Udskriftsdato: 14. december 2025

2010/1 LSF 89 (Gældende)

Forslag til Lov 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. (Revision af huseftersynsordningen m.v.)

Ministerium: Justitsministeriet

Journalnummer: Justitsmin., 2010-7005-0036

Fremsat den 2. december 2010 af justitsministeren (Lars Barfoed)

Forslag

til

Lov 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.

(Revision af huseftersynsordningen m.v.)

§ 1

I lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1142 af 28. september 2007, foretages følgende ændringer:

1. I *overskriften* til kapitel 1 indsættes efter »Tilstandsrapporter«: », elinstallationsrapporter«.

2. *§ 2, stk. 1,* affattes således:

»Har køberen fra sælgeren modtaget en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport, jf. § 2 a, samt oplysning om ejerskifteforsikring, jf. § 5, kan køberen ikke over for sælgeren 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, jf. dog stk. 2-7. Køberen kan heller ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstands- eller elinstallationsrapporten.«

3. I *§ 2, stk. 2,* ændres »den i stk. 1 nævnte tilstandsrapport« til: »de i stk. 1 nævnte rapporter«.

4. *§ 2, stk. 5, 1. pkt.,* ophæves, og i stedet indsættes:

»Uanset stk. 1 kan køberen påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter, medmindre der er tale om, at en el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallation er ulovlig i henhold til offentligretlige forskrifter. Hvis køberen ikke tegner ejerskifteforsikring, kan denne uanset stk. 1 endvidere påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstands- og elinstallationsrapporten.«

5. I *§ 2* indsættes efter stk. 5 som nyt stykke:

»Stk. 6. Uanset stk. 1 kan køberen 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 bygningssagkyndige burde have omtalt forholdet i tilstandsrapporten.«

Stk. 6 bliver herefter stk. 7.

6. Efter § 2 indsættes:

»§ 2 a. Ved en tilstandsrapport som nævnt i § 2, stk. 1, forstås en rapport, som indeholder resultatet af den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang. Bygningsgennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Stk. 2. Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte regler om, at tilstandsrapporten skal indeholde yderligere oplysninger, herunder oplysning om restlevetiden på bygningens tag. Økonomi- og erhvervs-

ministeren kan endvidere fastsætte regler om, at der med tilstandsrapporten skal udleveres en generel typebeskrivelse, der er relevant for den bygning, som tilstandsrapporten vedrører.

Stk. 3. Ved en elinstallationsrapport som nævnt i § 2, stk. 1, forstås en rapport, der indeholder resultatet af gennemgangen af bygningens elinstallationer. Gennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang bygningens elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige i henhold til offentligretlige forskrifter.«

7. *§ 3* affattes således:

»**§ 3.** Køberen kan over for den person, der har udarbejdet tilstandsrapporten, eller den autoriserede elinstallatørvirksomhed, der har udarbejdet elinstallationsrapporten, fremsætte krav om skadeserstatning for fejl, der burde have været omtalt i rapporten. Har sælgeren måttet betale et beløb til køber på grund af fejl, der burde have været omtalt i tilstands- eller elinstallationsrapporten, tilkommer der sælger en rimelig godtgørelse.

Stk. 2. Har den, som vil påberåbe sig, at en fejl burde have været omtalt i en tilstands- eller elinstallationsrapport, ikke givet den beskikkede bygningssagkyndige eller den autoriserede elinstallatørvirksomhed, der har udarbejdet rapporten, meddelelse herom inden 5 år fra den overtagelsesdag, der er aftalt mellem køberen og sælgeren, dog senest 6 år fra rapportens datering, mister den pågældende retten til at påberåbe sig, at fejlen burde have været omtalt i rapporten. Det gælder dog ikke, hvis den person eller virksomhed, der har udarbejdet rapporten, har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.«

8. *§ 4, stk. 3* og *4,* ophæves.

9. Efter § 4 indsættes:

»**§ 4 a.** En elinstallationsrapport skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være udarbejdet af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, og rapporten skal være udfærdiget på et skema, der er godkendt af økonomi- og erhvervsministeren. Elinstallationsrapporten skal være udarbejdet eller fornyet mindre end 1 år før den dag, hvor køberen modtager rapporten.

Stk. 2. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter regler om udarbejdelse af elinstallationsrapporten, herunder om de undersøgelser, som skal foretages til brug for udarbejdelsen af denne rapport, samt regler om tilsyn, vederlag og gebyr.

Stk. 3. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter regler om anmeldelse, ansvarsforsikring og krav til uvildighed for autoriserede elinstallatørvirksomheder, der udarbejder elinstallationsrapporter.

Stk. 4. Straffelovens §§ 144, 150, 152 og 155-157 finder tilsvarende anvendelse på personer, der udarbejder elinstallationsrapporter.

§ 4 b. Økonomi- og erhvervsministeren kan henlægge sine beføjelser i medfør af denne lov til en styrelse under økonomi- og erhvervsministeren.

Stk. 2. Henlægger økonomi- og erhvervsministeren sine beføjelser efter denne lov til en styrelse under økonomi- og erhvervsministeren, jf. stk. 1, kan ministeren fastsætte regler om klageadgang, herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.«

10. *§ 5, stk. 1, nr. 1,* affattes således:

»1) på hvilke vilkår køberen kan tegne en forsikring vedrørende ejendommen, som i mindst 10 år efter overtagelsesdagen dækker

a) fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten eller er opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse,

b) manglende eller nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved bygningernes elinstallationer, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i elinstallationsrapporten eller er opstået efter elinstallationsrapportens udarbejdelse, og
c) andre forhold omfattet af forsikringens dækningsomfang efter regler fastsat i medfør af stk. 3, eller«

11. *§ 21, stk. 1, 2. pkt.,* affattes således:
»Hvis køberen ikke tegner ejerskifteforsikring, jf. § 5, kan det uanset § 2, stk. 5, 2. pkt., aftales, at køberen ikke skal kunne påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af henholdsvis tilstands- og elinstallationsrapporten.«

§ 2

I lov om autorisation af elinstallatører m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 989 af 16. december 2003, som ændret bl.a. ved § 2 i lov nr. 1601 af 20. december 2006 og senest ved § 2 i lov nr. 364 af 13. maj 2009, foretages følgende ændringer:

1. I *§ 9, stk. 1, nr. 1,* indsættes efter »installationsarbejder«: », herunder ved gennemgangen af faste elinstallationer og ved udarbejdelsen af elinstallationsrapporter,«

§ 3

I lov om omsætning af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 1073 af 2. november 2006, som ændret ved § 3 i lov nr. 123 af 13. februar 2007, § 163 i lov nr. 1336 af 19. december 2007 og § 1 i lov nr. 364 af 13. maj 2009, foretages følgende ændringer:

1. *§ 4, stk. 1, 3. pkt.,* ophæves, og i stedet indsættes:
»Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte regler om salg af fast ejendom ved åbne og lukkede budrunder samt andre auktionslignende fremgangsmåder, herunder om ret til oplysning om afgivne bud. Ministeren kan endvidere fastsætte regler om forbud mod salg af fast ejendom ved åbne budrunder samt andre auktionslignende fremgangsmåder.«

2. *§ 13, nr. 4,* affattes således:
»4) udlevere informationsmateriale til sælger og køber om tilstandsrapporten, elinstallationsrapporten og energimærkning m.v.«

3. *§ 23, stk. 2,* affattes således:
»Stk. 2. Ejendomsformidleren må ikke på sælgers vegne indgå aftale om rekvirering af tilstandsrapport eller elinstallationsrapport, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., eller energimærkning eller i øvrigt foretage afregning herfor. Erhvervs- og Byggestyrelsen kan fastsætte nærmere regler om formidlerens mulighed for at yde sælgeren bistand til rekvirering af tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærkning samt regler om formidlerens præsentation af tilstands- og elinstallationsrapporten for køber.«

4. Efter § 25 c indsættes før overskriften før § 26:

»§ 25 d. Erhvervs- og Byggestyrelsen kan fastsætte regler, som er nødvendige for at opfylde Danmarks forpligtelser til opfyldelse af EU-retsakter vedrørende lovregulerede erhverv for så vidt angår ejendomsformidlere.«

5. I *§ 29 a, stk. 1, 2. pkt.,* ændres »en formand, som skal være dommer« til: »en formand, som skal være landsdommer«.

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2012.

Stk. 2. § 1, nr. 2-7 og 9-11, har kun virkning for aftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden.

§ 5

Stk. 1. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Stk. 2. Lovens §§ 1 og 3 kan ved kongelig anordning sættes helt eller delvis i kraft for Grønland med de ændringer, de grønlandske forhold tilsiger.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning
   1.1. Lovforslagets formål og baggrund
   1.2. Lovforslagets hovedindhold
2. Gældende ret i hovedtræk
3. Generelle overvejelser om huseftersynsordningen
   3.1. Udvalgets overvejelser
   3.2. Justitsministeriets overvejelser
4. Lovforslagets udformning
   4.1. Ejerskifteforsikringen
      4.1.1. Indledning
      4.1.2. Elinstallationer
         4.1.2.1. Gældende ret
         4.1.2.2. Udvalgets overvejelser
         4.1.2.3. Justitsministeriets overvejelser
      4.1.3. Vvs-installationer
         4.1.3.1. Gældende ret
         4.1.3.2. Udvalgets overvejelser
         4.1.3.3. Justitsministeriets overvejelser
      4.1.4. Stikledninger, herunder kloakker
         4.1.4.1. Gældende ret
         4.1.4.2. Udvalgets overvejelser
         4.1.4.3. Justitsministeriets overvejelser
      4.1.5. Forsikringstiden og forsikringens begyndelsestidspunkt
         4.1.5.1. Gældende ret
         4.1.5.2. Udvalgets overvejelser
         4.1.5.3. Justitsministeriets overvejelser
   4.2. Tilstandsrapporten
      4.2.1. Gældende ret
      4.2.2. Udvalgets overvejelser
         4.2.2.1. Indledning
         4.2.2.2. Nedslidning af bygningsdele, herunder forventet restlevetid for bygningens tag
         4.2.2.3. Generelle beskrivelser af forskellige hustyper
         4.2.2.4. Tilstandsrapportens gyldighedsperiode
      4.2.3. Justitsministeriets overvejelser
5. Administrative ændringer
   5.1. Ejerskifteforsikringen
      5.1.1. Indledning
      5.1.2. Fugtskadedækning
         5.1.2.1. Gældende ret
         5.1.2.2. Udvalgets overvejelser
         5.1.2.3. Justitsministeriets overvejelser
      5.1.3. Dækning af forøgede byggeudgifter

5.1.4. Dækning af udgifter til teknisk bistand og genhusning
5.1.5. Dækning af forhold afdækket ved teknisk revision
5.1.6. Fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt
5.1.7. Erstatningsopgørelsen og anvendelse af afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele
5.1.8. Ændring af reglerne om selvrisiko
5.2. Bygningsgennemgangen
5.3. Tilstandsrapporten
6. Lovforslagets økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
7. Lovforslagets økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet
8. Lovforslagets administrative konsekvenser for borgerne
9. Lovforslagets miljømæssige konsekvenser
10. Forholdet til EU-retten
11. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
12. Sammenfattende skema

1. Indledning

1.1. Lovforslagets formål og baggrund

Hovedformålet med dette lovforslag er at gennemføre en revision af hus-eftersynsordningen med henblik på, at den nuværende ordning, der med mindre justeringer har eksisteret i ca. 15 år, også fremover vil sikre forbrugere en høj og tidssvarende beskyttelse i forbindelse med aftaler om køb af bolig.

Selv om den nuværende huseftersynsordning overordnet set må betegnes som en succesfuld forbrugerbeskyttelsesordning, der anvendes i langt de fleste hushandler, tyder de indvundne erfaringer med ordningen på, at den ikke fuldt ud imødekommer de forventninger, som forbrugerne har til ordningen i dag.

Med henblik på i højere grad at imødekomme disse forventninger indeholder lovforslaget bl.a. forslag om, at en potentiel køber som led i en udbygning af den nuværende ordning skal have endnu flere oplysninger om den konkrete ejendom, som den pågældende overvejer at erhverve, herunder f.eks. oplysning om elinstallationers funktion og lovlighed, oplysning om ejendommens fugtniveau samt særskilt oplysning om de skader ved ejendommen, som det vil være dyrt at udbedre. Der foreslås endvidere gennemført en række ændringer af ejerskifteforsikringens vilkår og dækningsomfang, der – ud over at skabe større klarhed med hensyn til, hvilke forhold forsikringen dækker – samlet set vil medføre en bedre forsikringsdækning for køber, end tilfældet er i dag.

