfaringer bekræfter dette.

Sikkerhedsstyrelsen kan i den forbindelse oplyse, at karaktersystemerne indgår i styrelsens pågående arbejde med at samtænke og udvikle tilstands- og elinstallationsrapporterne. Sikkerhedsstyrelsen har blandt andet fokus på, hvordan karaktersystemerne tydeligst kan formidle skader på bygningen og ulovligheder i elinstallationerne, og på at gøre karaktererne i de to rapporter nemmere at forstå og handle på for forbrugerne. Sikkerhedsstyrelsen forventer at kunne implementere nye rapportløsninger, herunder karakterer, inden udgangen af 2018, dog med forbehold for resultaterne af en forudgående interessedialog."

Justitsministeriet hæfter sig ved, at Sikkerhedsstyrelsen under Erhvervsministeriet, der er ansvarlig for administrationen af elinstallationsrapporter og tilstandsrapporter, på nuværende tidspunkt er i gang med at afdække mulighederne for en forbedring af karaktersystemerne, som kan imødekomme uhensigtsmæssigheder ved det gældende system som påpeget af flere høringssvar. Det bemærkes i den forbindelse, at de fremsendte høringssvar vil indgå i Sikkerhedsstyrelsens arbejde.

4.1.2.3. Oplysning om forventet restlevetid for bygningens tag

Advokatrådet, Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energi-konsulenter, Danske Boligadvokater, Forbrugerrådet Tænk, Sikkerhedsstyrelsen og Sven Heiner ApS anfører, at oplysninger om tagets restlevetid i tilstandsrapporten giver anledning til forståelsesvanskeligheder, misforståelser eller forvirring hos forbrugeren. Både **Advokatrådet** og **Sven Heiner ApS** tilføjer, at tabelopslaget bør erstattes af faktiske oplysninger om det konkrete tag.

Bolius og Realdania anfører i et fælles hørings svar, at oplysningerne om restlevetid for bygningens tag ikke altid sikrer et bedre grundlag for huskøberens vurdering af en ejendom.

Danske Bygningskonsulenter vurderer, at oplysningerne om tagets restlevetid alt i alt er forståelige for køberen og giver den nødvendige information til støtte for købsbeslutningen.

Dansk Ejendomsmæglerforening oplyser, at oplysningerne om forventet restlevetid for en bygnings tag er tilstrækkelig og forståelig information for forbrugeren, idet det i tilstandsrapporten er fremhævet, at oplysningerne alene beror på tabelopslag.

FinansDanmark oplever en bedre information om levetiden for ejendommens tag.

Det er **Forsikring & Pensions** opfattelse, at oplysningerne om restlevetid for en bygnings tag er relevante for køber og bør bevares i huseftersynsordningen, idet køber tidligere meget ofte efterspurgte disse oplysninger hos den bygningssagkyndige.

Udvidelse af tilstandsrapporten med angivelse af oplysninger om faktisk forventet restlevetid for bygningens tag, som baserer sig på den bygningssagkyndiges faktiske undersøgelser af det konkrete tag, blev nøje overvejet af Udvalget om evaluering af huseftersynsordningen, jf. afsnit 4.8.3.3. i betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen

Det fremgår betænkningen, at udvalget – om baggrunden for overvejelserne om udvidelse af tilstandsrapporten med oplysninger om restlevetid for bygningens tag – bl.a. anførte, at taget er en af de bygningsdele, som det typisk vil være særdeles bekosteligt at udskifte. Dertil kommer, at kø-

berne ifølge de bygningsagkyndige medlemmer af udvalget typisk (kun) spørger til den forventede restlevetid for taget, ligesom sekretariatet for Ankenævnet for Huseftersyn på udvalgets forespørgsel har oplyst, at over halvdelen af de sager, som behandles ved nævnet, angår ejendommens tagkonstruktion, tagbelægning eller skorsten.

Det bemærkes i betænkningen, at en udvidelse af tilstandsrapporten med angivelse af forventet restlevetid for bygningens tag ville indebære, at rapporten ville komme til at indeholde oplysninger om andre forhold end skader og dermed oplysninger om forhold, som – i forhold til det almindelige mangelsbegreb – ikke kan udgøre en retlig relevant mangel.

Det fremgår af afsnit 4.8.3.3 i betænkningen, at en række problemstillinger vedrørende køberens eventuelle krav, som måtte følge af den bygningsagkyndiges fejlskøn vedrørende restlevetiden, kan formindskes ved at begrænse den bygningsagkyndiges opgave med at angive restlevetiden til at basere sig på et tabelopslag i kombination med klar og tydelig oplysning herom i tilstandsrapporten.

Udvalget konkluderede, at det vil kunne blive opfattet som urimeligt, hvis køber – som følge af de almindelige erstatningsretlige betingelser – ikke (eller kun yderst sjældent) vil kunne rette krav mod den bygningsagkyndige. Omvendt vil en væsentlig udvidelse af den bygningsagkyndiges ansvar og/eller ejerskifteforsikringens dækningsomfang have den virkning, at omkostningerne ved at anvende ordningen bliver væsentligt forøget. Desuden anføres det, at køber vil have en interesse i at få en forkert angivelse af restlevetiden.

Justitsministeriet kan henholde sig til udvalgets synspunkter for så vidt angår forslaget om at indføre oplysninger om faktisk forventet restlevetid for bygningens tag baseret på bygningsgennemgang og argumenterne for at anvende et tabelopslag.

Det bemærkes, at huseftersynsordningen ikke er til hinder for, at køber eller sælger selv iværksætter en undersøgelse af tagets forventede restlevetid, ligesom køberen vil kunne indgå en konkret aftale med en bygningsagkyndig om garanti for tagets restlevetid.

Idet administrationen af tilstandsrapporter hører under Erhvervsministeriets ressort, har Justitsministeriet forelagt Erhvervsministeriet de indkomne

høringssvar og bedt ministeriet om en udtalelse. Erhvervsministeriet har herefter oplyst følgende:

”Erhvervsministeriet hæfter sig ved, at høringssvarene overvejende gengiver negative erfaringer med forbrugernes forståelse for tabelopslaget for tagets restlevetid.

Sikkerhedsstyrelsen under Erhvervsministeriet anfører, at det er styrelsens erfaring med tabelopslaget, at formatet med et statistisk tabelopslag kan skabe forvirring, og at tabelopslaget ikke nødvendigvis afspejler de faktiske forhold. Sikkerhedsstyrelsen finder, at tabelopslaget i sin nuværende form ikke skaber den værdi for forbrugerne, som var tiltænkt med tabelopslaget.

Det er endvidere Sikkerhedsstyrelsens erfaring, at oplysninger om tagets tilstand har stor betydning for forbrugernes samlede vurdering af husets tilstand. Det er derfor vigtigt, at disse oplysninger er så retvisende som muligt, og at de er nemme at forstå.

