

P R E S S E M E D D E L E L S E

Udvalg: Huseftersynsordningen er en succes

Huseftersynsordningen er overordnet set en succesfuld forbrugerbeskyttelsesordning. Men ordningen kan blive endnu bedre. Det konkluderer udvalget om huseftersynsordningen, der i dag afleverer sin betænkning til justitsminister Lars Barfoed.

Udvalget om huseftersynsordningen har vurderet den samlede huseftersynsordning, hvis hovedformål er at begrænse problemer med mangler ved køb og salg af fast ejendom, i lyset af de indhøstede erfaringer med den gældende ordning, som trådte i kraft den 1. januar 1996.

Udvalget har desuden vurderet, om der er behov for ændringer af den gældende ordning.

Justitsminister Lars Barfoed siger:

”Huseftersynsordningen er af stor praktisk betydning for rigtig mange mennesker. Det er derfor med tilfredshed, at jeg kan konstatere, at huseftersynsordningen betegnes som en succesfuld forbrugerbeskyttelsesordning, der bør og skal opretholdes.

Huseftersynsordningens succes udelukker ikke, at ordningen kan blive endnu bedre, og jeg har noteret mig, at udvalget er kommet med en lang række spændende forbedringsforslag.

Betænkningen bliver nu sendt i høring, og jeg ser frem til at modtage høringssvar fra interesserede parter. Jeg forventer at fremsætte et lovforslag på grundlag af udvalgets betænkning i næste folketingssamling.”

Et flertal i udvalget foreslår blandt andet:

- en ny dækning for ulovlige forhold ved elinstallationer i kombination med en ny elinstallationsrapport
- en ny dækning for ulovlige forhold ved vvs-installationer
- en ny fugtskadedækning
- en ny dækning af forøgede byggeudgifter
- at tilstandsrapportens karakterskala udbygges med en angivelse af, om udbedringen af en skade er dyr, ved hvilken vurdering der skal tages udgangspunkt i en beløbsgrænse på 50.000 kr.

- at tilstandsrapporten udbygges med angivelse af den forventede restlevetid for bygningens tag

Baggrund

Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen blev nedsat i efteråret 2006. Udvalget har haft til opgave at vurdere den samlede huseftersynsordning i lyset af de indhøstede erfaringer med den gældende ordning, som trådte i kraft den 1. januar 1996. Udvalget har endvidere haft til opgave at vurdere, om der er behov for ændringer af den gældende ordning.

Huseftersynsordningen er etableret i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. Efter denne lov kan sælgeren som udgangspunkt undgå at hæfte for fysiske mangler ved ejendommens bygninger, hvis sælgeren sørger for, at køberen inden købsaftalens indgåelse modtager en tilstandsrapport, et tilbud på en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl og et løfte fra sælgeren om i givet fald at ville betale halvdelen af præmien for den tilbudte forsikring. Ordningen gælder i alle tilfælde, hvor ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren og/eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen.

Hovedformålet med huseftersynsordningen er at begrænse problemerne med mangler ved fast ejendom på en måde, der er til fordel for både køber og sælger.

Udvalget er af den opfattelse, at den gældende huseftersynsordning overordnet set må betegnes som en succesfuld forbrugerbeskyttelsesordning, og der er efter udvalgets opfattelse derfor heller ingen tvivl om, at huseftersynsordningen bør og skal opretholdes.

Det forhold, at der overordnet set er tale om en succesfuld forbrugerbeskyttelsesordning, medfører imidlertid ikke, at der ikke på en række punkter kan være grundlag for at overveje, om det er muligt at forbedre ordningen, og udvalget har med dette udgangspunkt gennemgået de enkelte elementer i den samlede huseftersynsordning, herunder i relation til bl.a. bygningsgennemgang, tilstandsrapport og ejerskifteforsikring.

Med hensyn til ejerskifteforsikringen foreslår et flertal i udvalget (18 medlemmer) en række ændringer af ejerskifteforsikringens dækningsomfang og vilkår. Det drejer sig bl.a. om

- en ny dækning for manglende eller nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved elinstallationer (kombineret med indførelsen af en tvungen elinstallationsrapport)
- en ny dækning for manglende eller væsentligt nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved vvs-installationer

- en ny fugtskadedækning (kombineret med nye fugtmålinger samt oplysning i tilstandsrapporten om fugtniveauet i nærmere fastsatte kritiske bygningsdele)
- en ny dækning af forøgede byggeudgifter
- en ny dækning af rimelige udgifter til teknisk bistand og genhusning
- en ny dækning af forhold afdækket ved teknisk revision før overtagelsesdagen

Herudover foreslår flertallet nye regler om selvrisiko og – for udvalgte bygningsdele – anvendelse af bindende afskrivningstabeller ved erstatningsopgørelsen.