Den gældende huseftersynsordning er etableret i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. 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 om 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, hvor ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren og/eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen.

Hovedformålet med ordningen, der trådte i kraft den 1. januar 1996, er at begrænse problemerne med mangler ved fast ejendom på en måde, der er til fordel for både køber og sælger. Sælgeren kan således som udgangspunkt undgå at hæfte for fysiske mangler ved at sørge for, at køberen får et fyldestgørende beslutningsgrundlag med hensyn til eventuelle mangler ved ejendommen inden købsaftalens indgåelse, og køberen sikres som altovervejende hovedregel mulighed for at tegne en forsikring mod skjulte mangler, det vil sige mangler, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

Huseftersynsordningen har opnået meget stor udbredelse. I 2004 blev der udarbejdet tilstandsrapport i ca. 95 pct. af alle handler med enfamiliehuse. Der foreligger ikke statistiske oplysninger om anvendelsen af ordningen i handler med enfamiliehuse i dag, men på baggrund af antallet af udarbejdede tilstandsrapporter sammenholdt med det samlede antal solgte ejendomme (enfamiliehuse, sommerhuse og ejerlejligheder) i perioden 2005-08 er det Justitsministeriets vurdering, at ordningen anvendes i mindst samme omfang i dag. Også antallet af tegnede ejerskifteforsikringer er steget ganske markant siden ordningens indførelse. I 1996 blev der således tegnet ejerskifteforsikring i 1 pct. af samtlige ejendomshandler, mens der i 2008 blev tegnet ejerskifteforsikring i 53 pct. af samtlige ejendomshandler (i 67 pct. af samtlige ejendomshandler i 2008 for så vidt angår enfamiliehuse og sommerhuse).

Siden lovens ikrafttræden har der flere gange været rejst spørgsmål om forskellige elementer i huseftersynsordningen. Debatten om ordningen har bl.a. drejet sig om tilstandsrapporternes indhold, omfang og kvalitet samt mindstekravene til ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Fonden Realdania offentliggjorde i februar 2006 en rapport om huseftersynsordningen, »Huseftersyn – plus, minus 10 år – set med forbrugerøjne«, baseret bl.a. på spørgsmål til ca. 1.000 boligejere om deres erfaringer med og ønsker til huseftersynsordningen. Efter offentliggørelsen af denne rapport rettede en række berørte organisationer henvendelse til Justitsministeriet med ønsket om, at der blev taget initiativ til at iværksætte en samlet vurdering af de indhøstede erfaringer med huseftersynsordningen.

På denne baggrund nedsatte Justitsministeriet i oktober 2006 et bredt sammensat udvalg om huseftersynsordningen (herefter »udvalget«). Udvalget har haft til opgave at foretage en vurdering af den samlede huseftersynsordning med henblik på at overveje, om den gældende ordning i lyset af de indhøstede erfaringer mv. fungerer tilfredsstillende, eller om der er behov for at foretage ændringer af ordningen.

Udvalget afgav i juni 2010 betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen (herefter »betænkningen«), og lovforslaget bygger på denne betænkning.

Det bemærkes, at udvalget – ud over forslag til en række ændringer af navnlig lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. – har foreslået en række ændringer af de administrative forskrifter, der er udstedt med hjemmel i den nævnte lov.

De forslag fra udvalget, der kan gennemføres administrativt, vil, hvis lovforslaget vedtages, som udgangspunkt blive gennemført således, at ændringerne kan træde i kraft samtidig med denne lov, det vil sige den 1. januar 2012.

Tidspunktet for lovens ikrafttræden foreslås fastsat til den 1. januar 2012 på baggrund af de betydelige administrative ændringer, som udmøntningen af udvalgets mange forslag nødvendiggør. Således skal det bl.a. nærmere fastlægges, hvordan undersøgelsen af elinstallationer i praksis skal finde sted. Der skal endvidere – ud over udviklingen af en ny selvstændig elinstallationsrapport samt fastsættelse af regler om tilsyn, uvildighed og vederlag i relation hertil – ske en række tilpasninger af tilstandsrapporten, udvikles levetidstabeller for forskellige tagtyper, udarbejdes 20-25 beskrivelser af hustyper, opstilles afskrivningstabeller for en række udvalgte bygningsdele samt foretages en række ændringer af bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækningsomfang mv.

For så vidt angår den administrative gennemførelse af forslaget om en ny særlig fugtskadedækning i kombination med den bygningssagkyndiges foretagelse af nye fugtmålinger (og oplysning herom i tilstandsrapporten) bemærkes, at dette forslag først kan forventes gennemført ca. 2 år efter lovens vedtagelse. Det skyldes, at der – som også anført i udvalgets betænkning – udestår et større teknisk udredningsarbejde bl.a. i relation til den nærmere fastsættelse af grænseværdier for fugt. Der henvises herom til afsnit 5.1.2.3. nedenfor.

1.2. Lovforslagets hovedindhold

Lovforslaget indeholder forslag om en række ændringer af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Det foreslås, at det for sælgers fritagelse for at hæfte for mangler ved ejendommen over for køber skal gælde som et yderligere krav, at køberen – ud over tilstandsrapporten – fra sælgeren skal have modtaget en elinstallationsrapport, det vil sige en rapport om funktionsdygtigheden og lovligheden af elinstallationerne i ejendommens bygninger. I givet fald kan køberen som udgangspunkt ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings elinstallationer er ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter eller ikke er funktionsdygtige (nedsat eller manglende funktion).

Det foreslås endvidere, at køberen ikke over for sælgeren kan påberåbe sig, at en bygnings vvs-installationer er ulovlige i henhold til offentlige forskrifter eller ikke er funktionsdygtige (væsentlig nedsat eller manglende funktion).

I tilknytning til de nævnte ændringer vil det, hvis lovforslaget vedtages, administrativt blive fastsat, at manglende eller nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved el- og vvs-installationer omfattes af ejerskifteforsikringens standarddækning.

Lovforslaget indeholder herudover forslag om ændring af forsikringstiden. Det foreslås således, at ejerskifteforsikringen altid skal dække i minimum 10 år fra overtagelsesdagen frem for som hidtil i minimum 5 år med mulighed for forlængelse i 10 år. Det forslås endvidere, at ejerskifteforsikringens begyndelsestidspunkt ændres således, at forsikringen fra tegningstidspunktet skal dække tilbage til tidspunktet for henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse.

Med lovforslaget foreslås det endvidere præciseret i loven, at forhold vedrørende stikledninger, herunder kloakker, som ikke på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse har manifesteret sig i sådanne fejl ved bygningen, at den bygningssagkyndige burde have gjort anmærkning herom, *ikke* omfattes af sælgers fritagelse for mangelshæftelse.

Lovforslaget indeholder desuden en bemyndigelse af økonomi- og erhvervsministeren til at fastsætte regler om, at tilstandsrapporten skal indeholde en – i sammenligning med i dag – række yderligere oplysninger, herunder oplysning om restlevetiden på bygningens tag, samt regler om, at der med tilstandsrapporten skal udleveres en generel typebeskrivelse, der er relevant for den bygning, som tilstandsrapporten vedrører. Økonomi- og erhvervsministeren foreslås endvidere bemyndiget til at fastsætte nærmere regler om udarbejdelse af elinstallationsrapporten.

Herudover indeholder lovforslaget forslag til visse ændringer i lov om autorisation af elinstallatører m.v. og lov om omsætning af fast ejendom. Der er først og fremmest tale om ændringer som følge af den foreslåede indførelse af en elinstallationsrapport som led i huseftersynsordningen.

Der vil, hvis lovforslaget vedtages, endvidere blive gennemført en række administrative ændringer navnlig af ejerskifteforsikringens dækningsomfang og vilkår.

Ud over den nævnte el- og vvs-dækning drejer det sig bl.a. om en ny særlig fugtskadedækning, hvorefter fugt i godkendte beboelsesrum dækkes som en primær skade, mens skimmelsvamp dækkes som en følgeskade til en dækningsberettigende fugtskade. I tilknytning til denne dækning vil det endvidere blive fastsat, at den bygningssagkyndige som led i bygningsgennemgangen skal foretage en række konkrete fugtmålinger, hvorefter det konstaterede fugtniveau skal angives og karaktergives i tilstandsrapporten.

Som anført i afsnit 1.1. ovenfor vil den administrative gennemførelse af den særlige fugtskadedækning i kombination med den bygningssagkyndiges foretagelse af nye fugtmålinger (og oplysning herom i tilstandsrapporten) dog først blive gennemført ca. 2 år efter lovens vedtagelse, idet der udestår et større teknisk udredningsarbejde i relation til bl.a. den nærmere fastsættelse af grænseværdier for fugt.

Herudover vil der bl.a. blive fastsat regler om, at ejerskifteforsikringen skal dække forøgede byggeudgifter (visse merudgifter ved udbedring af skader for at leve op til nutidens bygningskrav) samt rimelige

udgifter til teknisk bistand og genhusning. Der vil endvidere blive indført bindende afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele, og der vil blive fastsat nye regler om selvrisiko.

Lovforslaget svarer med visse mindre tilpasninger af navnlig lovteknisk karakter til udvalgets lovudkast i betænkningen.

Lovforslaget skal i øvrigt ses i sammenhæng med det af økonomi- og erhvervsministeren fremsatte forslag til lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. (lovforslag nr. L 29). Med det nævnte lovforslag forslås der – på baggrund af et oplæg fra Økonomi- og Erhvervsministeriet, som udvalget om huseftersynsordningen har behandlet i betænkningen – etableret ét samlet klagenævn, der skal behandle både forbrugerklager over tilstandsrapporter og disciplinære sager mod de beskikkede bygningssagkyndige. Lovforslaget indeholder endvidere en bemyndigelse til, at økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om beskikkelsen af bygningssagkyndige.

2. Gældende ret i hovedtræk

2.1. Huseftersynsordningen er reguleret ved kapitel 1 (§§ 1-5) i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1142 af 28. september 2007 med senere ændringer. Lovens kapitel 2-4 indeholder regler om fortrydelsesret ved køb af fast ejendom mv. og ved aftaler om køb eller opførelse af hele bygninger. Det er dog udelukkende lovens regler om huseftersynsordningen, der med dette lovforslag foreslås ændret.

Huseftersynsordningen angår aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren eller hovedsaglig er bestemt til beboelse for køberen, jf. § 1, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Omfattet af begrebet fast ejendom er f.eks. bebyggede grunde, bygninger på lejet grund eller på søterritoriet, ejerlejligheder med tilhørende fællesareal og ideelle anparter af en ejendom. Begrebet omfatter derimod ikke andelslejligheder, anpartsselskaber eller aktieselskabslejligheder. Loven omfatter heller ikke aftaler om køb af ubebyggede grunde, grunde med bygning under opførelse eller landbrugsejendomme, der er undergivet landbrugspligt, medmindre købsaftalen er betinget af, at landbrugspligten ophæves, jf. lovens § 1, stk. 2.

Ordningens praktiske hovedanvendelsesområde er køb af fritliggende enfamiliehuse, rækkehuse, sommerhuse og lignende.

Huseftersynsordningen indebærer, at køber som udgangspunkt ikke over for sælger kan påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, når køber inden aftalens indgåelse fra sælger har modtaget en tilstandsrapport (rapport om bygningens fysiske tilstand) og oplysning om ejerskifteforsikring, jf. § 2, stk. 1 og 2. Fremlægger sælger tilbud på en ejerskifteforsikring, skal sælger endvidere ved et skriftligt og bindende løfte forpligte sig til at indbetale et beløb svarende til mindst halvdelen af den tilbudte samlede præmie for den pågældende forsikring, hvis køber tegner denne eller en anden forsikring, som opfylder lovens betingelser, jf. § 2, stk. 3.

Køberen kan over for sælger påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, ligesom køber over for sælger kan påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter. Desuden kan køber påberåbe sig en mangel, hvis sælger har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold eller har handlet svigtagtigt eller groft uagtsomt. I øvrigt kan køber gøre erstatningskrav gældende efter almindelige regler, hvis sælgeren har opført bygningen med salg for øje, jf. lovens § 2, stk. 5.

Køber kan ikke påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstandsrapporten, jf. § 2, stk. 1, 2. pkt. Køber kan imidlertid over for den beskikkede bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, fremsætte krav om skadeserstatning for fejl, som burde have været omtalt i rapporten, jf. § 3, stk. 1, 1. pkt.