På baggrund af såvel høringssvarene som Sikkerhedsstyrelsens erfaringer med tabelopslaget, er det Erhvervsministeriets vurdering, at der er behov for at udvikle tabelopslaget, herunder formidlingen af, hvordan tabelopslaget skal forstås. Sikkerhedsstyrelsen vil således – i forbindelse med det i igangværende arbejde med at kvalitetsudvikle tilstandsrapporter og el-installationsrapporter samt de inddateringssystemer, som de beskikkede bygningsagkyndige anvender – have fokus på at udvikle tabeloplysningerne om forventet restlevetid for bygningens tag.

Sikkerhedsstyrelsen forventer at kunne implementere nye rapportløsninger, herunder tabelopslag for tagets restlevetid, inden udgangen af 2018, dog med forbehold for resultaterne af den forudgående interessentdialog.”

4.1.2.4. Generel hustypebeskrivelse

Advokatrådet finder, at de generelle hustypebeskrivelser i et vist opfang opfylder deres berettigelse, idet hustypebeskrivelserne giver køberen et

overordnet indblik i, hvilke kvaliteter og ulemper der gør sig gældende ved den pågældende hustype.

Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter oplyser, at hustypebeskrivelsen er rimelig og giver køberen en forholdsvis god beskrivelse, men at der dog er behov for en mere klar og beskrivende tekst.

Danske Boligadvokater vurderer, at de generelle hustypebeskrivelser indeholder relevant og forståelig information til købere af fast ejendom.

Danske Bygningskonsulenter anfører, at de generelle hustypebeskrivelser er nogenlunde tilfredsstillende, men at de kan forbedres.

FinansDanmark oplever at få bedre information om de væsentligste karakteristika for den relevante hustype som følge af de seneste ændringer.

Forbrugerrådet Tænk har erfaret, at det er svært for forbrugeren at forstå formålet med hustypebeskrivelserne, herunder at man i gamle huse må forvente, at der kan være opstigende grundfugt, og at det ikke nødvendigvis er en skade i sig selv.

Forsikring & Pension oplyser at have erfaring med, at flere huskøbere fejlagtigt tror, at den bygningssagkyndige har anvendt en forkert hustypebeskrivelse, idet hustypebeskrivelsen indeholder et billede af et andet hus.

Sikkerhedsstyrelsen oplever, at hustypebeskrivelserne ofte indeholder oplysninger, som ikke er relevante for det konkrete hus.

Sven Heiner ApS oplyser, at både sælger og køber bliver forvirrede af den generelle hustypebeskrivelse.

Idet administrationen af tilstandsrapporter hører under Erhvervsministeriets ressort, har Justitsministeriet forelagt Erhvervsministeriet de indkomne høringssvar og bedt ministeriet om en udtalelse. Erhvervsministeriet har herefter oplyst følgende:

”Erhvervsministeriet hæfter sig ved, at de fleste af høringssvarene beretter om uhensigtsmæssigheder ved hustypebeskrivelsen. Høringssvarene peger på, at hustypebeskrivelsen kan skabe forvirring hos forbrugeren og sjældent bidrager med

merværdi i forhold til at give forbrugeren et retvisende billede af tilstanden for det aktuelle hus.

På baggrund af hørings svarene er det Erhvervsministeriets vurdering, at den nuværende hustypebeskrivelse bør udvikles og forbedres såvel indholdsmæssigt som formidlingsmæssigt med henblik på at skabe den ønskede værdi for forbrugeren.

Sikkerhedsstyrelsen arbejder – i forbindelse med indsatsen for at kvalitetsudvikle tilstandsrapporter og elinstallationsrapporter – på mulige løsninger, hvor typebetegnelserne kan anvendes mere nuanceret, og hvor det aktuelle hus kan beskrives mere præcist. Sikkerhedsstyrelsen arbejder i øjeblikket med en mulig løsning i form af en mere fleksibel model, hvor den beskikkede bygningssagkyndige sammensætter hustypebeskrivelsen ud fra delelementer, som beskriver – og viser et billede af – det faktiske hus og mere præcist udpeger de forhold, som køberen og sælgeren skal være særligt opmærksomme på.

Sikkerhedsstyrelsen vil i løbet af 2018 drøfte forslag og muligheder for en mere retvisende og forståelig hustypebeskrivelse med huseftersynsordningens interessenter med henblik på udvikling af en revideret løsning inden for de gældende rammer.”

4.1.2.5. Ejerskifteforsikringens dækningsomfang og begyndelsestidspunkt

Danske Boligadvokater vurderer, at dækningsomfanget ofte ikke er klart for forbrugeren, men at de i 2012 gennemførte ændringer har sikret en bedre standarddækning og mere klarhed om forsikringens begyndelsestidspunkt.

Forsikring & Pension anfører, at de gennemførte ændringer indebærer en betydeligt bedre standarddækning på ejerskifteforsikringen, og at der er skabt mere klarhed om ejerskifteforsikringens begyndelsestidspunkt, men at der fortsat er behov for øget information til forbrugerne om ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Behovet gælder navnlig i forhold til ”skavanker” på et gammelt hus, der ikke skal anføres som skader i tilstandsrapporten, og som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Uden at forholde sig nærmere til de i 2012 gennemførte ændringer anfører **Advokatrådet, Bolius, Brancheforeningen for Bygningsagkyndige og Energikonsulenter, FinansDanmark og Forbrugerrådet Tænk**, at der fortsat er tvivl om dækningsomfanget af ejerskifteforsikringer.

Sikkerhedsstyrelsen oplyser, at det er styrelsens indtryk, at forbrugerne generelt har kendskab til ejerskifteforsikringens dækningsomfang, jf. dog pkt. 8.2.2 nedenfor om forbehold.

Justitsministeriets hæfter sig ved, at de parter, der har udtalt sig om de gennemførte ændringer, anfører, at ændringerne har sikret bedre standarddækning og mere klarhed om forsikringens begyndelsestidspunkt.

For så vidt angår det anførte om forbrugernes forståelighedsvanskeligheder, er det Justitsministeriets forventning, at disse kan imødekommes med den informationsportal, som etableres af Forsikring & Pension, jf. pkt. 5.2.

Det bemærkes, at høringsparternes kommentarer om forbehold for forsikringsdækning behandles særskilt nedenfor under pkt. 8.2.2.

5. Andre forhold

5.1. Præmiestigning – ejerskifteforsikringer

Det fremgår af afsnit 4.6.3 i betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, at Forsikring & Pension over for udvalget har oplyst, at det er organisationens vurdering, at det ved en gennemførelse af de ændringer, der er forslået i betænkningen, vil være muligt at tegne en ejerskifteforsikring (standarddækning) til en præmie, der ligger inden for et interval på 0-50 pct. i præmiestigning i forhold til det daværende præmieniveau på standarddækningen.

