



Folketingets Erhvervsudvalg

ERHVERVS MINISTEREN

30. oktober 2020

Besvarelse af ERU alm. del, spørgsmål 446 stillet af udvalget den 2. juli 2020

ERHVERVS MINISTERIET

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

Vil ministeren kommentere materialet fra Danske Boligadvokater udleveret til udvalget i forbindelse med foretrædet den 1. juli 2020 om ændringer i Huseftersynsordningen, jf. ERU alm. del - bilag 350?

Tlf. 33 92 33 50
Fax. 33 12 37 78
CVR-nr. 10092485
EAN nr. 5798000026001
em@em.dk
www.em.dk

Svar:

Udvalgsspørgsmålene vedr. både Erhvervsministeriets og Justitsministeriets ressort, hvorfor jeg til brug for besvarelsen har indhentet bidrag fra Justitsministeriet.

Til brug for besvarelsen af den del af spørgsmålet, der vedrører ejerskifteforsikringsområdet, oplyser Justitsministeriet:

"Huseftersynsordningen er en frivillig ordning, som er en fordel for både køber og sælger at benytte ved aftaler om køb af fast ejendom. Sælger kan undgå at komme til at hæfte for fysiske mangler ved at sørge for, at køber – inden aftalens indgåelse – får et fyldestgørende beslutningsgrundlag i form af en tilstandsrapport, en elinstallationsrapport og oplysninger om tegning af en ejerskifteforsikring, når sælger samtidig forpligter sig til at betale mindst halvdelen af præmien i henhold til forsikringsstilbuddet. Med ejerskifteforsikringen bliver køber forsikret mod eventuelle mangler.

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.

Fastlæggelsen af den nærmere udformning af tilstandsrapporter og elinstallationsrapporter hører under Erhvervsministeriets område.

For så vidt angår Danske Boligadvokaters henvendelse af 1. juli 2020, bemærker Justitsministeriet, at en ændring af udformningen af tilstandsrapporter ikke vil medføre ændringer af bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer."

Til brug for besvarelsen af den del af spørgsmålet, der vedrører Erhvervsministeriets ressort, har jeg indhentet bidrag fra Sikkerhedsstyrelsen, som varetager administrationen af tilstands- og elinstallationsrapporter. Sikkerhedsstyrelsen oplyser følgende:

”Det er en forudsætning for et dynamisk boligmarked, at forbrugerne trygt kan købe og sælge boliger. Dette sikres med huseftersynsordningen, hvor køber kan tegne en ejerskifteforsikring, og sælger samtidig kan friholdes for sit ellers 10-årige sælgeransvar.

Siden Sikkerhedsstyrelsen i 2017 overtog ordningen, er der sket en væsentlig udvikling - især i forhold til at beskrive skader og præcisere risici forbundet hermed. Dette fokus vil blive yderligere forstærket med de nye rapporter, hvormed der sikres en præcis beskrivelse af boligens faktuelle tilstand.

Arbejdet med at udforme mere oplysende og brugervenlige tilstandsrapporter har pågået siden 2017 med inddragelse af en lang række interessenter på området, bl.a. brancheforeningen Forsikring & Pension. Arbejdet har primært drejet sig om at gøre tilstandsrapporterne mere retvisende, forståelige og anvendelige, uden at dette skulle påvirke huseftersynsordningen i øvrigt.

Sikkerhedsstyrelsen bemærker i forhold til den konkrete henvendelse, at der i notatet fra NEXUS Advokater fremgår en direkte sammenligning af hhv. de nuværende skadeskategorier K2 og K3 samt de nye karakterer, henholdsvis gul (alvorlig skade) og rød (kritisk skade). Dette er uhensigtsmæssigt, da alvorligheden af gul (alvorlig skade) og røde (kritisk skade) fremover skal vurderes i forhold til skadernes udvikling over tid. Tidsperspektivet er ikke på samme måde aktuelt i den tidligere K-skala, fordi der her ikke skelnes mellem kort og lang tidshorizont, hvorfor en direkte sammenligning mellem de to systemer ikke er retvisende.

Det har været en præmis for Sikkerhedsstyrelsens udvikling af nye tilstandsrapporter, at forbrugernes forsikringsforhold forbliver uændret, selvom karaktersystemet ændres. Præmissen for huseftersynsordningen er således, at den tilknyttede mulighed for at tegne en ejerskifteforsikring forbliver som hidtil.

Væsentligst er, at skjulte skader, som ikke beskrives i tilstandsrapporten, som udgangspunkt fortsat vil være dækningsberettigede, hvis der er tegnet en ejerskifteforsikring. Det gælder også potentielle følgeskader, som kan opstå. Er følgeskaderne allerede indtruffet og synlige ved besigtigelsen, skal den bygningsagkyndige registrere skaderne i tilstandsrapporten. Er følgeskaderne indtruffet på besigtigelsestidspunktet, men ikke synlige, er

der tale om skjulte forhold som dækkes af ejerskifteforsikringen. Det er endvidere vigtigt for Sikkerhedsstyrelsen at understrege, at de skader, der skal beskrives i de nuværende tilstandsrapporter, er de samme, som skal medtages og beskrives i de nye rapporter. Princippet for registrering af eventuelle følgeskader er altså uændret.