2.2. Tilstandsrapporten skal være udarbejdet af en godkendt bygningssagkyndig, jf. § 4, stk. 1. Økono-

mi- og erhvervsministeren har i bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen fastsat nærmere regler om beskikkelse som bygningssagkyndig, ordningens forvaltning, virksomheden som bygningssagkyndig og bygningsgennemgangen mv.

Bekendtgørelsen indeholder i §§ 14-18 regler om bygningsgennemgangen. Efter § 14, stk. 1, har bygningsgennemgangen til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Ved gennemgangen skal afdækkes skader eller tegn på skader, såsom brud, lækager, deformeringer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser. Bygningsgennemgangen skal, medmindre andet aftales, være visuel med brug af enkle tekniske hjælpemidler (håndredskaber) og orienterende målinger, men uden destruktive indgreb, jf. bekendtgørelsens § 15, 4. pkt.

I bekendtgørelsens § 16 er det angivet, hvilke forhold den bygningssagkyndiges undersøgelse *ikke* skal omfatte. Det fremgår heraf bl.a., at bygningsgennemgangen ikke omfatter indretninger uden for selve bygningen. Det indebærer bl.a., at den bygningssagkyndige ikke undersøger rør- og stikledninger, der er nedgravet på grunden, ligesom heller ikke f.eks. udendørs svømmebassiner, fritstående læmure og -hegn eller nedgravede olietanke mv. undersøges.

I tilknytning til bekendtgørelsens bestemmelser om bygningsgennemgangen har Erhvervs- og Byggestyrelsen udarbejdet en håndbog til beskikkede bygningssagkyndige. Håndbogen, der løbende opdateres, indeholder nærmere vejledning om bygningsgennemgangen og udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

2.3. Det følger af lovens § 5, stk. 1, at sælgers oplysninger til køber 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 (undtagelsesvist) ikke kan tegnes en ejerskifteforsikring. Endvidere skal forsikringen i mindst 5 år fra overtagelsesdagen – og med mulighed for forlængelse til i alt 10 år – dække de fejl ved bygningens fysiske tilstand, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

De nærmere krav til ejerskifteforsikringen er fastlagt i bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. De specifikke krav til ejerskifteforsikringens dækningsomfang er beskrevet i bilaget til bekendtgørelsen.

Det fremgår af pkt. 2 i bilaget, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningerne, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

I bilagets pkt. 4 er angivet en række forhold, som er undtaget fra forsikringsdækning. Det fremgår heraf bl.a., at bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold er undtaget fra dækning, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. bilagets pkt. 2.

3. Generelle overvejelser om huseftersynsordningen

3.1. Udvalgets overvejelser

3.1.1. Helt overordnet er det udvalgets opfattelse, at både køber og sælger af fast ejendom har stor gavn af den forbrugerbeskyttelse, som er hele grundtanken bag den gældende huseftersynsordning, og som består i at begrænse eventuelle mangelsproblemer på en måde, der er til fordel for både køber og sælger.

Indgåelse af en aftale om køb af fast ejendom er i langt de fleste tilfælde af meget stor betydning for både sælgers og købers privatøkonomi, og sælger og køber har ofte ingen eller kun ringe erfaring med køb og salg af fast ejendom, herunder ingen – eller i hvert fald kun begrænset – byggeteknisk kendskab.

Disse forhold taler efter udvalgets opfattelse for at opretholde en ordning, hvor sælger ved at fremlægge en tilstandsrapport og et forsikringstilbud inden handlens indgåelse kan sikre sig mod på et senere tidspunkt at blive mødt med krav i anledning af mangler ved bygningerne, og hvor køber opnår dels en relativt detaljeret viden om, i hvilket omfang ejendommens bygning(er) er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder, dels et tilbud om, i hvilket omfang og til hvilken pris det er muligt for køber at forsikre sig mod den tilbageværende risiko for skjulte mangler.

Det er endvidere – uanset den kritik af ordningen, som med jævne mellemrum er forekommet – udvalgets opfattelse, at den gældende huseftersynsordning overordnet set må betegnes som en succesfuld forbrugerbeskyttelsesordning.

Efter udvalgets opfattelse er der derfor heller ingen tvivl om, at huseftersynsordningen bør opretholdes.

Det forhold, at der overordnet set er tale om en succesfuld forbrugerbeskyttelsesordning, medfører efter udvalgets opfattelse imidlertid ikke, at der ikke på en række punkter kan være grundlag for at overveje, om det er muligt at *forbedre* ordningen.

Som led i disse overvejelser har udvalget gennemgået de enkelte elementer i den samlede huseftersyns-ordning, herunder i relation til bygningsgennemgang, tilstandsrapport og ejerskifteforsikring. Ved den nævnte gennemgang har udvalget med hensyn til enhver ændring, som er indgået i udvalgets overvejelser, haft to grundlæggende forudsætninger:

For det første at de ændringer, som foreslås, ikke må antage et sådant omfang eller karakter, herunder navnlig i relation til prisen på den samlede ordning, at forbrugerne vil anvende huseftersynsordningen i væsentligt mindre omfang end hidtil.

For det andet at de ændringer, som foreslås, ikke må komme på kant med den balance mellem hensynet til på den ene side køberen og på den anden side sælgeren, som hele ordningen bygger på. Udvalget har i den forbindelse anført, at lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. er karakteriseret ved at være en civilretlig lov, der regulerer retsforholdet mellem køber og sælger gennem en frivillig ordning, og som har til formål at beskytte begge parter mod problemer med fysiske mangler ved bygningerne. Det ville i den forbindelse være urimeligt at fritage sælger for dennes mangelsansvar, medmindre denne samtidig sørger for, at køberen får et fyldestgørende beslutningsgrundlag med hensyn til eventuelle mangler ved ejendommen. Omvendt bør sælgerens fritagelse for mangelshæftelsen ikke – medmindre der foreligger tungtvejende grunde herfor – være betinget af, at sælgeren fremkommer med andre oplysninger, som – hvis ordningen ikke blev anvendt – ikke ville udgøre en retlig relevant mangel, for hvilken sælger ikke ville hæfte over for ejendommens køber.

Der henvises herom til betænkningens side 67-70.

3.1.2. Efter udvalgets opfattelse bør huseftersynsordningen fortsat være en *frivillig* ordning. Det skyldes bl.a., at et krav om, at sælger altid skal anvende huseftersynsordningen, i en række tilfælde ville forekomme helt urimeligt. Der kan således konkret være gode grunde til, at sælger ikke ønsker at anvende ordningen (f.eks. i tilfælde, hvor en ejendom sælges til totalrenovering eller nedrivning), og der burde derfor i givet fald indføres en række undtagelser til et krav om at anvende ordningen. Et krav om, at sælger altid skal anvende huseftersynsordningen, ville efter udvalgets opfattelse endvidere – medmindre ejerlejligheder blev helt undtaget fra ordningens anvendelsesområde – nødvendiggøre, at der ved ethvert

ejerlejlighedssalg blev uarbejdet en tilstandsrapport for både ejerlejligheden og fællesejet, og det ville i mange tilfælde kunne blive yderst bekosteligt.

Der henvises herom til betænkningens side 77-80.

3.1.3. For så vidt angår udvalgets overvejelser om det *skadesbegreb,* der udgør en meget central del af huseftersynsordningen, er det udvalgets opfattelse, at der fortsat bør være en nær sammenhæng mellem det almindelige mangelsbegreb og huseftersynsordningens definition af en skade. Der bør med andre ord være en nær sammenhæng mellem det mangelsansvar, som ifølge § 2, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. ikke kan gøres gældende over for den sælger, der anvender huseftersynsordningen, og den beskrivelse af skader ved bygningen, som sælger til gengæld skal give til køber.

Udvalget finder på den baggrund, at huseftersynsordningens skadesbegreb som udgangspunkt ikke bør udvides til at omfatte forhold, der ikke ville kunne udgøre en retlig relevant mangel, hvis sælger ikke konkret har gjort opmærksom på det pågældende forhold.

Dette er efter udvalgets opfattelse dog ikke ensbetydende med, at der ikke på specifikke områder vil kunne foretages visse ændringer af tilstandsrapportens indhold og ejerskifteforsikringens dækningsomfang, hvis særlige grunde taler herfor, jf. afsnit 3.1.4., 3.1.5 og 3.1.6. nedenfor.

Efter udvalgets opfattelse vil det være yderst vanskeligt præcist at fastsætte, hvorvidt et forhold konkret udgør en skade, idet der i en sådan 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. På den anførte baggrund finder udvalget ikke grundlag for at anbefale en nærmere regulering af, hvilke konkrete forhold der udgør en skade.

Der henvises herom til betænkningens side 84-85.

3.1.4. Ved udvalgets overvejelser om *ejerskifteforsikringen* har der været enighed om, at ejerskifteforsikringens hovedformål som hidtil bør være at dække den risiko for skjulte mangler, som køber »overtager« fra sælger, når denne anvender huseftersynsordningen. Det er derfor også udvalgets opfattelse, at der bør være nær sammenhæng mellem afgrænsningen af den hæftelse, som sælger fritages for, og ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Der har i udvalget ligeledes været enighed om, at ejerskifteforsikringen som udgangspunkt ikke bør udvides til at omfatte dækning af skader, som sælger – hvis denne ikke anvendte huseftersynsordningen – ikke ville hæfte for. I modsat fald ville sælger, der som en betingelse for sin fritagelse for at hæfte for eventuelle mangler ved ejendommen er forpligtet til at tilbyde at betale halvdelen af præmien på den tilbudte ejerskifteforsikring, komme til at betale for forhold, som grundlæggende er denne uvedkommende. Efter udvalgets opfattelse ville den balance mellem på den ene side hensynet til køberen og på den anden side hensynet til sælgeren, som huseftersynsordningen bygger på, herved blive forrykket.

På enkelte områder – navnlig fugtskadeområdet – er der efter udvalgets opfattelse imidlertid tale om et grænseområde, hvor de i praksis indhøstede erfaringer med den gældende ordning efter udvalgets opfattelse kunne tyde på, at det af forbrugerne generelt opleves som et minus ved ordningen, at den ikke omfatter visse fysiske forhold, som købere generelt kan anse for relevante, men som ikke indebærer, at ejendommen er ringere end andre tilsvarende ejendomme. På sådanne områder kan der, uanset ovennævnte udgangspunkt, efter udvalgets opfattelse være grund til at overveje forsvarligheden af en begrænset udvidelse af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

På grundlag af et oplæg fra Forsikring & Pension, som organisationen har præsenteret for udvalget som en »samlet pakke«, har udvalget drøftet ejerskifteforsikringens standarddækning og vilkår mv. Udvalget har endvidere uafhængigt af Forsikring & Pensions oplæg overvejet andre forhold i relation

til ejerskifteforsikringens dækningsomfang, herunder bl.a. spørgsmålet om dækning af stikledninger uden for bygningen, forhold afdækket ved teknisk revision før overtagelsesdagen samt spørgsmålet om ejerskifteforsikringens begyndelsestidspunkt.

Udvalgets flertal (18 medlemmer) har herefter foreslået en række ændringer af ejerskifteforsikringens dækningsomfang og vilkår. Det drejer sig 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 væsentlig nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved vvs-installationer, en ny fugtskadedækning (kombineret med nye fugtmålinger samt oplysning i tilstandsrapporten om bygningens fugtniveau), 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 og en præcisering af den gældende dækning med hensyn til »fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt«. Herudover foreslås det, at ejerskifteforsikringen fra tegningstidspunktet skal dække tilbage til tidspunktet for henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, samt at forsikringens minimumsløbetid forlænges fra 5 til 10 år. Endelig foreslås der – for udvalgte bygningsdele – indført bindende afskrivningstabeller ved erstatningsopgørelsen, ligesom der foreslås nye regler om selvrisiko.

Det er udvalgets flertals opfattelse, at Forsikring & Pensions forslag om en »samlet pakke« med de forudsætninger og præciseringer, som udvalget under behandlingen af de enkelte dækninger mv. er fremkommet med, og med de yderligere dækninger mv., som udvalget uafhængigt af Forsikring & Pensions oplæg har foreslået, vil medvirke til at løse de væsentligste problemer, som huseftersynsordningen giver anledning til i dag.

For så vidt angår de omkostninger for sælger og køber, der vil være forbundet med en gennemførelse af flertallets forslag, har Forsikring & Pension over for udvalget oplyst, at det er organisationens vurdering, at det ved en gennemførelse af den »samlede pakke« med de yderligere dækninger, som udvalget uafhængigt af Forsikring & Pensions oplæg har foreslået, 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 nuværende præmieniveau på standarddækningen.