På baggrund af oplysninger fra Forsikring & Pension forudsættes det ligeledes i lovforslag nr. L 89 om revision af huseftersynsordningen, at det efter gennemførelse af revisionen vil være muligt at tegne ejerskifteforsikring (standarddækning) til en præmie, der ligger inden for et interval på 0-50 pct. i præmiestigning i forhold til det daværende præmieniveau på standarddækningen.

Forsikring & Pension har over for Justitsministeriet oplyst, at organisationen ikke er i besiddelse af statistisk materiale vedrørende præmieudviklingen for ejerskifteforsikringer.

Til brug for denne evaluering har Forsikring & Pension derfor foretaget en prissammenligning af en række forsikringspolicer på repræsentative ejendomme. Forsikring & Pension har således bedt sine medlemmer om at vurdere, hvad prisen på en række forsikringspolicer fra før revision ville blive prisfastsat til i dag. Denne nye pris er blevet sammenholdt med den oprindelige pris.

På den baggrund har Forsikring & Pension fundet frem til, at den gennemsnitlige præmiestigning fra 2009 til 2016 udgør 41 pct. blandt de forsikringsselskaber, som er medlem af Forsikring & Pension, og som udbød ejerskifteforsikringer i henholdsvis 2009 og 2016.

Præmiestigningen holder sig således inden for det forudsatte interval.

5.2. Sammenligning af ejerskifteforsikringsprodukter

Ved besvarelsen af spørgsmål nr. 46 til lovforslag nr. L 89 om revision af huseftersynsordningen oplyste justitsministeren, at ministeriet forudsatte, at de enkelte ejerskifteforsikringsprodukter på markedet ville blive indarbejdet i ”Forsikringsguiden”, som er en hjemmeside udviklet i samarbejde mellem Forbrugerrådet og Forsikring & Pension. Hjemmesiden har til formål at give forbrugerne overblik over de forskellige forsikringsselskabers produkter, herunder vilkår og pris, for derigennem at hjælpe forbrugerne med at vælge den forsikring, der bedst dækker den pågældendes behov.

Forsikring & Pension oplyste i forbindelse med lovforslagets behandling, at organisationen var positivt indstillet over for at indarbejde de enkelte forsikringsselskabers ejerskifteforsikringsprodukt i ”Forsikringsguiden”.

Efter vedtagelsen af lovforslaget (L 89) iværksatte Forsikring & Pension en undersøgelse af mulighederne for at indarbejde de enkelte ejerskifteforsikringsprodukter på markedet i ”Forsikringsguiden”.

Forsikring & Pension har over for Justitsministeriet efterfølgende oplyst, at arbejdet med indarbejdelse af ejerskifteforsikringsprodukter i ”Forsikringsguiden” blev indstillet, da det er organisationens vurdering, at sammenligningsportalen ikke vil kunne give forbrugerne et retvisende billede af de

forskellige forsikringsselskabers ejerskifteforsikringsprodukters pris og vilkår. Forsikring & Pension har i den forbindelse henvist til, at standarddækningen for ejerskifteforsikringerne er reguleret i lovgivningen og dermed er ens for alle forsikringer. Kun prisen og eventuelle konkrete forbehold for forsikringsdækning i det enkelte tilfælde varierer. Både eventuelle konkrete dækningsforbehold og prisen for en ejerskifteforsikring baseres på indholdet af tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten for det pågældende hus. Forsikring & Pension har henvist til, at en sammenligningsportal ikke kan tage højde for indholdet af konkrete tilstandsrapporter og elinstallationsrapporter, hvorfor det er Forsikring & Pensions vurdering, at ejerskifteforsikringsprodukter ikke kan indarbejdes i "Forsikringsguiden" på en meningsfuld måde.

For at give forbrugerne et bedre overblik over ejerskifteforsikringsområdet, herunder de forskellige udbydere, har Forsikring & Pension i stedet igangsat et arbejde vedrørende udvikling af en informationsportal om ejerskifteforsikringer. Det er hensigten, at portalen skal give forbrugerne et relevant overblik over, hvad de navnlig bør være opmærksomme på, når de skal indhente og vurdere et forsikringstilbud. Forsikring & Pension forventer, at informationsportalen f.eks. kan sammenligne de enkelte forsikringsselskaber i forhold til klagesager i Ankenævnet for Forsikring samt derudover beskrive standarddækningen (hvad skal forsikringen som minimum dække i medfør af lovgivningen, og hvad dækker den ikke), give oplysninger om konkrete dækningsforbehold (hvornår kan der tages forbehold, og hvad betyder det for forsikringsdækningen) samt indeholde Q&A om ejerskifteforsikringer.

Forsikring & Pension forventer, at informationsportalen vil være etableret og tilgængelig for forbrugerne inden sommeren 2018.

5.3. Fugtskadeordning

Med vedtagelsen af lovforslag nr. L 89 den 30. maj 2011 om revision af huseftersynsordningen blev det på baggrund af anbefalingerne i betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen besluttet, at dækningsområdet for 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 kon-

staterede fugtniveau skulle angives og karaktergives i tilstandsrapporten.

Forudsat at den bygnings sagkyndige 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.

Ved brev af 9. februar 2015 med bilag til By- og Boligudvalget (BYB, alm. del – bilag 35) oplyste Justitsministeriet – på baggrund af resultater af den tekniske udredning og daværende Ministerium for By, Bolig og Landdistrikters vurdering heraf – at den særlige fugtskadeordning efter Justitsministeriets vurdering ikke vil kunne sættes i kraft.

Brevet af 9. februar 2015 er vedlagt som bilag.

5.4. Betalingsmodel for ejerskifteforsikring

Reglerne om betaling for ejerskifteforsikringer i LFFE falder uden for rammerne af denne evaluering, jf. pkt. 1 ovenfor. Flere af huseftersynsordningens interessenter har imidlertid i forbindelse med deres besvarelser af Justitsministeriets høring fundet anledning til at anføre, at den nuværende betalingsmodel for ejerskifteforsikringer er uhensigtsmæssig, fordi sælgeren som udgangspunkt vil have incitament til at vælge det forsikringsprodukt, der har den laveste pris.

Som nævnt ovenfor under pkt. 2.1 er det efter LFFE § 2, stk. 3, en betingelse for sælgers fritagelse for mangelshæftelse, at sælgeren inden købsaftalens indgåelse har fremlagt et tilbud på ejerskifteforsikring og har forpligtet sig til at betale et beløb til køberen, som svarer til mindst halvdelen af den samlede præmie for den tilbudte forsikring, såfremt køberen tegner denne eller en anden forsikring, som opfylder de i LFFE § 5 nævnte betingelser.

Flere interessenter peger på, at sælgeren alene har en interesse i at fremlægge et tilbud på den billigste ejerskifteforsikring, og at kvaliteten af det valgte forsikringstilbud ikke tillægges vægt hos sælgeren.