Udvalgets mindretal (2 medlemmer) kan ikke støtte en række af de foreslåede ændringer af ejerskifteforsikringens dækningsomfang og vilkår mv. Det skyldes bl.a., at det efter mindretallets vurdering må anses for usikkert, om forslaget samlet set kan forventes at ville medføre reelle dækningsmæssige forbedringer.

Med hensyn til den bygningsgennemgang, som den bygningssagkyndige skal foretage til brug for tilstandsrapportens udarbejdelse, lægger udvalget ikke op til ændringer af den måde, hvorpå bygningsgennemgangen skal foretages. Bygningsgennemgangen foreslås imidlertid på et enkelt punkt – i tilknytning til den foreslåede fugtskadedækning – udbygget således, at den bygningssagkyndige skal måle fugtniveauet i nærmere udvalgte kritiske konstruktioner, der typisk giver anledning til fugtskader. Den bygningssagkyndige skal herudover måle, vurdere og observere fugt andre steder i bygningen, hvor den bygningssagkyndige konkret skønner, at der kan være risiko for fugt eller skimmelsvamp.

Herudover foreslås det, at en særlig sagkyndig – i tilknytning til den foreslåede el-dækning – skal foretage en gennemgang af ejendommens elinstallationer, som herefter skal sammenfattes i en elinstallationsrapport. Elinstallationsrapporten skal – på samme måde som tilstandsrapporten – gives til køberen.

Udvalget har med hensyn til tilstandsrapporten drøftet en række mere principielle spørgsmål om rapportens overordnede struktur og indhold, herunder det i rapporten anvendte karaktersystem, samt spørgsmål om eventuelle udvidelser af tilstandsrapportens indhold, herunder med f.eks. oplysninger om overslag over udbedningsomkostninger og bygningsdeles forventede restlevetid.

Efter udvalgets opfattelse bør der ikke foretages mere grundlæggende ændringer af det karaktersystem, som anvendes i tilstandsrapporterne i dag, hvorimod det findes hensigtsmæssigt i tilstandsrapporten at give en indikation af, hvad udbedring af de enkelte skader vil koste.

Et flertal i udvalget (19 medlemmer) foreslår i den forbindelse, at tilstandsrapportens karakterskala udbygges med en angivelse af, om udbedringen af en skade er dyr, ved hvilken vurdering der skal tages udgangspunkt i en beløbsgrænse på 50.000 kr.

Udvalgets mindretal (1 medlem) kan ikke anbefale den foreslåede udbygning af tilstandsrapportens karaktersystem. Det skyldes bl.a., at forslaget ifølge mindretallet ikke vil give køber et klart billede af, hvor dyre de konstaterede skader er.

Udvalget foreslår endvidere, at tilstandsrapporten udbygges med angivelse af den forventede restlevetid for bygningens tag, der er den helt centrale bygningsdel for bygningens samlede levetid, og som det typisk vil være særdeles bekosteligt at udskifte. Ifølge forslaget skal den bygningssagkyndige – på baggrund af et opslag i en levetidstabel – angive, om taget må forventes at holde i op til 5 år, mellem 5 og 10 år eller i længere tid end 10 år. Med forslaget vil købers beslutningsgrundlag blive forbedret, idet det af tilstandsrapporten vil kunne konstateres, om der må forventes afholdt udgifter til udbedring af taget inden for en kortere tidshorisont.

Med hensyn til virksomheden som bygningssagkyndig foreslår et flertal i udvalget (19 medlemmer) på grundlag af et forslag fra Økonomi- og Erhvervsministeriet, at den behandling af forbrugerklager over tilstandsrapporter, som i dag sker i Ankenævnet for Huseftersyn, og den behandling af disciplinærsager mod de beskikkede bygningssagkyndige, som i dag foretages af Erhvervs- og Byggestyrelsen, sammenlægges ved at etablere ét samlet, uafhængigt klagenævn, som skal behandle begge sagstyper. Med en samlet nævnskonstruktion vil der efter flertallets opfattelse bl.a. kunne blive skabt større ensartethed og sammenhæng mellem de to sagstyper, ligesom klagesystemet vil blive mere logisk og gennemskueligt for forbrugerne.

Udvalgets mindretal (1 medlem) kan ikke støtte etableringen af et nyt samlet klagenævn. Det skyldes bl.a. risikoen for, at sagsbehandlingstiden i forbrugerklagesager bliver længere end i dag, og at ordningen bliver dyrere.

[\[Link til betænkning nr. 1520/2010\]](#)

Eventuelle spørgsmål kan rettes til pressechef Troels Krog (tlf. 72 26 84 08) eller kontorchef Joachim Kromann (tlf. 72 26 87 10).