Udvalgets flertal finder det rimeligt og forsvarligt at lægge denne forudsætning til grund for at gennemføre de nødvendige lovændringer og administrative ændringer. Det vil efter flertallets opfattelse i givet fald betyde, at købere og sælgere fremover kan forventes at ville anvende ordningen i væsentligt samme omfang som i dag.

Udvalgets mindretal (2 medlemmer) kan på det foreliggende grundlag ikke anbefale, at Forsikring & Pensions forslag om en »samlet pakke« på forsikringsområdet gennemføres. Det skyldes bl.a., at det efter mindretallets opfattelse er usikkert, om forslaget samlet set kan forventes at ville medføre reelle dækningsmæssige forbedringer (»nettoforbedring«) for køberne. Dertil kommer, at forslaget på flere punkter vil udvide dækningen til at omfatte forhold, som ikke udgør mangler efter det generelle mangelsbegreb. Det er efter mindretallets opfattelse endvidere meget usikkert, hvor store præmiestigninger der kan forventes, hvis forslaget gennemføres.

Der henvises herom til betænkningens side 90-95 og 204-210.

3.1.5. 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. Efter udvalgets opfattelse bør bygningsgennemgangen således fortsat være en stikprøvevis undersøgelse med brug af enkle håndredskaber og uden foretagelse af destruktive indgreb.

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. Det foreslås endvidere, at den byg-

ningssagkyndige herudover skal måle, vurdere og observere fugt andre steder i bygningen, hvor den bygningssagkyndige konkret skønner, at der kan være risiko for fugt eller skimmelsvamp.

Der henvises herom til betænkningens side 217-226.

3.1.6. Udvalget har med hensyn til *tilstandsrapporten* drøftet en række mere principielle spørgsmål om rapportens overordnede struktur og indhold, herunder det i rapporten anvendte karaktersystem.

Udvalget er af den opfattelse, at der ikke bør foretages mere grundlæggende ændringer af det karaktersystem, som anvendes i tilstandsrapporterne i dag, idet der er tale om et karaktersystem, som har været anvendt i en længere årrække og derfor er velkendt af forbrugerne.

Udvalget foreslår imidlertid, at tilstandsrapporten udvides med nogle få yderligere oplysninger.

For det første foreslås tilstandsrapporten udvidet med en angivelse af, om bygningens tag må forventes at have en restlevetid på op til 5 år, mellem 5 og 10 år eller længere end 10 år.

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

Endelig foreslår udvalget, at der med en tilstandsrapporten skal udleveres en generel beskrivelse af de væsentligste karakteristika ved den hustype, som tilstandsrapporten angår.

Der henvises herom i øvrigt til betænkningens side 244-247, 254-257 og 266-271. Om udvalgets overvejelser om tilstandsrapportens gyldighedsperiode henvises til pkt. 4.5.2.4. nedenfor.

3.2. Justitsministeriets overvejelser

Justitsministeriet er af de grunde, som udvalget har anført, enig i, at huseftersynsordningen fortsat bør være en frivillig ordning. Justitsministeriet kan endvidere tilslutte sig udvalgets synspunkt om, at ordningens skadesbegreb bør fastholdes, herunder at der af de grunde, som udvalget har anført, ikke bør foretages en nærmere regulering af, hvilke konkrete forhold der udgør en skade.

Med hensyn til udvalgets *konkrete* forslag til ændringer i huseftersynsordningen bemærkes, at udvalget har foretaget en samlet vurdering af huseftersynsordningen, i hvilken forbindelse udvalget er fremkommet med såvel forslag til lovændringer som forslag til ændringer af de administrative forskrifter, der er udstedt med hjemmel i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. I afsnit 4 nedenfor gennemgås lovforslagets hovedindhold, mens udvalgets forslag til ændringer, der kan gennemføres administrativt, er behandlet i afsnit 5 nedenfor.

For så vidt angår de forslag til ændringer af ejerskifteforsikringen, som udvalgets flertal har foreslået, er Justitsministeriet enig med flertallet i, at en gennemførelse af de omhandlede forslag som en »samlet pakke« vil medvirke til at løse de væsentligste problemer, som huseftersynsordningen giver anledning til i dag, på en velafbalanceret måde og med respekt for de hensyn til henholdsvis køber og sælger, som er en forudsætning for ordningens succes.

Som anført af udvalgets flertal er det vanskeligt at foretage forbedringer af huseftersynsordningen til gavn for ordningens brugere, herunder forbedringer af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, uden at ordningens samlede pris bliver højere. En gennemførelse af flertallets forslag om ændringer af ejerskifteforsikringens dækningsomfang må efter Justitsministeriets opfattelse derfor også antages at ville medføre en højere præmie på ejerskifteforsikringen. Hvor meget højere præmien fremover bliver, er det vanskeligt for Justitsministeriet at vurdere, idet risikoberegning og præmiefastsættelse af konkurrencemæssige grunde nødvendigvis må overlades til de forsikringsselskaber, der udbyder ejerskifteforsikringsproduktet.

Justitsministeriet forventer imidlertid – på baggrund af Forsikring & Pensions udtalelse herom i betænkningen, jf. betænkningens side 208 – at det efter en gennemførelse af flertallets forslag vil være muligt

at tegne en ejerskifteforsikring til en præmie, der ligger inden for et interval på 0-50 pct. i forhold til det nuværende præmieniveau på en ejerskifteforsikring med standarddækning.

De forslag til ændringer af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, der nødvendiggør ændring af lov om forbrugerbeskyttelse af fast ejendom m.v., er behandlet i afsnit 4.1.2. -4.1.5. nedenfor, mens de ændringer, der, hvis lovforslaget vedtages, vil blive foretaget administrativt, er behandlet i afsnit 5.1.2. -5.1.8. nedenfor.

For så vidt angår de forslag til ændringer af bygningsgennemgang og tilstandsrapport, som udvalget har foreslået, jf. afsnit 3.1.5. og 3.1.6. ovenfor, er de ændringer, der nødvendiggør ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., behandlet i afsnit 4.2. nedenfor, mens de ændringer, der, hvis lovforslaget vedtages, vil blive foretaget administrativt, er behandlet i afsnit 5.2. og 5.3. nedenfor.

4. Lovforslagets udformning

4.1. Ejerskifteforsikringen

4.1.1. Indledning

Som anført i afsnit 3.1.4. ovenfor har udvalgets flertal foreslået en række ændringer af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. I afsnit 4.1.2. -4.1.5. nedenfor er behandlet de forslag til ændringer af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, der nødvendiggør lovændringer.

4.1.2. Elinstallationer

4.1.2.1. Gældende ret

Hvis køberen fra sælgeren har modtaget en tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring, kan køberen som udgangspunkt ikke over for sælgeren påberåbe sig mangler ved ejendommens elinstallationer, jf. § 2, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Køberen kan dog over for sælgeren påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, samt påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter. Køberen kan desuden påberåbe sig en mangel, hvis sælgeren har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold eller har handlet svigtagtigt eller groft uagtsomt, jf. lovens § 2, stk. 5.

I bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. er der fastsat nærmere krav til ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Af bilaget til bekendtgørelsen fremgår, at ejerskifteforsikringen bl.a. ikke dækker bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller er nærliggende risiko for skade.

Af Ankenævnet for Forsikrings praksis på ejerskifteforsikringsområdet fremgår, at ovennævnte begrænsninger i ejerskifteforsikringens standarddækning medfører, at nedsat funktion af elinstallationer, funktionssvigt eller sådanne installationers ulovlighed som altovervejende hovedregel *ikke* omfattes af ejerskifteforsikringens standarddækning.

Forhold ved elinstallationer kan ifølge Ankenævnet for Forsikrings praksis dog efter omstændighederne medføre en nærliggende risiko for skade, der dermed omfattes af ejerskifteforsikringens standarddæk-

ning. Det må imidlertid på baggrund af en gennemgang af ankenævnets praksis antages, at det for den sikrede kan være vanskeligt at bevise, at forhold ved elinstallationer medfører en nærliggende risiko for skade.

I tråd med det ovenfor anførte følger det af Ankenævnet for Huseftersyns praksis, at heller ikke den bygningssagkyndige ifalder ansvar for f.eks. en uomtalt ulovlig elinstallation. Den bygningssagkyndige kan dog efter ankenævnets praksis ifalde ansvar, hvis der er tale om *åbenbare* ulovlige forhold.

Om de undersøgelser, som den bygningssagkyndige skal foretage vedrørende elinstallationer, fremgår det af håndbogen for bygningssagkyndige, afsnit 7.11, side 38, bl.a., at elinstallationerne ikke skal afprøves eller åbnes, da det kun er tilladt for autoriserede elinstallatører at gribe ind i elinstallationer. Eftersynet er visuelt uden indgreb i installationen. Bygningsgennemgangen omfatter eftersyn af, om der er åbenbare, ulovlige installationer, som visuelt ikke overholder gældende regler.

4.1.2.2. Udvalgets overvejelser

Udvalget har overvejet en ny særskilt dækning for manglende eller nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved elinstallationer. Den foreslåede dækning, der samtidig vil indebære, at sælger skal frigøres for sin mangelshæftelse med hensyn til ikke-funktionsdygtige og ulovlige elinstallationer, skal kombineres med udførelsen af et el-tjek i form af en ekstra rapport, som sælger skal fremlægge for køber (en såkaldt elinstallationsrapport).

Den foreslåede dækning omfatter lovliggørelse af ulovlige forhold ved de omhandlede installationer, i det omfang disse var ulovlige på såvel opførelses- eller udførelsestidspunktet som på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet over for selskabet, samt udbedring af manglende eller nedsat funktion af sådanne elinstallationer.

Udvalget finder, at flere forhold taler for, at mange købere ønsker en sådan dækning. Således tilkøber (og betaler) mange købere i forbindelse med tegning af ejerskifteforsikring i dag en *udvidet* dækning, der bl.a. omfatter ejendommens elinstallationer.

For så vidt angår det el-tjek, som skal foretages, har udvalget bl.a. anført, at det på samme måde som den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang skal være en stikprøvevis gennemgang af elinstallationerne uden foretagelse af destruktive indgreb i den forstand, at installationerne beskadiges. Imidlertid forudsættes den person, der foretager el-tjekket, stikprøvevis at undersøge aftagelige og løftbare dele af elinstallationer. Som det er tilfældet med den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang, skærpes i øvrigt undersøgelsespligten, hvis der ved den stikprøvevise gennemgang konstateres forhold, som skal beskrives nærmere i rapporten.

Et flertal i udvalget (19 medlemmer) finder, at gennemførelsen af et el-tjek og en hertil knyttet el-dækning for så vidt angår skjulte og ikke konstaterede skader vil kunne bidrage til at skabe en høj grad af tryghed for forbrugerne.

For købers vedkommende vil kendskabet til ejendommen blive forbedret, og risikoen for, at køber efterfølgende må afholde udgifter til udbedring af ikke-funktionsdygtige eller ulovlige elinstallationer, som køber ikke var bekendt med på købstidspunktet, vil blive betydeligt minimeret. Køber vil endvidere – i modsætning til i dag – få mulighed for at lade de ved el-tjekket fremkomne oplysninger indgå i forhandlingerne med sælger om ejendommens pris. Endelig vil køber – i det omfang den person, som har foretaget el-tjekket, ved en fejl måtte have overset skader ved bygningens elinstallationer – kunne opnå dækning over ejerskifteforsikringen eller erstatning fra den sagkyndige til udbedring heraf.

For sælgers vedkommende vil fordelen navnlig være, at sælger fritages for sin mangelshæftelse med hensyn til elinstallationernes lovlighed.

Flertallet bemærker i øvrigt, at Sikkerhedsstyrelsen i en udtalelse har vurderet, at antallet af el-brande og el-ulykker på længere sigt må antages at blive nedbragt ved en gennemførelse af forslaget.

Et mindretal i udvalget (1 medlem) har udtrykt skepsis over for at indføre et el-tjek. Det skyldes bl.a., at det foreslåede el-tjek bygger på en stikprøvevis gennemgang uden foretagelse af destruktive indgreb, hvilket kan medføre, at el-tjekket vil kunne medføre skuffede forventninger og falsk tryghed hos forbrugerne. Med den foreslåede visuelle gennemgang af installationerne er mindretallet endvidere bekymret for, at der i rapporten om el-tjekket vil blive givet mange UN'er (det vil sige forhold, der skal undersøges nærmere), hvorved køberne stilles ringere end i dag, hvor de kan tegne en udvidet forsikringsdækning for el uden foretagelsen af et el-tjek.