For så vidt angår potentiel overrapportering, er det et forhold, som Sikkerhedsstyrelsen løbende har fokus på. Når Sikkerhedsstyrelsen udfører kontrol med tilstandsrapporter, vejledes de bygningsagkyndige om forbedringspotentiale i langt størstedelen af de kontrollerede rapporter. Eksempelvis gennemgik Sikkerhedsstyrelsen 1500 tilstandsrapporter i 2019, hvoraf der i 87,1 pct. af rapporterne blev givet vejledning. Endvidere blev der i 2019 gennemført 320 tekniske revisioner af tilstandsrapporter, hvoraf 64 pct. indeholdt overrapportering.

For at sikre en forhøjet kvalitet af tilstandsrapporterne, har Sikkerhedsstyrelsen udsendt en vejledning om, hvilke skader der skal medtages i tilstandsrapporterne. En forhøjet kvalitet sikres endvidere gennem det nye og brugervenlige rapportformat, men også gennem standardiserede tekster, med mulighed for individuelle uddybninger fra den bygningsagkyndige, styrket uddannelse og vejledning og et mere brugervenligt IT-system, der hjælper den bygningsagkyndige i højere grad, når rapporterne skal udarbejdes. Hertil kommer, at systemet gør det muligt for Sikkerhedsstyrelsen at udtrække data til brug for en forbedret kontrol af rapporterne, så der i dialog med de byggesagkyndige kan arbejdes systematisk med at undgå de fejl, der findes i rapporterne.

For så vidt angår ikrafttrædelsesdatoen for de nye tilstandsrapporter, har Sikkerhedsstyrelsen på baggrund af dialog med ordningens interessenter iværksat en række tiltag, der skal sikre, at ordningens parter er klædt godt på til at anvende det nye system. Sikkerhedsstyrelsen har forud for ikrafttrædelsen af de nye rapporter gennemført en tre måneders implementeringsperiode, hvor Sikkerhedsstyrelsen sørgede for relevant efteruddannelse af bygningsagkyndige og opdatering af retningslinjer og vejledninger om den nye karakterskala for at sikre, at den nye skala anvendes korrekt. Planen omfattede eksempelvis hurtigere adgang til det bagvedliggende IT-system, opdaterede håndbøger og vejledninger til ordningen samt webinarer, der bliver afviklet løbende, så især de bygningsagkyndige var klædt på til at udarbejde de nye rapporter fra dag et.

Endvidere vil Sikkerhedsstyrelsen følge indfasningen af de nye rapporter nøje, herunder i relation til at sikre, at de sagkyndige fortsat har mulighed for at udøve et skøn. Rapportsystemet foreslås evalueret efter en to årig periode.

Med de nævnte tiltag har Sikkerhedsstyrelsen således bestræbt sig på at klæde alle ordningens parter bedst muligt på til de nye rapporters ikrafttrædelse d. 1. oktober 2020.

Danske Boligadvokater anbefaler i sin henvendelse af 1. juli 2020 til Erhvervsudvalget, at ikrafttræden af de nye rapporter udsættes, indtil der er vished for, at systemet kan fungere effektivt fra dag 1.

Som det ofte er tilfældet med udskiftninger af systemer, vil der i forbindelse med implementeringen af de nye tilstands- og elinstallationsrapporter samt IT-system være tale om en indkøringsperiode.

I samme henvendelse af 1. juli 2020 til Erhvervsudvalget erklærer Danske Boligadvokater sig uenig i Erhvervsministeriets konklusion om, at den nye ordning hverken ændrer på forbrugerens retsstilling eller den sagkyndiges retsstilling. Konklusionen fremgår af Erhvervsministeriets juridiske vurdering af nye tilstands- og elinstallationsrapporter, der er udarbejdet på baggrund af Sikkerhedsstyrelsens oplysninger og vurdering, og som blev udsendt til interessenterne d. 2. juni 2020.”

Erhvervsministeriet fastholder konklusionen i sin juridiske vurdering jf. ovenfor af nye tilstands- og elinstallationsrapporter. Sammenfattende er det fortsat ministeriets vurdering, at initiativerne kan rummes inden for rammerne af det nuværende regelgrundlag, og at de hverken indebærer en ændring af forbrugernes retsstilling i forhold til ejerskifteforsikringen eller på fagpersonernes ansvar. På den baggrund er ministeriet enige med Sikkerhedsstyrelsen i, at justeringerne af ordningen hverken ændrer på forbrugernes eller sagkyndiges retsstilling.

Med venlig hilsen

Simon Kollerup