



## Folketingets Erhvervsudvalg

ERHVERVSMINISTEREN

25. juni 2024

### Besvarelse af spørgsmål 284 alm. del stillet af udvalget den 28. maj 2024 efter ønske fra Mona Juul (KF).

ERHVERVSMINISTERIET

Slotsholmsgade 10-12  
1216 København K

#### Spørgsmål:

Er ministeren enig i, at lovgivningen for selskaber, som tilbyder en ejerskifteforsikring, herunder hvad definitionen af en skade er i dag er for upræcis og derfor tillader selskaber at svindle? Der henvises til artiklen ”Rasmus' hus hærges af svamp: Kæmper på vegne af alle boligejere” på TV 2 Østjylland - <https://www.tv2ostjylland.dk/aarhus/rasmus-hus-haer-ges-af-svamp-kaemper-paa-vegne-af-alle-boligejere>

Tlf. 33 92 33 50  
Fax. 33 12 37 78  
CVR-nr. 10092485  
EAN nr. 579800026001  
em@em.dk  
www.em.dk

#### Svar:

Jeg kan ikke kommentere de konkrete sager, der omtales i artiklen ”Rasmus' hus hærges af svamp: Kæmper på vegne af alle boligejere” bragt hos TV2 Østjylland d. 22 maj 2024, da tvister mellem et forsikringselskab og deres kunder behandles af Ankenævnet for Forsikring og/eller ved domstolene.

Jeg vil understrege, at forsikringselskaberne skal efterleve reglerne om god skik, der pålægger virksomhederne at handle redeligt og loyalt over for deres kunder. Det gælder også, når forsikringselskaberne behandler skadeanmeldelser. Derudover kan jeg oplyse, at Finanstilsynet har ansvar for løbende at føre tilsyn med, at forsikringselskaberne generelt efterlever reglerne om god skik.

Jeg har desuden indhentet bidrag fra justitsministeren, der er ressortansvarlig for reguleringen af ejerskifteforsikringer. Han oplyser følgende:

”Reglerne om huseftersynsordningen, herunder ejerskifteforsikring, fremgår af kapitel 1 (§§ 1 – 5) i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., jf. lovebekendtgørelse nr. 1123 af 22. september 2015.

Ejerskifteforsikringen dækker fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved køberens overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 5, stk. 1, nr. 1, litra a.

Ejerskifteforsikringens dækningsomfang er nærmere reguleret i bilag 1 til bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Det fremgår af bekendtgørelsens bilag 1, 2. pkt., litra c, at ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved »skade« forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved »nærliggende risiko for skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Huseftersynsordningen indeholder – udover regler om ejerskifteforsikring – bl.a. også regler om tilstandsrapporter, som er forbundne. Det er vigtigt for huseftersynsordningens funktion og omdømme, at kvaliteten af tilstandsrapporterne er høj. Gennem tilstandsrapporten skal køberen have en detaljeret viden om ejendommens fysiske fejl og mangler, som ikke dækkes af ejerskifteforsikringen, og ejerskifteforsikringstilbuddets nærmere vilkår afhænger af indholdet af tilstandsrapporten.

Huseftersynsordningen bygger på betænkning nr. 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Der blev gennemført en større revision af huseftersynsordningen i 2012 på baggrund af anbefalinger fra et sagkyndigt udvalg i betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen. Det sagkyndige udvalg overvejede bl.a., om der kunne ske en nærmere fastlæggelse af, hvilke konkrete forhold, der udgør en skade. Det var udvalgets opfattelse, at det ville være yderst vanskeligt præcist at fastsætte, hvorvidt et forhold konkret udgør en skade, idet der i denne vurdering nødvendigvis må ske en afvejning af en lang række konkrete momenter, hvis indbyrdes vægtning må afhænge af omstændighederne. En fast ejendom er en kompliceret og højst individuel salgsgenstand og et forsøg på præcist at fastlægge, hvornår der måtte foreligge en skade, ville nemt blive enten for bred eller for snæver en definition. Det sagkyndige udvalg lagde derfor ikke op til en nærmere regulering af, hvilke konkrete forhold der udgør skader.

Det sagkyndige udvalg overvejede endvidere, om der burde opstilles eksempler på henholdsvis dækningsberettigende og ikke-dækningsberettigende skader. Det var udvalgets opfattelse, at sådanne eksempler vil kunne give forbrugerne en god forståelse af ejerskifteforsikringens funktion og dækningsomfang. Det var udvalgets opfattelse, at de kommunikationsmæssige forbedringer i form af standardeksempler, burde ske ved en ændring af den dagældende bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, således at de omhandlede standardeksempler blev gjort til en del af bekendtgørelsen.

Som opfølgning på udvalgets overvejelser blev der bl.a. i bilag 3 til bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. indsat en række eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigende, henholdsvis ikke dækningsberettigende, under en ejerskifteforsikring.

Det fremgår f.eks., at forhold som manglende ventilation i hulrum under gulve, der har medført (eller medfører nærliggende risiko for) trænedbrydende råd eller svamp, eller større revner og sætningskader i yder- og indervægge, der skyldes forkert fundering af bygningskonstruktionen, i almindelighed vil være dækningsberettigende.

Det bemærkes, at eksemplerne i bilag 3 alene har til formål at give forsikringstager en generel forståelse af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, og at spørgsmålet om, hvorvidt et forhold er dækningsberettigende eller ikke-dækningsberettigende i henhold til bekendtgørelsens bilag 1, beror på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Justitsministeriet har endvidere i 2018 foretaget en evaluering af dele af huseftersynsordningen, herunder spørgsmålet om, hvorvidt revisionen af huseftersynsordningen kunne antages at have haft den ønskede effekt, som blev fremsendt til Folketingets Transport-, Bygnings- og Boligudvalg den 16. marts 2018 (TRU Alm. del, bilag 229, 2017-18). Heri sammenfattes det bl.a., at det efter Justitsministeriets opfattelse kunne udledes af høringsvarene, at huseftersynsordningens interessenter generelt var tilfredse med ordningen og overordnet fandt, at ordningen levede op til sit formål. Det fremgår dog også af evalueringen, at flere interessenter gav udtryk for, at der fortsat var tvivl om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer. Det var Justitsministeriets forventning, at forbrugernes forståelighedsvanskeligheder kunne imødekommes med den informationsportal om ejerskifteforsikring, som etableres af Forsikring & Pension.

Endelig er Justitsministeriet i samarbejde med Erhvervsministeriet ved at se nærmere på, om der er anledning til at foretage ændringer i huseftersyns-

ordningen. Det er i den forbindelse naturligt, at der ses på, om der kan skabes yderligere klarhed over dækningsomfanget. Dette vil ske under inddragelse af relevante aktører på området.

Det bemærkes, at tvister mellem forsikringstager og forsikringselskab bl.a. kan vedrøre spørgsmålet om omfanget og årsagen til skaden, herunder om skaden var til stede ved køberens overtagelse af ejendommen.

En eventuel præcisering af dækningsomfanget vil ikke udelukke, at der fortsat kan opstå uenighed mellem en forsikringstager og et forsikringselskab om et faktisk forhold, herunder om skaden var til stede ved køberens overtagelse af ejendommen, som kan medføre, at der skal anvendes sagkyndig bistand.”

Med venlig hilsen

Morten Bødskov