For at sikre, at der ikke kan opstå usikkerhed om, hvilke dele af rapporten henholdsvis den bygningssagkyndige og den, der har gennemgået elinstallationerne, er ansvarlig for, foreslår udvalget som nævnt, at rapporten om ejendommens elinstallationer skal udarbejdes som en særskilt rapport.

Udvalgets flertal (19 medlemmer) foreslår, at rapporten om el-tjekket bør have en gyldighedsperiode på 1 år.

Ved vurderingen heraf har flertallet på den ene side lagt vægt på, at en bygnings elinstallationer – i sammenligning med bygningen som helhed – må antages at være væsentligt mindre påvirkelige af vejrlig mv., hvilket isoleret set taler for en gyldighedsperiode af en vis længde. Heroverfor står imidlertid risikoen for, at der foretages indgreb i de omhandlede installationer, hvilket taler for, at gyldighedsperioden begrænses. Herefter, og idet rapporten om elinstallationerne bør have en *absolut* gyldighedsperiode på samme måde som tilstandsrapporten, finder flertallet, at gyldighedsperioden passende kan fastsættes til 1 år.

Udvalgets mindretal (1 medlem) finder, at rapporten om el-tjekket bør have en gyldighedsperiode på 3 år, herunder således at der ved et eventuelt ejerskifte inden for gyldighedsperioden skal udarbejdes en ny rapport.

For så vidt angår tilsynet med de personer, som skal udføre el-tjekket, har udvalget overvejet, om der bør fastsættes særlige regler om tildeling af påtaler, advarsler samt inddragelse af godkendelse mv. Virksomhed som autoriseret elinstallatør er imidlertid allerede nærmere reguleret i lov om autorisation af elinstallatører, jf. lovbekendtgørelse nr. 989 af 16. december 2003 med senere ændringer. Efter § 9, stk. 1, nr. 1, i denne lov kan en autorisation tilbagekaldes, såfremt autorisationsindehaveren har gjort sig skyldig i grov eller gentagen forsømmelighed ved udførelsen af installationsarbejder, og ved en ændring af bestemmelsen kan det udtrykkeligt fastsættes, at også grov eller gentagen forsømmelighed ved udførelsen af et el-tjek som led i huseftersynsordningen kan medføre tilbagekaldelse af autorisationen.

I det omfang *andre* personer end autoriserede elinstallatører godkendes til at foretage det omhandlede el-tjek, vil det efter udvalgets opfattelse derimod kunne komme på tale at fastsætte særlige regler om godkendelse samt regler om tildeling af påtaler, advarsler samt inddragelse af godkendelse mv. Nødvendigheden af sådanne regler må imidlertid bero på, hvilke personer der i givet fald godkendes til at foretage el-tjekket, herunder om de pågældende personer allerede er omfattet af reglerne i eller svarende til lov om autorisation af elinstallatører mv.

Det er udvalgets forventning, at det samlede tidsforbrug forbundet med el-tjekket, rapportskrivning og kørsel mv. i overensstemmelse med Sikkerhedsstyrelsens vurdering ikke vil overstige 2-4 timer.

Med hensyn til spørgsmålet om, hvorvidt der bør fastsættes regler om maksimalvederlag pr. ejendom for el-tjekkets gennemførelse, har udvalget været delt.

Et flertal (11 medlemmer) finder, at der – på samme måde som for de bygningssagkyndige – bør fastsættes et loft over, hvor meget den person, der foretager el-tjekket, må kræve i vederlag. Det bør således sikres, at de med el-tjekket forbundne udgifter ikke bliver så høje, at disse i sig selv afholder sælger fra at bruge ordningen.

Et mindretal i udvalget (9 medlemmer) finder, at prisfastsættelsen bør være fri. Mindretallet har som begrundelse herfor bl.a. anført, at prisfastsættelsen bør være underlagt de almindelige markedskræfter og

den fri konkurrence. Mindretallet har endvidere henvist til, at Sikkerhedsstyrelsen har angivet et forventet tidsforbrug med hensyn til el-tjekkets gennemførelse, hvorved det fremtidige prisniveau for el-tjekket er tilstrækkeligt konkretiseret.

Efter udvalgets opfattelse må indførelsen af et el-tjek i øvrigt forudsætte, at der – på samme måde som for de bygningssagkyndige – stilles krav om, at den person, der foretager el-tjekket, er behørigt ansvarsforsikret.

Der henvises i øvrigt til betænkningens side 95-112.

4.1.2.3. Justitsministeriets overvejelser

Justitsministeriet kan tilslutte sig udvalgets flertals overvejelser og forslag om en ny særskilt el-dækning i kombination med udførelsen af et el-tjek.

Den foreslåede forsikringsdækning for manglende eller nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved elinstallationerne vil, hvis lovforslaget vedtages, blive gennemført i medfør af den gældende bemyndigelse i § 5, stk. 3, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., der ikke forslås ændret. Dette vil ske ved en ændring af bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Den foreslåede dækning vil – i overensstemmelse med udvalgets forslag herom – omfatte lovliggørelse af ulovlige indretninger og installationer, i det omfang de omhandlede indretninger og installationer var ulovlige på såvel opførelses- eller udførelsestidspunktet som på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet over for selskabet, samt udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationerne.

Med hensyn til spørgsmålet om godkendelse og kontrol af de personer, der skal udføre det foreslåede el-tjek, har Økonomi- og Erhvervsministeriet (Sikkerhedsstyrelsen) oplyst, at udførelsen af et el-tjek er autorisationskrævende arbejde, og at el-tjekket derfor *alene* bør udføres af personer, der er tilknyttet en virksomhed autoriseret i henhold til lov om autorisation af elinstallatører.

Justitsministeriet foreslår på den baggrund, at en elinstallationsrapport for at have de retsvirkninger, der følger af § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., skal være udarbejdet af en autoriseret elinstallatørvirksomhed.

Det er naturligvis meget væsentligt, at huseftersynsordningens brugere kan have tillid til kvaliteten af elinstallationsrapporterne. Det foreslås med henblik herpå bl.a., at den eksisterende autorisationsordning vedrørende elinstallatørvirksomheder suppleres af et løbende tilsyn med de autoriserede elinstallatørvirksomheder, der udarbejder elinstallationsrapporter.

Justitsministeriet finder endvidere, at der – på samme måde som for de bygningssagkyndige – udover krav om ansvarsforsikring bør stilles uvildighedskrav til autoriserede elinstallatørvirksomheder, der udarbejder elinstallationsrapporter. Økonomi- og erhvervsministeren, under hvis område Sikkerhedsstyrelsen hører, foreslås på den baggrund bemyndiget til at fastsætte nærmere regler om tilsyn, (maksimal-)vederlag og gebyr samt regler om anmeldelse, ansvarsforsikring og krav til uvildighed for autoriserede elinstallatørvirksomheder, der udarbejder elinstallationsrapporter.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets § 1, nr. 2, 4, 6, 7 og 9 og § 2, samt bemærkningerne hertil.

4.1.3 Vvs-installationer

4.1.3.1. Gældende ret

Hvis køberen fra sælgeren har modtaget en tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring, kan køberen som udgangspunkt ikke over for sælgeren påberåbe sig mangler ved ejendommens vvs-installationer, jf. § 2, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Køberen kan dog

over for sælgeren påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, samt påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter. Køberen kan desuden påberåbe sig en mangel, hvis sælgeren har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold eller har handlet svigtagtigt eller groft uagtsomt, jf. lovens § 2, stk. 5.

Det følger af bilaget til bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at ejerskifteforsikringen bl.a. ikke dækker bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade.

I overensstemmelse hermed følger det af Ankenævnet for Forsikrings praksis, at nedsat funktion af vvs-installationer eller sådanne installationers funktionssvigt eller ulovlighed som altovervejende hovedregel ikke omfattes af ejerskifteforsikringens standarddækning. Der ses i øvrigt ikke at foreligge afgørelser, hvor nedsat funktion af vvs- installationer eller sådanne installationers ulovlighed er blevet anset for omfattet af ejerskifteforsikringens standarddækning med den begrundelse, at der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade.

Om de undersøgelser, som den bygningssagkyndige skal foretage vedrørende vvs-installationer, fremgår det af afsnit 7.10 i håndbogen for bygningssagkyndige bl.a., at eftersynet omfatter skader eller tegn på skader, som er muligt at afdække ved den visuelle gennemgang af ejendommen. Eftersynet omfatter ikke funktionen af vvs- og afløbsinstallationerne.

4.1.3.2. Udvalgets overvejelser

Udvalget har overvejet en ny særskilt dækning for manglende eller væsentlig nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer. Forslaget indebærer, at sælger samtidig vil skulle frigøres for sin mangelshæftelse med hensyn til ulovlige vvs-installationer.

Den foreslåede dækning omfatter varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer i og under bygningen samt til ydersiden af bygningens fundament. Den foreslåede dækning vil derimod ikke omfatte kloakker uden for det angivne område (det vil sige kloakker uden for bygningen). I relation til lovliggørelse er det en betingelse for dækning, at de omhandlede installationer var ulovlige på såvel opførelses- og udførelsestidspunktet som på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet over for forsikringsselskabet.

Forslaget svarer i relation til dækningsomfang i vidt omfang til de *udvidede* dækninger på vvs-området, som udbydes af mange forsikringsselskabet i dag.

Som eksempler på forhold, der omfattes af forslaget, kan bl.a. nævnes ikke godkendte trykledninger, forkerte rør og indbygningsskåle i guldafløb og vægge, ulovligt indrettede fyrrum, underdimensionerede kedler, manglende vandtryk og manglende eller væsentlig nedsat funktion af gulvvarmeanlæg mv.

For så vidt angår varmeinstallationer omfatter dækningen både varmeafgivelsesinstallationen og selve varmekilden, herunder f.eks. fjernvarmeanlæg, gasfyr, oliefyr, træpillefyr, solfangeranlæg, jordvarmeanlæg, luft-til-luftvarmeanlæg. For så vidt angår jordvarmeanlæg omfattes sådanne af forslaget, selv om varmeafgiveren ligger i jorden uden for bygningen.

For så vidt angår ventilationsinstallationer omfatter dækningen installationer i bygningen samt installationer fastmonteret på bygningen, f.eks. et airconditionanlæg.

For så vidt angår sanitetsinstallationer omfatter dækningen både tilløb og fraløb af vand, herunder brugs- og afløbsvand i og under bygningen samt til ydersiden af bygningens fundament.

Udvalget finder – ligesom tilfældet er for den foreslåede el-dækning, jf. afsnit 4.1.2.2 ovenfor – at flere forhold taler for, at mange købere ønsker en sådan vvs-dækning. Således tilkøber (og betaler)

mange købere i forbindelse med tegning af ejerskifteforsikring en *udvidet* dækning, der bl.a. omfatter vvs-dækning.

Udvalget bemærker, at en vvs-dækning for købers vedkommende vil medføre en bedre standarddækning, mens sælger vil få fordel af ikke længere at skulle hæfte over for køber for eventuelle ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Den foreslåede vvs-dækning skal – i modsætning til den foreslåede el-dækning – ikke kombineres med nye undersøgelser foretaget af den bygningssagkyndige eller en autoriseret vvs-installatør. Det skyldes bl.a., at en række vvs-installationer, f.eks. varmeinstallationer, typisk kun vil være i drift i vinterhalvåret. Derimod foreslås det, at sælger i sælgeroplysningsskemaet stilles et enkelt yderligere spørgsmål om varme-, ventilations- og sanitetsinstallationerne.

Der henvises om forslaget i øvrigt til betænkningens side 112-119.

4.1.3.3. Justitsministeriets overvejelser

Justitsministeriet kan af de grunde, som udvalget har anført, tilslutte sig udvalgets forslag, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed.

Den foreslåede forsikringsdækning for manglende eller væsentlig nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved vvs-installationer vil, hvis lovforslaget vedtages, blive gennemført ved en ændring af bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget på ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Den foreslåede dækning vil omfatte varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer i og under bygningen samt til ydersiden af bygningens fundament. Den foreslåede dækning vil derimod ikke omfatte f.eks. kloakker uden for det angivne område (det vil sige kloakker uden for bygningens fundament).

Der henvises i øvrigt til lovforslagets § 1, nr. 2 og 4, samt bemærkningerne hertil.