Justitsministeriet skal i denne forbindelse bemærke, at køberen er frit stillet med hensyn til, om han eller hun ønsker at tegne forsikring i et andet forsikringssselskab end det, sælgeren har valgt at indhente tilbud fra. Sælgeren er dog kun forpligtet til at betale et beløb, som svarer til halvdelen af præmien for det indhentede tilbud.

Det fremgår af afsnit 4.6.4 i betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, at baggrunden for udformningen af betalingsordningen er, at det forekommer bedst stemmende med lovens generelle mål om beskyttelse af både køber og sælger, at parterne som hovedregel deles om forsikringsudgiften. Udvalget overvejede imidlertid en ændring af betalingsreglen i LFFE § 2, stk. 3. Det blev overvejet, om det ville være mere hensigtsmæssigt, at sælgeren skal betale hele forsikringspræmien, eller at sælgeren skal betale halvdelen af forsikringspræmien for den forsikring, køberen vælger at tegne. Udvalget konkluderede, at den gældende ordning, hvorefter sælger skal tilbyde at betale mindst halvdelen af præmien på det forsikringstilbud, som den pågældende har indhentet, bør opretholdes, bl.a. for at sikre, at ordningen ikke bliver så dyr eller skaber en uforudsigelig retstilstand for sælgeren, at ordningen ikke anvendes.

Det fremgår af aftalen af 1. december 2016 mellem regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Det Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti om håndteringen af danske kunder i Gable Insurance AG mv., at der vil blive gennemført et serviceeftersyn af de nævnte regler om købers og sælgers rolle ved tegning af ejerskifteforsikringer.

På den baggrund vil Justitsministeriet i 2018 indkalde til indledende drøftelser af reglerne om betaling for ejerskifteforsikring med de relevante parter med henblik på at afdække, om det er muligt at finde en mere hensigtsmæssig betalingsmodel.

DEL II: Eventuelle interessekonflikter i formidlingen af tilstandsrapporter

6. Retsgrundlag mv.

Reglerne om bestilling af henholdsvis tilstandsrapporter og elinstallationsrapporter (de såkaldte ”bestillerregler”) hører under Erhvervsministeriets ressort.

Bestillerreglerne indebærer bl.a., at en ejendomsmægler – efter aftale med sælgeren – kan rekvirere tilstandsrapport og elinstallationsrapport via et forsikringsselskab.

Det følger af § 43 i lov nr. 526 af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom m.v., at ejendomsmægleren ikke på sælgerens vegne må rekvirere en tilstandsrapport eller elinstallationsrapport. Forbuddet i loven er suppleret af et stærkt incitament for ejendomsmægleren til at overholde reglen, idet en ejendomsmægler, som tilsidesætter forbuddet, ikke har ret til vederlag.

Forbuddet i loven suppleres af regler i bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling mv. ved salg af fast ejendom (Formidlingsbekendtgørelsen). Af bekendtgørelsens § 18 fremgår det bl.a., at ejendomsmægleren ikke må bringe konkrete bygningssagkyndige eller elinstallatørvirksomheder i forslag til at udarbejde henholdsvis tilstands- eller elinstallationsrapporter. Ejendomsmægleren skal endvidere udlevere en liste over bygningssagkyndige i lokalområdet eller henvise sælgeren til hjemmesiden www.boligejer.dk eller til en anden hjemmeside, hvor listen kan hentes. Formålet er at give forbrugeren valgfrihed med hensyn til valg af bygningssagkyndig eller elinstallatørvirksomhed.

Det fremgår dog af § 18, stk. 2, i formidlingsbekendtgørelsen, at ejendomsmægleren efter aftale med sælger kan rekvirere tilstandsrapport og elinstallationsrapport gennem et forsikringsselskab, der udbyder ejerskifteforsikringer, så længe ejendomsmægleren ikke har indflydelse på, hvem forsikringsselskabet vælger til at udføre opgaven. Formålet med denne regel er bl.a. – ved at skabe en let adgang for sælgeren til at bestille rapporter – at sikre, at huseftersynsordningen benyttes.

Erhvervsministeriet har overfor Justitsministeriet oplyst, at lidt over halvdelen af alle rapporter bestilles via et forsikringsselskab efter henvendelse fra sælgers ejendomsmægler på vegne af sælger, jf. pkt. 7 nedenfor.

Endelig fremgår det af bekendtgørelse nr. 1426 af 30. november 2016 om beskikkelse af bygningsagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen, at den bygningsagkyndige skal være uvildig i den enkelte sag, således at den bygningsagkyndige skal være uafhængig af interesser, der kan påvirke arbejdet som bygningsagkyndig.

Der blev både under udvalgsarbejdet om revision af huseftersynsordningen, jf. betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, og under behandlingen af lovforslag nr. L 89 rejst en række spørgsmål om bestilling af tilstandsrapporter og bygningsagkyndiges uvildighed.

Det blev i den forbindelse vurderet, at der ikke var behov for mere grundlæggende ændringer af de gældende regler på bestillingsområdet. Der blev dog fundet anledning til at foretage nogle mindre administrative ændringer i relation til bestilling af tilstandsrapport og bygningsagkyndiges uvildighed.

Der henvises til pkt. 2.5.2 i den kommenterede høringsoversigt til lovforslag nr. L 89 (omdelt som bilag 1 til L 89, BYB, 2010-11) og til besvarelsen af spørgsmål nr. 1, 3-5, 12-16 og 49-52 vedrørende lovforslaget.

7. Tidligere undersøgelser af eventuelle interessekonflikter

Spørgsmålet om bygningsagkyndiges uvildighed og eventuelle interessekonflikter i formidlingen af tilstandsrapporter har tidligere været genstand for flere grundige behandlinger.

Bl.a. har Justitsministeriet – på baggrund af anmodninger fra Folketingets daværende By- og Boligudvalg – i november 2013 og juli 2015 foretaget høringer af huseftersynsordningens interessenter vedrørende deres eventuelle kendskab til interessekonflikter i formidlingen af tilstandsrapporter. Høringerne mundede ud i redegørelser til Folketinget herom (BYB alm. del (2013-14) bilag 64 og ERU alm. del (2014-15) bilag 37).

Det fremgår af begge redegørelser til Folketinget, at der ikke er grundlag for at antage, at der foreligger interessekonflikter eller forhold i øvrigt mellem forsikringselskaberne og de bygningsagkyndige, der indebærer en risiko for, at tilstandsrapporter generelt er urigtige eller mangelfulde.

