



Folketingets Erhvervsudvalg

ERHVERVS MINISTEREN

27. maj 2020

Besvarelse af spørgsmål 306 alm. del stillet af udvalget den 20. maj 2020

ERHVERVS MINISTERIET

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

Vil ministeren kommentere materialet fra Torben Sønnichsen til brug ved foretræde for udvalget den 28. maj 2020, jf. ERU alm. del - bilag 284?

Tlf. 33 92 33 50

Fax. 33 12 37 78

CVR-nr. 10092485

EAN nr. 5798000026001

em@em.dk

www.em.dk

Svar:

Henvendelsen fra Torben Sønnichsen vedr. både Justitsministeriets, Miljø- og Fødevarerministeriets og Erhvervsministeriets ressort, hvorfor jeg til brug for besvarelsen har indhentet bidrag.

Sikkerhedsstyrelsen, som varetager administrationen af tilstandsrapporter, oplyser følgende:

”Det fremgår af Justitsministeriets Betænkning 1520 om Huseftersynsordningen fra 2010, at et kloakeftersyn vil udgøre en ikke-ubetydelig udvidelse af tilstandsrapporten, fordi udgifterne til et kloakeftersyn vil gøre tilstandsrapporten væsentligt dyrere. Hertil kommer, at et kloakeftersyn ikke som udgangspunkt vil kunne udføres af de beskikkede bygningssagkyndige under de eksisterende beskikkelseskrav. En mere omfattende dokumentation vil kræve en uddannelse af den bygningssagkyndige som kloakmester, eller en yderligere besigtigelse af en kloakmester. Det vil i sidste instans kunne kræve en ny rapport som eleftersynsrapporten eller energimærkningsrapporten, idet et kloakeftersyn hurtigt kan inddrage langt større forhold, som fald, dimensioner, samlinger, afløb mv.

Huseftersynsordningen tager udgangspunkt i, at en bygningssagkyndig kan bese og dokumentere umiddelbart synlige skader i tilstandsrapporten, og i forbindelse med kloakeftersyn er der som udgangspunkt ikke tale om umiddelbart synlige skader”.

Miljø- og Fødevarerministeriet oplyser følgende:

”Husejere er iflg. rottebekendtgørelsens § 4 forpligtede til at sikre, at rotters leveduligheder begrænses mest muligt, hertil hører også ejendommens brønde og stikledninger. Iflg. den gældende vejledning omfatter det, at husejere som led i den almindelige vedligeholdelse sikrer, at afløbssystemet er i orden, og at evt. fejl og mangler repareres, så snart de konstateres. Private

husejere er dog ikke forpligtede til at opsætte rottespærrer. Det er kommunerne, der er ansvarlig myndighed for rottebekæmpelsen og for tilsynet med de private ejendommers vedligeholdelses- og sikringsforanstaltninger.

Det er Miljø- og Fødevareministeriets vurdering, at en forpligtelse til at medtage kloaktilstand i tilstandsrapporter alt andet lige vil udgøre et positivt bidrag til den forebyggende indsats. Miljø- og Fødevareministeriet har ikke forholdt sig til de økonomiske konsekvenser af et sådant tiltag.”

Justitsministeriet oplyser følgende:

”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 offentligretlige forskrifter, når køberen inden aftalens indgåelse fra sælger har modtaget en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport samt oplysning om ejerskifteforsikring, jf. LFFE § 5.

Uanset stk. 1 kan køberen dog påberåbe sig forhold vedrørende bygningens stikledninger, herunder kloakker, medmindre forholdet på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse havde manifesteret sig i sådanne fejl ved bygningen, at den bygnings-sagkyndige burde have omtalt forholdet i tilstandsrapporten, jf. LFFE § 2, stk. 6.

Henvendelsen fra Torben Sønnichsen drejer sig om at styrke indsatsen mod bekæmpelse af rotter. Det er et andet formål, end hvad huseftersynsordningen sigter mod at varetage. Skridt til at styrke bekæmpelsen af skadedyr bør således tages i regi af reglerne herom.”

Jeg kan på denne baggrund ikke tilslutte mig forslaget om ændring af reglerne.

Med venlig hilsen

Simon Kollerup