4.1.4. Stikledninger, herunder kloakker

4.1.4.1. Gældende ret

Den gældende huseftersynsordning omfatter ikke fysiske mangler ved indretninger mv. *uden for* bygningerne, jf. § 2, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Om afgrænsningen af lovens anvendelsesområde til kun at omfatte mangler ved »bygninger« fremgår af forslag til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (lovforslag nr. L 218), jf. Folketingstidende 1994-95, Tillæg A, s. 2992, bl.a., at begrænsningen af sælgers hæftelse alene angår de mangler, som den bygningssagkyndiges undersøgelse retter sig mod, det vil sige fysiske mangler ved bygningerne (bortset fra ulovlige bygningsindretninger m.v.).

Om den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang fremgår af § 14 i bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen bl.a., at bygningsgennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

I bekendtgørelsens § 16 er angivet en række forhold, som den bygningssagkyndiges undersøgelse *ikke* omfatter. Det fremgår af bestemmelsen bl.a., at indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, falder uden for bygningsgennemgangen.

Det følger af bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Det ovenfor anførte om den begrænsning i sælgers mangelshæftelse, som følger af § 2, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., medfører, at sælger som udgangspunkt fortsat hæfter over for ejendommens køber med hensyn til eventuelle skader på indretninger og installationer uden for de bygninger, som omfattes af den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang.

Der foreligger tre landsretsafgørelser (Østre Landsrets afgørelse af 4. maj 2005 (refereret i Ugeskrift for Retsvæsen 2005, side 2628ff.), Vestre Landsrets afgørelse af 19. december 2005 (refereret i Ugeskrift for Retsvæsen 2006, side 1005ff.) og en utrykt afgørelse afsagt af Østre Landsret den 19. marts 2008 (24. afd., B 1049-07)), som har fritaget sælger for mangelshæftelse i tilfælde, hvor afløbsvand ikke kunne bortledes fra bygninger på grund af skade mv. på bygningernes kloakinstallationer. De nævnte landsretsafgørelser har indebåret, at Ankenævnet for Forsikring – med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter – den 22. september 2008 i to sager (sagsnr. AK 71.432 og AK 72.748) har truffet afgørelse om, at det må overlades til domstolene at tage stilling til spørgsmålet om, hvorvidt mangler ved et kloaksystem, der har forårsaget tilstoppede toiletter mv., er omfattet af ejerskifteforsikringen.

I den ene af de to sager, som Ankenævnet for Forsikring traf afgørelse i den 22. september 2008 (sagsnr. AK 71.432), var klagerne også part i den sag, hvor Østre Landsret den 19. marts 2008 (24. afd., B 1049-07) havde truffet afgørelse om sælgers hæftelse. Klagerne anlagde i foråret 2009 herefter sag mod forsikringsselskabet med påstand om, at selskabet tilpligtes at anerkende, at de fejl og mangler, der er konstateret på kloaksystemet, er omfattet af den tegnede udvidede ejerskifteforsikring. Østre Landsret (5. afd., B-1049-07) traf den 11. januar 2010 afgørelse i denne sag. Landsretten fastslog, at de pågældende fejl og mangler ved bygningens kloaksystem er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring. Landsrettens afgørelse er efter det oplyste anket til Højesteret.

4.1.4.2. Udvalgets overvejelser

Udvalget har anført, at der – for så vidt angår forhold ved stikledninger, herunder kloakker, som senere viser sig at medføre problemer inde i bygningen – med afgørelserne refereret i Ugeskrift for Retsvæsen 2005.2628 og 2006.1006 samt Østre Landsrets (utrykte) afgørelse af 19. marts 2008 (24. afd., B 1049-07) sammenholdt med Ankenævnets for Forsikrings afgørelse i sagsnr. AK 71.432 og AK 72.748 er skabt usikkerhed med hensyn til, om der et »hul« i huseftersynsordningen. Dette vil således være tilfældet, hvis domstolene måtte nå frem til, at ejerskifteforsikringen (heller) ikke dækker, idet køber i så fald hverken kan gøre krav gældende mod den bygningssagkyndige, sælger eller ejerskifteforsikringsselskabet.

Udvalget har på den baggrund overvejet, om der bør indføres et udtrykkeligt krav om, at forhold vedrørende stikledninger, herunder kloakker, som ikke på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse har manifesteret sig i sådanne »fejl« ved bygningen, at den bygningssagkyndige burde have gjort anmærkning herom, skal dækkes af *ejerskifteforsikringen.*

Forsikring & Pensions medlem af udvalget har i den forbindelse oplyst, at det i den præmierisikoberegning, der i dag foretages på ejerskifteområdet, ikke er indkalkuleret, at der for ejerskifteforsikringsselskaberne består en risiko for, at de skal dække potentielle fejl og mangler ved kloaksystemet. Dækning af »skader« på stikledninger, herunder kloakker, der potentielt kan være dyre at udbedre, ville ifølge Forsikring & Pensions medlem af udvalget forudsætte, at der – på samme måde som med hensyn til den foreslåede el-dækning – foretages en sagkyndig undersøgelse af de omhandlede stikledninger. Med hensyn til kloaksystemet ville der blive tale om en obligatorisk tv-undersøgelse forestået af en autoriseret kloakmester eller certificeret tv-inspektør.

Prisen på at få gennemført en tv-undersøgelse af en ejendoms kloak er omkring 6.500 kr., hvilket i store træk svarer til den gennemsnitlige pris på at få udarbejdet en tilstandsrapport. Også ejerskifteforsikringen, hvis dækningsomfang blev udvidet med antageligt dyre skader, måtte i givet fald antages at blive højere.

På baggrund af den fordyrelse af den samlede huseftersynsordning, som en gennemførelse af tv-un-

dersøgelse af kloakker og ejerskifteforsikring af sådanne vil indebære, sammenholdt med det forhold, at forbrugerne allerede i dag har mulighed for – over villaforsikringen – at forsikre sig mod visse skader på rør- og stikledninger, kan udvalgets flertal (19 medlemmer) *ikke* anbefale, at den nuværende huseftersynsordning udvides til også at omfatte undersøgelse af kloakker mv. Flertallet kan i forlængelse heraf heller ikke anbefale, at forhold vedrørende kloakker mv. forsikringsdækkes.

Flertallet foreslår i stedet, at det ved en ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. fastsættes, at forhold vedrørende stikledninger, herunder kloakker, som ikke på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse har manifesteret sig i sådanne »fejl« ved bygningen, at den bygningssagkyndige burde have gjort anmærkning herom, *ikke* omfattes af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter lovens § 2, stk. 1. Herudover finder udvalget, at det af tilstandsrapporten i øvrigt klart bør fremgå, at stikledninger, herunder kloakker, ikke er undersøgt.

Efter udvalgets opfattelse præciseres dermed udtrykkeligt den retstilstand, som udvalget antager har været lovgivers intention med huseftersynsordningen.

Udvalgets mindretal (1 medlem) finder det ud fra miljøhensyn meget betænkeligt at undlade tv-undersøgelse af kloakker som led i huseftersynsordningen. Mindretallet kan dog – hvis tv-undersøgelse af kloakker ikke gøres til en del af huseftersynsordningen – tilslutte sig flertallets forslag.

Der henvises i øvrigt til betænkningens side175-196.

4.1.4.3 Justitsministeriets overvejelser

Justitsministeriet kan af de grunde, som udvalget har anført, tilslutte sig flertallets forslag om, at det i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. udtrykkeligt fastsættes, at forhold vedrørende stikledninger, herunder kloakker, som ikke på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse har manifesteret sig i sådanne »fejl« ved bygningen, at den bygningssagkyndige burde have gjort anmærkning herom, ikke omfattes af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter § 2, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed.

Det følger af forslaget, at sælgers hæftelse for stikledninger, herunder kloakker, alene omfatter stikledninger uden for bygningerne, jf. herved afsnit 4.1.3.2. ovenfor om den foreslåede vvs-dækning, der omfatter varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer i og under bygningen samt til ydersiden af bygningens fundament, men derimod ikke omfatter f.eks. kloakker uden for det angivne område.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets § 1, nr. 5, og bemærkningerne hertil.

4.1.5. Forsikringstiden og forsikringens begyndelsestidspunkt

4.1.5.1. Gældende ret

Ifølge § 5, stk. 1, nr. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., skal det forsikringstilbud, som sælger fremlægger for køber, bl.a. indeholde oplysning om, på hvilke vilkår køberen kan tegne en forsikring vedrørende ejendommen, som i mindst 5 år efter overtagelsesdagen og med mulighed for forlængelse til i alt 10 år dækker fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Den 1. januar 2008 trådte en ny forældelseslov i kraft, jf. lov nr. 522 af 6. juni 2007 om forældelse af fordringer (forældelsesloven). Ved loven blev de generelle forældelsesregler i Danske Lov 5-14-4 fra 1683 og lov nr. 274 af 22. december 1908 om forældelse af visse fordringer (1908-loven) samtidig ophævet.

Danske Lov 5-14-4 indeholdt en regel om 20-årig forældelse, mens forældelsesfristen for krav omfattet af 1908-loven var 5 år. Af praktisk vigtige typer af fordringer, der var omfattet af den 20-årige forældelse i Danske Lovs 5-14-4, kan nævnes krav i henhold til aftaler om overdragelse af fast ejendom, herunder krav i anledning af mangler.

Efter forældelsesloven er den almindelige forældelsesfrist – lovens hovedregel – 3 år fra forfaldstidspunktet, jf. lovens § 3, stk. 1. Samtidig blev der – med henblik på at undgå urimelige resultater i forhold til fordringshaveren i tilfælde, hvor denne på grund af ukendskab til kravet eller skyldneren er afskåret fra at søge fristen afbrudt inden for den korte forældelsesfrist – fastsat en generel regel om suspension af den korte forældelsesfrist i tilfælde, hvor fordringshaveren ikke er i stand til at gøre sit krav gældende på grund af utilregnelig uvidenhed om fordringen eller skyldneren, jf. lovens § 3, stk. 2.

De gennemførte ændringer i forældelseslovgivningen har betydning for bl.a. krav, der støttes på aftaler om overdragelse af fast ejendom, herunder krav i anledning af mangler ved fast ejendom. De nye forældelsesregler vil navnlig have betydning i tilfælde, hvor huseftersynsordningen *ikke* finder anvendelse. I disse tilfælde gælder således en forældelsesfrist på 3 år regnet fra det tidspunkt, da manglen er eller burde være opdaget, jf. suspensionsreglen i § 3, stk. 2. Krav vil dog ikke kunne gøres gældende, når der er forløbet mere end 10 år fra overtagelsestidspunktet, jf. § 3, stk. 3. Efter almindelige regler om reklamation vil manglen – på samme måde som efter de tidligere gældende regler – i øvrigt skulle påberåbes over for sælgeren inden rimelig tid efter, at den er eller burde være konstateret, idet kravet i modsat fald fortabes.

4.1.5.2. Udvalgets overvejelser

4.1.5.2.1. Udvalget har – på baggrund af et oplæg fra Forsikring & Pension – overvejet en forlængelse af ejerskifteforsikringens minimumsløbetid fra 5 år til 10 år.

Forsikring & Pension har om sit forslag bl.a. anført, at formålet er at give forbrugerne en bedre dækning, herunder navnlig beskytte forbrugerne mod skader, som først måtte vise sig efter 5 år, og som kan være dyre at udbedre (f.eks. en sætningsskade).

Om baggrunden for forslaget har Forsikring & Pension i øvrigt anført, at forældelsesfristen for sælgers mangelsansvar i dag er 10 år, mens forsikringstiden på ejerskifteforsikringen er (på minimum) 5 år. Det indebærer bl.a., at køber, hvis sælger ikke har anvendt huseftersynsordningen, kan gøre et mangelsansvar gældende over for sælger i op til 10 år, hvorimod køber, hvis sælger anvender huseftersynsordningen, og køber har tegnet en ejerskifteforsikring med standarddækning, alene kan få dækket skjulte skader i 5 år.

Udvalget har anført, at man ikke finder at have det fornødne grundlag for at vurdere det reelle behov for en forlængelse af forsikringstiden fra 5 til 10 år. Det skyldes bl.a., at Forsikring & Pension ikke er i besiddelse af statistisk materiale om, i hvilket omfang forsikringsselskaberne udbetaler erstatning med hensyn til skader, som først anmeldes efter det 5. år.