Herudover har Erhvervsministeriet til Justitsministeriet oplyst, at ministeriet årligt udarbejder et notat med statistik vedrørende rekvisition af til-

standsrapporter, der oversendes til Folketingets Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalg. Afrapporteringen indeholder en statistik for, hvordan tilstandsrapporter rekvireres med henblik på, at udvalget kan følge udviklingen på området. Statistikken baserer sig på sælgerens oplysninger om, hvordan tilstandsrapporten er bestilt. Erhvervsministeriet har oplyst, at der siden den første opgørelse, som løb fra den 1. oktober 2013, ikke har været væsentlige afvigelser i sælgers måde at bestille tilstandsrapport på. Lidt over halvdelen af alle rapporter bestilles via et forsikringsselskab efter henvendelse fra sælgers ejendomsmægler på vegne af sælger. De resterende tilstandsrapporter bestilles på anden vis, herunder især af sælger selv enten via en liste udleveret hos ejendomsmægler, via netværk, boligejer.dk eller internettet i øvrigt. Dog ses der en mindre stigning i flere af måderne at rekvirere tilstandsrapporter på efter digitaliseringen af sælgeroplysningskemaet i oktober 2016. Det medførte, at det for sælger blev obligatorisk at besvare skemaet, og andelen af uoplyste svar har derfor fordelt sig ud på de øvrige kategorier, herunder bestilling via forsikringsselskab.

Erhvervsministeriet har endvidere oplyst, at Erhvervsstyrelsen under Erhvervsministeriet i 2010, 2012, 2013 og senest i 2015 har foretaget stikprøvekontroller af tilstandsrapporter med henblik på at undersøge eventuelle interessekonflikter.

I 2010 udvalgte den daværende Erhvervs- og Byggestyrelse 23 tilfældige ejendomsmæglerforretninger fordelt på landsplan. Data til brug for stikprøven blev indhentet via ejendomsmæglernes hjemmesider og var således baseret på objektive, offentlige oplysninger. For hver enkelt ejendom, som ejendomsmæglerforretningerne havde haft til salg, blev det undersøgt, hvilke bygningssagkyndige der havde udarbejdet tilstandsrapporterne. Hvis det viste sig, at en bygningssagkyndig havde udarbejdet en bemærkelsesværdig stor andel af tilstandsrapporterne hos den pågældende ejendomsmæglerforretning, og at denne andel ikke var tilsvarende den bygningssagkyndiges markedsandel i lokalområdet, blev de pågældende ejendomsmæglere meldt til politiet eller indbragt for det tidligere Disciplinærnævn for Ejendomsmæglere. Stikprøvekontrollen resulterede i, at Erhvervs- og Byggestyrelsen anmeldte én ejendomsmægler, som accepterede et bødeforlæg på 7.000 kr. To andre ejendomsmæglervirksomheder blev indbragt for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, hvor begge blev frifundet, da nævnet ikke fandt, at virksomhederne kunne pålægges et selvstændigt ansvar for at overtræde reglerne.

I 2012 gennemførte Erhvervsstyrelsen en tilsvarende stikprøveundersøgelse af 12 forretninger. Undersøgelsen viste, at én ud af de 12 forretninger med *overvejende sandsynlighed* selv havde bestilt tilstandsrapporter for sælger direkte hos den bygningsagkyndige eller bragt en konkret bygningsagkyndig i spil over for sælger.

Erhvervsstyrelsen vurderede på baggrund af stikprøvekontrollerne i 2010 og i 2012, at langt de fleste ejendomsformidlere overholder bestillerreglerne, og at reglerne fungerer efter hensigten.

Efter anmodning fra Folketingets By- og Boligudvalg udførte Erhvervsstyrelsen i 2013 og igen i 2015 udvidede stikprøvekontroller. De udvidede stikprøvekontroller blev baseret på oplysninger fra sælgeroplysningsskemaerne samt supplerende kontroller af ejendomsmægleres eventuelle indflydelse på valg af bygningsagkyndige, hvor en række sælgere direkte blev spurgt til, hvordan deres tilstandsrapporter var blevet rekvireret.

Erhvervsstyrelsen vurderede på baggrund af stikprøvekontrollerne i 2013 og i 2015, at der var afgørende fejlkilder i de gennemførte kontroller, og at resultaterne derfor var behæftet med for stor usikkerhed. På den baggrund blev der igangsat en række nye tiltag vedrørende optimering af oplysninger i indberetningssystemet HEWEB, som skulle minimere de registrerede fejlkilder. Det omfattede bl.a. indførelsen af hjælpetekster til sælgerne og en digitalisering af sælgeroplysningsskemaet. Derudover blev det gjort obligatorisk i alle rapporter (også ved dødsboer og tvangsauktioner) at besvare spørgsmålet om, hvordan tilstandsrapporten er bestilt, og hvilken ejendomsmægler der eventuelt har været involveret.

Sikkerhedsstyrelsen, der har pr. 1. januar 2017 overtaget administrationen af HEWEB, har oplyst, at de omtalte ændringer er gennemført i efteråret 2016. Ændringerne bruges blandt andet til at kvalificere og præcisere de årlige afrapporteringer til Folketingets Erhvervs-, Vækst og eksportudvalg vedrørende rekvisition af tilstandsrapporter, jf. ovenfor.

8. Seneste høring af 15. februar 2017

Som det fremgår under pkt. 4 ovenfor omfattede Justitsministeriets høring af 15. februar 2017 spørgsmålet om interessenternes eventuelle kendskab til interessekonflikter i formidlingen af tilstandsrapporter.

Nedenfor er de væsentligste punkter i de modtagne høringssvar gengivet.

8.1. Høringssvarene

Dansk Ejendomsmæglerforening, Realdania og Bolius samt TEKNIQ anfører, at de ikke har kendskab til interessekonflikter i formidlingen af tilstandsrapporter.

Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter henviser til Justitsministeriets to tidligere undersøgelser af spørgsmålet om bygningssagkyndiges uvildighed og anfører, at intet nyt er opstået.

Danske Boligadvokater oplever, at de fleste bygningssagkyndige i dag er fast knyttet til et forsikringsselskab. Det anføres, at forsikringsselskaberne har et incitament til at sikre, at de bygningssagkyndige klædes på til at friholde selskaberne mest muligt fra skadesudbetalinger. Det bemærkes endvidere, at nogle forsikringsselskaber afviser at udarbejde et forsikrings-tilbud på baggrund af tilstandsrapporter fra visse beskikkede bygningssagkyndige. Herudover anføres det, at der ses en tendens til, at såvel bygningssagkyndige som forsikringsselskaberne anfører flere og ganske omfattende forbehold, som synes at ligge ud over, hvad de konstaterede skader kan berettige. Det foreslås, at der udarbejdes en vejledning om anvendelsen og omfanget af forbehold. Danske Boligadvokater foreslår, at de bygningssagkyndige fremover udmeldes automatisk via et dertil indrettet system. Danske Boligadvokater bemærker hertil, at konkurrencen allerede med den nugældende ordning er sat ud af spil pga. samarbejdsaftaler med forsikringsselskaber.