Udvalgets flertal (19 medlemmer) finder det i lyset af de ændrede forældelsesregler imidlertid principielt hensigtsmæssigt, at forsikringstiden forlænges. Flertallet foreslår på den baggrund, at forsikringstiden forlænges fra de nuværende minimum 5 år til 10 år.

Flertallet bemærker, at antallet af forhold, der anmeldes fra det 5. til 10. år efter overtagelsen, må antage at være *relativt* beskedent, og flertallet finder det på den baggrund forsvarligt at lægge til grund, at de præmiemæssige konsekvenser, der isoleret set ville være forbundet med gennemførelsen af dette forslag, vil være af meget begrænset betydning.

Udvalgets mindretal (1 medlem) finder, at det ikke er nødvendigt at ændre forsikringstiden fra 5 til 10 år. Mindretallet lægger herved vægt på, at det ikke er dokumenteret, i hvilket omfang der anmeldes skader og sker udbetaling fra det 5. til 10. år. Det vil endvidere for køber blive desto vanskeligere at føre bevis for, at skaden var til stede på overtagelsesdagen, jo længere tid der går efter denne, ligesom det er uvist, om forslaget vil få præmiemæssig betydning.

4.1.5.2.2. Udvalget har herudover overvejet, om ejerskifteforsikringens begyndelsestidspunkt bør ændres, således at ejerskifteforsikringen fra forsikringsaftalens indgåelse skal dække forhold, som måtte være opstået tilbage fra tilstandsrapportens udarbejdelse.

I forsikringsaftaler, der indgås mellem forsikringsselskaber og en forbruger, er det almindeligt, at forsikringsdækning indtræder på tegningstidspunktet. På ejerskifteområdet er det imidlertid anderledes. Som anført i afsnit 4.1.5.1. ovenfor følger det således af § 5, stk. 1, nr. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at ejerskifteforsikringen skal dække mindst 5 år fra *overtagelsesdagen* og med mulighed for forlængelse til i alt mindst 10 år.

Den gældende retstilstand medfører, at der efter omstændighederne vil kunne opstå en tvist mellem forsikringstager og ejerskifteforsikringsselskab om, hvornår et anmeldt forhold er opstået. Er forholdet således opstået før købers overtagelse af ejendommen, kan forholdet ikke gøres gældende over for forsikringsselskabet, men må derimod gøres gældende over for sælger, jf. § 2, stk. 5, 1. pkt., i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Udvalget er opmærksom på, at der ved en ændring, hvorefter ejerskifteforsikringen fra forsikringsaftalens indgåelse (også) skal dække forhold, der måtte være opstået tilbage fra tilstandsrapportens udarbejdelse, vil kunne forekomme en situation, hvor køber og sælger kan have en fælles interesse i, at forhold, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten (henholdsvis elinstallationsrapporten), men først er opstået efterfølgende, beskrives som noget, der ikke er forvoldt af sælgeren, selv om denne fortsat havde rådighed over ejendommen. Det er dog samtidig udvalgets opfattelse, at det må antages kun i helt sjældne tilfælde at ville forekomme, at der består en sådan fælles interesse i at lade købers ejerskifteforsikringsselskab dække forhold, som sælger – medmindre denne før købers overtagelse af ejendommen måtte have udbedret skaden – ellers ville hæfte for.

Herefter foreslår udvalgets flertal (17 medlemmer), at ejerskifteforsikringen fra forsikringsaftalens indgåelse skal dække forhold, som måtte være opstået tilbage fra tilstandsrapportens udarbejdelse. Det samme gælder forhold ved elinstallationerne, der måtte være opstået tilbage fra udarbejdelsen af elinstallationsrapporten.

Forslaget indebærer, at sælger samtidig skal frigøres for sin hæftelse over for køber for så vidt angår forhold ved bygningen, som er opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse (og i givet fald også manglende eller nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved elinstallationer, der er opstået efter udarbejdelsen af elinstallationsrapporten), og som dækkes af ejerskifteforsikringen.

Et mindretal (1 medlem) finder, at ejerskifteforsikringens dækningsperiode alene bør udvides tilbage til tidspunktet for købsaftalens indgåelse. Efter dette medlems opfattelse vil de ovenfor omtalte eventuelle problemer, som kan være forbundet med forslaget, herved blive væsentligt begrænset.

Et andet mindretal (2 medlemmer) finder, at det forhold, at Forsikring & Pension ikke kan afvise, at en gennemførelse af forslaget vil kunne medføre præmiestigninger, taler afgørende imod en gennemførelse af forslaget.

Der henvises i øvrigt til betænkningens side 169-173 og 198-202.

4.1.5.3. Justitsministeriets overvejelser

Justitsministeriet kan af de grunde, som udvalgets flertal har anført, tilslutte sig flertallets forslag, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed.

Der henvises til lovforslagets § 1, nr. 4, 10 og 11, samt bemærkningerne hertil.

4.2. Tilstandsrapporten

4.2.1. Gældende ret

En tilstandsrapport skal for at have de retsvirkninger, der følger af § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., være udfærdiget på et skema, som er godkendt af økonomi- og erhvervsministeren, jf. lovens § 4, stk. 1.

Tilstandsrapporten er opdelt i fem centrale dele:

- En indledende vejledende beskrivelse af huseftersynsordningen
- Et resumé af den foretagne bygningsgennemgang
- En gennemgang af den foretagne bygningsgennemgang
- En gennemgang af de konstaterede skader på bygningerne med karakterangivelse samt (eventuelt) noteangivelser
- Sælgers oplysninger om ejendommen
- Oplysninger om bygningskonstruktioner til brug for ejerskifteforsikringsselskabet

Følgende karakterer anvendes ved beskrivelsen af de skader og tegn på skader, som konstateres under bygningsgennemgangen: IB (ingen bemærkninger), K0 (kosmetiske skader), K1 (mindre alvorlige skader), K2 (alvorlige skader), K3 (kritiske skader) og UN (bør undersøges nærmere).

De enkelte karakterer er beskrevet i selve tilstandsrapporten og nærmere forklaret i afsnit 4.06 i håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige. Det fremgår heraf bl.a., at en kosmetisk skade (K0) er en skade eller et forhold, som er uden betydning for bygningsdelens funktion, men som kan påvirke indtrykket af bygningen. En mindre alvorlig skade (K1) er en skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningens eller bygningsdelens funktion, men som, hvis den ikke omtales, kan give anledning til usikkerhed med hensyn til bedømmelsen af huset. En alvorlig skade (K2) er en skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, men som ikke vil medføre skade på andre bygningsdele og/eller personer. En kritisk skade (K3) er en skade, som medfører, at bygningsdelens funktions svigter inden for overskuelig tid, og som risikerer at medføre skade på andre bygningsdele og/eller personer. Et forhold, der bør undersøges nærmere (UN), beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang.

Tilstandsrapporten indeholder endvidere mulighed for, at den bygningssagkyndige i forbindelse med skadesbeskrivelsen kan anvende noter til nærmere uddybning af de konstaterede skader, disses omfang og skadesårsagen.

Brugen af noter er ikke obligatorisk, idet det i hvert enkelt tilfælde er op til den bygningssagkyndige at vurdere, om brug af en note er nødvendig med henblik på, at skadebeskrivelsen vil blive forstået korrekt af brugerne af tilstandsrapporten. Om anvendelsen af noter fremgår af håndbogen for bygningssagkyndige, at det – selv om der ikke gælder et udtrykkeligt krav herom – stærkt anbefales, at det under »Registrering og note« oplyses, om en større bygningsdel trænger til reparation som følge af nærliggende risiko for skade, jf. håndbogens afsnit 6.10.

Ifølge § 4, stk. 1, 2. pkt., i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. skal tilstandsrapporten være uarbejdet eller fornyet mindre end 6 måneder før den dag, hvor køber modtager rapporten. I forbindelse med fornyelsen af en tilstandsrapport afgør den bygningssagkyndige, i hvilket omfang en fornyet bygningsgennemgang er nødvendig, og hvilket formindsket vederlag der i givet fald skal betales herfor, jf. § 21 i bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen.

4.2.2. Udvalgets overvejelser

4.2.2.1. Indledning

Udvalget har med hensyn til tilstandsrapporten overvejet 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. Udvalget har derimod ikke drøftet den præcise udformning af tilstandsrapportskemaet.

Af Realdanias rapport »Huseftersyn – plus, minus ti år – set med forbrugerøjne« fremgår bl.a., at 78 pct. af respondenterne i den opinionsundersøgelse, som blev foretaget som led i rapportens udarbejdelse, er overvejende eller helt enige i, at den nuværende karakterskala er logisk, og at de – efter egen opfattelse – forstår forskellene mellem de enkelte karakterer. Af rapporten fremgår det dog samtidig, at den gennemførte analyse tyder på, at mange tilsyneladende ikke har forstået detaljerne i karaktersystemet, jf. betænkningens side 242.

Udvalget er af den opfattelse, at der ikke bør foretages mere grundlæggende ændringer af det karaktersystem, som anvendes i tilstandsrapporten i dag, idet der er tale om et karaktersystem, som har været anvendt i mange år og derfor er velkendt af både købere og sælgere af fast ejendom.

Udvalget foreslår dog samtidig, at tilstandsrapporten udvides med nogle få yderligere oplysninger, som for mange forbrugere må antages at blive anset for væsentligt, samt at der – navnlig med henblik på at tydeliggøre det sammenligningsgrundlag, som ordningen bygger på – skal udleveres en generel hustypebeskrivelse. Der henvises herom til afsnit 4.2.2.2., 4.2.2.3. og 5.3. nedenfor.

Udvalget har endvidere overvejet mulighederne for at forlænge tilstandsrapportens gyldighedsperiode. Der henvises herom til afsnit 4.2.2.4 nedenfor.

4.2.2.2. Nedslidning af bygningsdele, herunder forventet restlevetid for bygningens tag

Udvalget foreslår, at tilstandsrapporten udbygges med angivelse af den forventede restlevetid for bygningens tag, der udgør den helt centrale bygningsdel for ejendommens samlede levetid.

Udvalget har om baggrunden for forslaget bl.a. anført, at taget er en af de bygningsdele, som det typisk vil være særdeles bekosteligt at udskifte. Dertil kommer, at køberne ifølge de bygningssagkyndige medlemmer af udvalget typisk kun spørger til den forventede restlevetid på 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.

De forskellige dele af et tag (undertag, inddækning og tagbelægning) kan i relation til den forventede levetid variere. Det er derfor udvalgets opfattelse, at en angivelse af tagets forventede restlevetid bør bestå i en angivelse af restlevetiden for den del af taget, som må forventes at have den korteste levetid. Samtidig bør det – f.eks. i en note – præciseres, hvilken del af taget der har dannet grundlag for vurderingen af tagets forventede restlevetid.

Det er udvalgets opfattelse, at købers interesse i restlevetiden primært angår spørgsmålet om, hvorvidt bygningsdelen må anses for udtjent inden for en kortere tidshorisont. Udvalget finder derfor, at en angivelse af forventet restlevetid i givet fald bør begrænses til den bygningssagkyndiges angivelse af, om den pågældende bygningsdel må forventes at holde i op til 5 år, mellem 5 og 10 år eller i længere tid end 10 år.

For en køber vil det i almindelighed være meget vanskeligt at godtgøre, at der er lidt et økonomisk tab som følge af en fejlagtig angivelse af en bygningsdels restlevetid. Det vil i givet fald bl.a. forudsætte, at køber godtgør, at denne ville have handlet anderledes, hvis oplysningen havde været korrekt, f.eks. at denne ville have valgt ikke at købe ejendommen, eller at forhandlingerne om købet af ejendommen ville have udviklet sig anderledes, således at køber eksempelvis ville have fået et nedslag i købesummen. Efter udvalgets opfattelse må det antages, at domstolene vil være meget tilbageholdende med at tilkende køber erstatning på grundlag af en vurdering af sådanne hypotetiske forløb.

Sælger vil efter forslaget ikke kunne drages til ansvar for en bygningssagkyndigs eventuelle fejlagtige angivelse i tilstandsrapporten af tagets forventede restlevetid i tilfælde, hvor køber undtagelsesvis måtte kunne godtgøre, at denne har lidt et tab som følge af den bygningssagkyndiges fejl.