Danske Bygningskonsulenter anfører, at ejendomsmæglere udøver meget stor påvirkning af sælgerens valg af bygningssagkyndig. Der henvises i denne forbindelse til en undersøgelse af 710 tilstandsrapporter fordelt på landsplan foretaget af Danske Bygningskonsulenter. Danske Bygningskonsulenter oplever herudover et pres fra forsikringsselskaberne om at beskrive flest mulige forhold, selvom disse ikke udgør skader. Det anføres, at forsikringsselskaberne har en interesse i, at skadesbeskrivelserne i tilstandsrapporterne er generelle og omfattende. I tilknytning hertil anføres det, at presset er muligt at udøve pga. samarbejdsrelationer mellem forsikringsselskaber og bygningssagkyndige. Det angives desuden, at forsikringsselskabernes samarbejde med henholdsvis ejendomsmæglere og bygningssagkyndige skaber et lukket marked pga. pris- og leveringsaftaler mellem få store aktører på markedet. Det anføres, at der er opstået monopollignende tilstande, som forsikringsselskaberne udnytter til at varetage egne interesser, herunder ved indhentelse af skyggerapport, som boli-

gejer betaler for, ved fastsættelse af høje bestillingsgebyrer, og ved at forsikringsselskaberne dikterer indholdet af tilstandsrapporterne. Danske Bygningskonsulenter anbefaler, at der nedsættes en følgegruppe, og at der gennemføres henholdsvis stikprøvekontrol for at afdække forsikringsselskabernes gebyrstørrelse og en telefonanalyse til at afdække omfanget af de nævnte problematikker. Danske Bygningskonsulenter anfører endelig, at der er behov for at ændre bestillerreglerne, således at ejendomsmæglere helt afskæres fra at bestille tilstandsrapporter via et forsikringsselskab.

Forbrugerrådet Tænk angiver, at forbrugerrådet ikke har kendskab til, i hvilket omfang der anvendes skyggerapporter i branchen. Forbrugerrådet er bekymrede for, i hvilket omfang selskaberne har indflydelse på, hvordan der kommunikeres i tilstandsrapporterne, herunder hvor mange petitesser, der medtages osv. Forbrugerrådet oplever, at tilstandsrapporterne indeholder for meget ukonkret information, som ikke vedrører skader, og at forsikringsselskaber bruger informationen til at indskrænke forsikringsdækningen. Forbrugerrådet anfører, at der ses flere forbehold i forsikringspoli-erne jo flere detaljer, der nævnes i rapporter. Forbrugerrådet anfører, at der er behov for at finde en alternativ måde at udvælge de bygningssagkyndige på. Det bemærkes i den forbindelse, at den frie konkurrence ikke som konsekvens af sådanne tiltag må blive sat ud af kraft. Endelig foreslås det, at ejendomsformidleren afskæres fra – efter aftale med sælgeren – at rekvirere rapporter gennem et forsikringsselskab.

Forsikring & Pension anfører, at det er vigtigt for kvaliteten af tilstandsrapporter og elinstallationsrapporter samt for forbrugerbeskyttelsen, at forsikringsselskaberne kan rekvirere rapporter, og at de gældende regler bør opretholdes. Det bemærkes samtidig, at forsikringsselskaberne ser mange rapporter hvert år og dermed er de aktører, som har størst indsigt i, hvilke bygningssagkyndige der udarbejder rapporter af høj kvalitet. Forsikring & Pension oplyser, at organisationen ikke er bekendt med, at forsikringsselskaber benytter sig af at få udarbejdet supplerende rapporter til tilstandsrapporter. Der henvises desuden til organisationens svar på Justitsministeriets tidligere høringer.

Heiner Bygningsrådgivning ApS anfører, at ejendomsmæglere og forsikringsselskaber i for høj grad styrer, hvilken bygningssagkyndig der får tildelt opgaver. Det anføres, at ejendomsmægleren bestiller tilstandsrapporter via sit samarbejdende forsikringsselskab, hvor mægleren samtidig giver retningslinjer for, hvilke bygningssagkyndige forsikringsselskaberne skal anvende eller ikke skal anvende. Heiner Bygningsrådgivning ApS op-

lever herudover, at forsikringselskaberne misbruger de bygningsagkyndiges oplysninger i tilstandsrapporten, som bliver til genstand for uberettigede forbehold for forsikringsdækning. Desuden bemærkes det, at der er kommet for mange led ind i bestillingsvejen med unødige og fordyrende henvisningsprovisioner.

Sikkerhedsstyrelsen oplyser, at styrelsen ikke har kendskab til en generel praksis med skyggerapporter eller konkrete sager, hvor der er opstået en interessekonflikt i formidlingen af tilstandsrapporter. Sikkerhedsstyrelsen har dog kendskab til nogle generelle henvendelser fra beskikkede bygningsagkyndige vedrørende bestillerreglerne. Henvendelserne drejer sig om skævvridning af markedet for de store virksomheder, at ejendomsmæglerne blander sig i rapportens udarbejdelse ved f.eks. at forlange rapporten udarbejdet på kort tid, og at de bygningsagkyndige er afhængige af ejendomsmæglerne, hvilket skaber incitament til at begrænse de konstaterede skader med henblik på at lette salget af ejendommen. Sikkerhedsstyrelsen vurderer, at det vil være relevant med en nærmere undersøgelse af bestillerreglerne.

Total-Tjek anfører, at bestillerreglerne bør revurderes af hensyn til sælgeren og for at forbedre konkurrencevilkårene for de bygningsagkyndige m.fl. Der henvises i denne forbindelse til henholdsvis en undersøgelse foretaget af YouGov vedrørende processen for indhentelse af tilstandsrapporter og en række opgørelser over bestillinger af tilstandsrapporter i visse ejendomsmæglerbutikker.

8.2. Justitsministeriets bemærkninger

Hovedformålet med huseftersynsordningen er at give både køber og sælger tryghed i forbindelse med hushandlen. Det er derfor helt afgørende, at tilstands- og elinstallationsrapporter indeholder en objektiv og faglig korrekt beskrivelse af de forhold ved en ejendom, som ellers ville kunne give anledning til efterfølgende mangelsindsigelser fra køber.

Som nævnt under pkt. 7 har spørgsmålet om eventuelle interessekonflikter i formidlingen af tilstandsrapporter tidligere været genstand for grundige behandlinger. Flere høringsparter peger dog på en række forhold, som kommenteres i det følgende.

8.2.1. Bygningssagkyndiges samarbejde med forsikringsselskaber

For så vidt angår de bygningssagkyndiges mulighed for at udføre andre opgaver, f.eks. for et forsikringsselskab, i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter, kan Justitsministeriet henvide til ministeriets besvarelse af 15. oktober 2004 af spørgsmål nr. 44 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg. Justitsministeriet har ved besvarelsen forholdt sig til, om reglerne om uvildighed er til hinder for, at en beskikket bygningssagkyndig i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter (eventuelt mod ekstrabeta-ling) påtager sig at udføre visse andre opgaver vedrørende huset – f.eks. at udarbejde en tillægsrapport med overslag over udbedringsomkostninger eller at foretage mere omfattende undersøgelser af ejendommen. Justitsministeriet har fundet, at dette ikke er tilfældet. Der kan herom tillige henvises til Justitsministeriets besvarelse af spørgsmål nr. 54 (Alm. del) af 28. oktober 2004 fra Folketingets Retsudvalg. Justitsministeriet kan herudover henvide til pkt. 4.10 i betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, hvor spørgsmålet om brugen af tillæg til tilstandsrapporten nærmere er behandlet.

Henset til, at flere høringsparter har peget på forholdet omkring bygningssagkyndiges samarbejde med forsikringsselskaber, har Erhvervsministeriet oplyst, at Sikkerhedsstyrelsen vil foretage en nærmere undersøgelse af spørgsmålet vedrørende bygningssagkyndiges uvildighed i forbindelse med udarbejdelse af tillægsrapporter for forsikringsselskaber, jf. pkt. 8.2.4 nedenfor.

8.2.2. Forbehold for forsikringsdækning

For så vidt angår det anførte om, at nogle forsikringsselskaber (uberettiget) tager forbehold for forsikringsdækning i forbindelse med tegning af ejerskifteforsikring, bemærkes det, at dækningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. med senere ændringer) fastsætter minimumsregler for dækningsomfanget af ejerskifteforsikringer.

Det følger af dækningsbekendtgørelsens § 1, nr. 1, at det er en betingelse for ordningens anvendelse, at forsikringstilbuddet indeholder vilkår om dækningsomfanget, der medfører mindst samme dækning som de vilkår, der er anført i bilag 1 til bekendtgørelsen. Der kan dog på grundlag af oplysninger i en foreliggende tilstandsrapport eller elinstallationsrapport

tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.

Som det fremgår ovenfor findes der allerede i dag regler, der regulerer omfanget af forsiringssekskabernes forbehold for forsikringsdækning. Det er naturligvis en forudsætning for ordningen, at reglerne overholdes.

Forsikring & Pension har oplyst, at organisationen den 19. juni 2015 udsendte en samlet information vedrørende forbehold på ejerskifteforsikringer til Forsikring & Pensions medlemmer samt derudover til Frida Forsikring og Husejernes Forsikring. I den pågældende informationskrivelse har Forsikring & Pension præciseret reglerne og beskrevet praksis hos Ankenævnet for Forsikring på området. Det blev således fremhævet, at et forbehold i forbindelse med en ejerskifteforsikring skal være konkret, vedrøre bestemte bygningsdele eller bestemte installationer og tage udgangspunkt i oplysninger i tilstandsrapporten hhv. elinstallationsrapporten.

Henset til de rejste problemstillinger, har Erhvervsministeriet oplyst, at Sikkerhedsstyrelsen vil foretage en nærmere undersøgelse af spørgsmålet om den rejste problemstilling vedrørende uberettigede forbehold for forsikringsdækning, jf. pkt. 8.2.4 nedenfor.

8.2.3. Eventuel skævvridning af markedet

For så vidt angår det anførte om, at samarbejdsaftaler mellem forsikringssekskaber og henholdsvis ejendomsægler og bygningssagkyndige skaber et lukket marked eller skævvrider markedet til fordel for større firmaer, har Justitsministeriet indhentet en udtalelse fra Erhvervsministeriet, som har oplyst følgende:

”Erhvervsministeriet fører statistik over udviklingen i markedsandele baseret på de bygningssagkyndiges virksomhedstilknytning. Den seneste opgørelse fra perioden oktober 2015 – marts 2016 viser, at virksomheder med mere end 10 beskikkede bygningssagkyndige tilknyttet udfører 59,2 pct. af alle tilstandsrapporter. Det er en stigning fra 56,8 pct. i perioden april – september 2015. Virksomheder med 2-9 bygningssagkyndige tilknyttet udfører 12,6 pct. af rapporterne, mens enkeltmandsvirksomheder har en markedsandel på 28,3 pct. Statistikken viser, at større virksomheder (virksomheder med flere end 10 beskikkede bygningssagkyndige tilknyttet) udfører størstedelen

af tilstandsrapporterne. Tendensen synes umiddelbart at være svagt stigende.

Erhvervsministeriet og Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, der håndhæver konkurrencereglerne, har ikke kendskab til konkrete samarbejdsaftaler eller lignende mellem ejendomsmæglere, forsikringsselskaber og bygningssagkyndige. Det er Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens opfattelse, at forsikringsselskaberne kan have en præference for at indgå aftaler med store landsdækkende virksomheder, der har tilstrækkelig kapacitet til at dække selskabernes behov over hele landet. Dette kan have en vis indflydelse på markedsstrukturen og på konkurrencen for markedet for udfærdigelse af tilstandsrapporter. Hertil skal det understreges, at der i dansk ret er aftalefrihed, og at denne aftalefrihed også gælder større virksomheder, der indgår aftaler med hinanden. Det er således ikke i sig selv ulovligt, at et forsikringsselskab vælger at indgå aftale med bestemte virksomheder om levering af en given ydelse.

Erhvervsministeriet hæfter sig ved, at sælgeren af et hus frit kan vælge såvel forsikringsselskab som bygningssagkyndig, og at Erhvervsstyrelsens webportal boligejer.dk bidrager til at gøre det lettere for sælgeren at gennemskue rettigheder og muligheder i forbindelse med bolighandel. På webportalen boligejer.dk kan sælgeren bl.a. søge blandt de beskikkede bygningssagkyndige og derigennem finde frem til den beskikkede bygningssagkyndige, som sælgeren ønsker at indgå aftale med. Generelt set er flere valgmuligheder til gavn for forbrugerne, hvilket kan skabe øget konkurrence og effektivitet samt innovation på markedet.”

8.2.4. Påvirkning af indholdet af tilstandsrapport

For så vidt angår det anførte om, at forsikringsselskaberne skulle have interesse i, at tilstandsrapporter er generelle og upræcise, bemærkes det, at der i bekendtgørelse nr. 1426 af 30. november 2016 (om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen) findes regler for, hvordan tilstandsrapporter skal udarbejdes. Det følger eksempelvis af § 13 i bekendtgørelsen, at bygningsgennemgangen skal afdække skader eller tegn på skader. Det er derfor ikke i overensstemmelse med loven, hvis der angives forhold, der ikke har karak-

ter af skader eller tegn på skader, særligt hvis disse oplysninger giver anledning til forbehold i forsikringsdækningen, der ellers ikke ville være blevet taget. Herudover kan bygningsagkyndige ifalde erstatningsansvar, hvis en tilstandsrapport er fejlagtig eller mangelfuld, jf. LFFE § 3.

Navnlig på baggrund af den større andel af huseftersynsordningens interessenter, der påpeger uhensigtsmæssigheder ved bestillerreglerne og bygningsagkyndiges samarbejde med forsikringsselskaber samt indholdet af disse interessenters høringssvar, finder Justitsministeriet, at det bør undersøges nærmere, om reglerne er hensigtsmæssige og lever op til deres formål.

Justitsministeriet har på den baggrund forelagt høringssvarene for Erhvervsministeriet, som er ressortansvarlig for reglerne om rekvisition af tilstandsrapporter og for reglerne om de bygningsagkyndiges uvildighed. Erhvervsministeriet har i den forbindelse oplyst følgende:

”Erhvervsministeriet bemærker, at den oprindelige hensigt med at give ejendomsmæglere mulighed for – efter aftale med sælger – at rekvirere en tilstandsrapport igennem et forsikringsselskab, var at give alle forbrugere mulighed for at benytte huseftersynsordningen, herunder også de forbrugere, som ikke umiddelbart selv har mulighed for at bestille en beskikket bygningsagkyndig. Udviklingen har vist, at mange flere sælgere end oprindeligt antaget, foretrækker denne løsning.

Det er Erhvervsministeriets opfattelse, at det er afgørende, at hverken forsikringsselskaber eller ejendomsmæglere har indflydelse på tilstandsrapporternes udformning og indhold. Det er samtidig Erhvervsministeriets opfattelse, at de beskikkede bygningsagkyndige skal have mulighed for at agere frit på markedet, og at de beskikkede bygningsagkyndige skal kunne konkurrere på pris og kvalitet af rapporterne. Erhvervsministeriet skal i den forbindelse henvise til afsnit 4.8.3.8 i betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen, hvor udvalget vurderer, at der ikke bør skabes en ordning, hvor bygningsagkyndige udvælges tilfældigt.

Da formålet med huseftersynsordningen er at give både sælger og køber en høj grad af beskyttelse og tryghed ved bolighandler, er det afgørende, at forbrugerne kan stole på kvaliteten af

tilstandsrapporterne, og at ingen andre end den beskikkede bygningssagkyndige og dennes objektive og professionelle gennemgang af ejendommen, har indflydelse på rapportens indhold.

Selvom der indtil videre ikke har været tilstrækkeligt grundlag for at konkludere, at reglerne for rekvisition af rapporter påvirker de bygningssagkyndiges uvildighed, er det dog Erhvervsministeriets vurdering som ressortansvarlig for bestillerreglerne, at der er grundlag for at igangsætte en nærmere undersøgelse af reglerne med udgangspunkt i de problematikker, som høringsvarene rejser. I den forbindelse vil det også være relevant at forsøge at afdække den under pkt. 8.2.1 nævnte problemstilling om betydningen af bygningssagkyndiges samarbejde med forsikringsselskaber om udarbejdelse af tillægsrapporter, for bygningssagkyndiges uvildighed samt den under pkt. 8.2.2 nævnte problemstilling om forbehold i forsikringstilbud.

Erhvervsministeriet vil gennemføre ovenfor nævnte undersøgelse i 2018.

Ligeledes vil interessenternes konkrete forslag til ændring af bestillerreglerne blive inddraget i Erhvervsministeriets arbejde i relevant omfang. Det bemærkes dog, at Udvalget om huseftersynsordningen overvejede, men afviste en ordning, hvorefter bygningssagkyndige udvælges tilfældigt. Der henvises i denne forbindelse til afsnit 4.8.3.8. i betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen.

Sikkerhedsstyrelsen under Erhvervsministeriet, som varetager administrationen af store dele af huseftersynsordningen, har oplyst, at der – som led i en nærmere undersøgelse af bestillerreglerne – kan sættes særligt fokus på at afdække brugen af generelle bemærkninger og forbehold, som ikke vedrører reelle skader eller tegn på skader. Dette kan bl.a. ske i forbindelse i forbindelse med den administrative kontrol af tilstandsrapporterne. Som led i en nærmere undersøgelse af bestillerreglerne kan Sikkerhedsstyrelsen ligeledes tage emnet op til fornyet dialog med de beskikkede bygningssagkyndige på de faste informationsmøder.

Erhvervsministeriet kan oplyse, at Sikkerhedsstyrelsen allerede nu – i forbindelse med det igangværende arbejde og i sin dialog med huseftersynsordningens interessenter – har fokus på problemstillingen vedrørende ”bestillerreglerne”. Ligeledes har Sikkerhedsstyrelsen i forbindelse med bl.a. kvalitetsudvikling af kontrolindsatsen for tilstandsrapporter og udviklingen af et nyt inddateringssystem for ordningens fagfolk fokus på at afdekke og forebygge eventuelle problemer relateret til de gældende regler.”

9. Sammenfatning

Efter Justitsministeriets opfattelse kan det udledes af høringssvarene, at huseftersynsordningens interessenter generelt er tilfredse med ordningen og overordnet finder, at ordningen lever op til sit formål. Ligeledes har huseftersynsordningen overordnet set stadig en relativt stort udbredelse.

Flere interessenter peger på uhensigtsmæssigheder ved den konkrete udformning af tilstandsrapporter og elinstallationsrapporter og fremkommer med forslag til forbedringer af rapporterne. De gennemførte ændringer, der knytter sig til tilstandsrapporten og indførelsen af elinstallationsrapporten, har således ikke fuldt ud haft den ønskede effekt. Der pågår imidlertid allerede et arbejde med at samtænke og forbedre udformningen af både tilstandsrapporter og elinstallationsrapporter i Sikkerhedsstyrelsen (under Erhvervsministeriet), som er ansvarlig for administrationen af henholdsvis tilstandsrapporter og elinstallationsrapporter. Sikkerhedsstyrelsens arbejde imødekommer i vid udstrækning de rejste problemstillinger vedrørende tilstandsrapporter og elinstallationsrapporter. Sikkerhedsstyrelsen forventer at kunne implementere nye rapportløsninger inden udgangen af 2018, dog med forbehold for resultaterne af en forudgående dialog med relevante interessenter. Ligeledes drøftede Sikkerhedsstyrelsen i 2017 de generelle hustypebeskrivelser med huseftersynsordningens interessenter med henblik på at udvikle en revideret løsning inden for de gældende rammer. Sikkerhedsstyrelsen fortsætter i løbet af 2018 disse drøftelser.

For så vidt angår spørgsmålet om eventuelle interessekonflikter i formidlingen af tilstandsrapporter (bestillerreglerne) samt spørgsmålet om bygningssagkyndiges uvildighed, herunder i forbindelse med udarbejdelse af tillægsrapporter for forsikringsselskaber vurderer såvel Justitsministeriet som Erhvervsministeriet, der er ressortansvarlig for bestillerreglerne, at der

på baggrund af de indkomne høringsvar bør iværksættes en nærmere undersøgelse heraf. Erhvervsministeriet vil i 2018 indlede drøftelse med henblik på at fastlægge det nærmere indhold og omfang af en sådan undersøgelse af bestillerreglerne og reglerne om bygningsagkyndiges uvildighed.