Heller ikke ejerskifteforsikringen vil dække krav i anledning af en fejlagtig angivelse af tagets restlevetid. Det skyldes, at ejerskifteforsikringen alene dækker aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, jf. pkt. 2 i bilaget til bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

For så vidt angår spørgsmålet om ansvarsgrundlaget for den bygningssagkyndige, vil en bygningssagkyndig – forudsat, at der kan påvises et økonomisk tab – blive erstatningsansvarlig, hvis denne bedømt efter faglige normer på området har begået en fejl. Det er således ikke tilstrækkeligt for at gennemføre et erstatningskrav i anledning af en forkert angivelse af restlevetid, at det kan påvises, at den pågældende bygningsdel har haft eller vil have en kortere levetid end angivet af den bygningssagkyndige. Det vil således også skulle påvises, at den bygningssagkyndige bedømt ud fra de faglige normer sammenholdt med de gældende regler for gennemførelsen af bygningsgennemgangen (ikke-destruktiv undersøgelse mv.) burde have foretaget et andet skøn, da denne vurderede bygningsdelens forventede restlevetid.

Den nærmere udformning af de levetidstabeller, som den bygningssagkyndiges angivelse af tagets restlevetid skal baseres på, bør efter udvalgets opfattelse ske på baggrund af drøftelser mellem de sagkyndige og Erhvervs- og Byggestyrelsen samt under inddragelse af følgegruppen for huseftersynsordningen.

Udvalget har i tilknytning hertil i øvrigt anført, at der ved udviklingen af de omhandlede levetidstabeller – i det omfang forslaget om bindende afskrivningstabeller ved erstatningsopgørelsen indføres, jf. herom afsnit 5.1.7. nedenfor – ikke nødvendigvis vil kunne tages udgangspunkt i sådanne afskrivningstabeller. Det skyldes, at tabellerne over forventet restlevetid må fastsættes på grundlag af et forsigtigt skøn over, hvor lang den gennemsnitlige levetid på den enkelte tag- og undertagtype er, mens afskrivningstabellerne forudsættes udfærdiget således, at det vil få undtagelsens karakter, at brugerne af ordningen stilles ringere end i dag. Der vil derfor ved udarbejdelsen af de omhandlede tabeller ikke kunne tages udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning med hensyn til levetid, men derimod den forventede levetid af vel vedligeholdte bygningsdele.

Der henvises i øvrigt til betænkningens side 254-266.

4.2.2.3. Generelle beskrivelser af forskellige hustyper

I forbindelse med udarbejdelsen af Realdanias rapport »Huseftersyn – plus, minus to år – set med forbrugerøjne« blev det undersøgt, om forbrugerne forstår sammenligningen af den konkrete ejendom med tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Af rapporten fremgår i den forbindelse bl.a., at knap 40 pct. af køberne ikke ved, hvad den ejendom, de er ved at købe, vurderes i forhold til, herunder om ejendommen sammenlignes med f.eks. et »gennemsnitshus« eller et nyopført hus.

Efter udvalgets opfattelse er det naturligvis et problem, hvis forbrugerne ikke forstår ordningens sammenligningsgrundlag, idet sådanne forståelsesproblemer kan medføre, at forbrugerne skuffes i deres forventninger.

Udvalget foreslår på den baggrund, at der med tilstandsrapporten skal udleveres en generel beskrivelse af de væsentlige karakteristika ved den hustype, som tilstandsrapporten angår.

En sådan generel beskrivelse vil efter udvalgets opfattelse kunne medvirke til at forbedre købers forståelse af, at der – hvis der f.eks. er tale om en ejendom opført i 1920'erne – ikke foretages en sammenligning af den konkrete ejendom med et nyopført hus, men derimod en relativ beskrivelse af bygningen, som baserer sig på en sammenligning med andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Herved vil købers opmærksomhed i videre omfang end hidtil være rettet mod, at visse forhold ikke udgør skader, men derimod er typiske forhold ved den pågældende hustype.

Der skal ifølge udvalget udarbejdes ca. 20-25 generelle hustypebeskrivelser, hvor der for hver hustype

gives dels en generel beskrivelse af den pågældende hustype, dels en beskrivelse af de typiske forhold ved den pågældende hustype, som man som forbruger skal være særligt opmærksom på.

De hustypebeskrivelser, som skal udleveres sammen med tilstandsrapporten, bør efter udvalgets opfattelse endvidere indeholde en generel beskrivelse af tidstypiske kendetegn ved det oprindelige kloaksystem, herunder om kloaksystemet eller dele heraf må forventes at være udtjent inden for en kortere årrække. Der skal i den forbindelse udarbejdes 4-7 beskrivelser (baseret på tidsintervaller), hvoraf det fremgår, hvordan kloakken formodes at være konstrueret, hvad den må formodes at være konstrueret af, og hvornår den må forventes at være udtjent.

Den nærmere udformning af de ca. 20-25 hustypebeskrivelser bør efter udvalgets opfattelse ske på baggrund af drøftelser mellem de sagkyndige og Erhvervs- og Byggestyrelsen samt under inddragelse af følgegruppen for huseftersynsordningen. For så vidt angår den nærmere udformning af beskrivelserne vedrørende kloakker, må dette arbejde ske under inddragelse af Dansk Byggeris kloaksektion.

Det er ifølge udvalget i øvrigt væsentligt at være opmærksom på, at der nødvendigvis må være en vis metodefrihed for de bygningssagkyndige ved valg af den eller de relevante hustypebeskrivelser. Det vil således kunne forekomme, at den konkrete ejendom har undergået så væsentlige bygningsændringer, at én enkelt hustypebeskrivelse ikke længere er dækkende for ejendommen i sin helhed.

Om den bygningssagkyndiges ansvar for valg af den for den konkrete ejendom relevante hustypebeskrivelse henvises til bemærkningerne til den foreslåede § 2 a i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., som affattet ved lovforslagets § 1, nr. 6.

Der henvises i øvrigt til betænkningens side 266-273.

4.2.2.4. Tilstandsrapportens gyldighedsperiode

En forlængelse af tilstandsrapportens gyldighedsperiode vil – navnlig i perioder, hvor den gennemsnitlige salgstid overstiger tilstandsrapportens gyldighedsperiode – medføre, at behovet for i salgsperioden at forny tilstandsrapporten vil blive mindre, og ordningen vil dermed blive billigere at anvende for sælger.

Udvalget har på den baggrund overvejet spørgsmålet om, hvorvidt tilstandsrapportens gyldighedsperiode bør forlænges fra de nuværende fra 6 måneder til 12 måneder.

Efter udvalgets opfattelse hviler hele huseftersynsordningen på, at forbrugerne kan stole på, at tilstandsrapporten er retvisende, og det afgørende spørgsmål i relation til en eventuel forlængelse af gyldighedsperioden fra 6 til 12 måneder må derfor være, om tilstandsrapporterne ved en sådan forlængelse fortsat kan anses for retvisende i *hele* sin gyldighedsperiode.

Udvalgets flertal (18 medlemmer) finder, at tilstandsrapportens nuværende gyldighedsperiode på 6 måneder bør fastholdes. Det skyldes, at der efter flertallets opfattelse består en betydelig risiko for, at tilstandsrapporten ikke vil retvisende i hele sin gyldighedsperiode, hvis denne forlænges ud over de nuværende 6 måneder.

Udvalgets flertal har i den forbindelse bl.a. anført, at nogle ejendomme har en sådan alder eller vedligeholdelsesstand, at der for disse ejendommes vedkommende vil være en særlig risiko for, at nye skader vil indtræde i den 6 måneders periode, som tilstandsrapportens gyldighedsperiode i givet fald forlænges med. Flertallet har endvidere anført, at det – under en eventuel efterfølgende tvist om tilstandsrapporten – for køber, sælger eller ejerskifteforsikringsselskabet vil blive desto sværere at bevise, at en skade var til stede på det tidspunkt, hvor den bygningssagkyndige foretog sin bygningsgennemgang (og dermed burde have været nævnt i tilstandsrapporten), jo længere en gyldighedsperiode tilstandsrapporten har.

Et mindretal (1 medlem) er uenig i, at tilstandsrapporten ikke kan antages at være retvisende ud over 6 måneder og foreslår på den baggrund, at tilstandsrapportens gyldighedsperiode forlænges fra de nuværende 6 måneder til 9 eller (helst) 12 måneder.

Et andet mindretal (1 medlem) finder, at tilstandsrapportens gyldighedsperiode bør forlænges til 9 eller 12 måneder alt afhængigt af, hvad der må anses for byggeteknisk forsvarligt. Dette mindretal bemærker dog samtidig, at medlemmet ikke har de fornødne byggetekniske forudsætninger for at vurdere, i hvilket omfang det rent faktisk vil være forsvarligt at forlænge tilstandsstandsrapportens gyldighedsperiode til 9 eller 12 måneder.

Der henvises i øvrigt til betænkningens side 282-289.

4.2.3. Justitsministeriets overvejelser

Justitsministeriet kan af de grunde og med de forudsætninger, som udvalget har anført, tilslutte sig udvalgets forslag om, at tilstandsrapporten udbygges med angivelse af den forventede restlevetid for bygningens tag, samt at der med tilstandsrapporten skal udleveres en generel beskrivelse af de væsentlige karakteristika ved den hustype, som tilstandsrapporten angår.

En gennemførelse af de nævnte forslag, der vil ske i overensstemmelse med de forudsætninger, som udvalget har opstillet, nødvendiggør en ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., idet det i lovens forarbejder er forudsat, at tilstandsrapporten som udgangspunkt *kun* skal indeholde beskrivelser af skader eller tegn på skader.

Lovforslaget er på den baggrund udformet således, at økonomi- og erhvervsministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om, at tilstandsrapporten skal indeholde yderligere oplysninger, herunder oplysning om restlevetiden for bygningens tag, ligesom økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte regler om, at der med tilstandsrapporten skal udleveres en generel typebeskrivelse, der er relevant for den bygning, som tilstandsrapporten vedrører.

Der henvises herom til lovforslagets § 1, nr. 6, og bemærkningerne hertil.

I relation til tilstandsrapportens gyldighedsperiode er Justitsministeriet enig med udvalget i, at det er helt afgørende, at en tilstandsrapport er retvisende i hele sin gyldighedsperiode. I modsat fald ville det i tilfælde, hvor køber tegner en ejerskifteforsikring, ellers være ejerskifteforsikringsselskabet, der bærer den økonomiske risiko for, at der i gyldighedsperioden opstår nye skader, som selskabet skal dække, mens det i de tilfælde, hvor køberen ikke tegner en ejerskifteforsikring, ville være sælger, der bærer den økonomiske risiko for, at der i gyldighedsperioden opstår nye skader.

Herefter, og idet der som anført af udvalgets flertal vil være ejendomme, der har en sådan alder eller vedligeholdelsesstand, at der for disse ejendommes vedkommende består en særlig risiko for, at nye skader vil indtræde, hvis tilstandsrapportens gyldighedsperiode forlænges ud over de nuværende 6 måneder, finder Justitsministeriet, at den nuværende gyldighedsperiode på 6 måneder må fastholdes.

5. Administrative ændringer

5.1. Ejerskifteforsikringen

5.1.1. Indledning

I medfør af den gældende bemyndigelse i § 5, stk. 3, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse ved fast ejendom m.v., der ikke foreslås ændret, vil der, hvis lovforslaget vedtages, med henblik på at gennemføre udvalgets forslag (i en række tilfælde udvalgets *flertals* forslag) om ændring af ejerskifteforsikringens vilkår og dækningsomfang administrativt blive gennemført en ændring af bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Det bemærkes, at en række af de foreslåede ændringer i ejerskifteforsikringens dækningsomfang –

f.eks. den særlige fugtskadedækning, dækning af forøgede byggeudgifter samt dækning af udgifter til teknisk bistand og genhusning, jf. afsnit 5.1.2., 5.1.3. og 5.1.4. nedenfor – ikke vil kunne foretages administrativt i medfør af den gældende bemyndigelse i lovens § 5, stk. 3. Det skyldes, at bemyndigelsen kun omfatter en adgang for justitsministeren til at fastsætte regler om ejerskifteforsikringens dækningsomfang i relation til »fejl ved bygningens fysiske tilstand«, jf. lovens § 5, stk. 1, nr. 1.

På den baggrund foreslås der i § 5, stk. 1, nr. 1, indsat et litra c, hvorefter ejerskifteforsikringen også skal dække andre forhold omfattet af forsikringens dækningsomfang efter regler fastsat i medfør af lovens § 5, stk. 3. Der henvises herom til lovforslagets § 1, nr. 10, og bemærkningerne hertil.

De administrative ændringer, der for en dels vedkommende vil forudsætte et teknisk udredningsarbejde, vil blive foretaget i overensstemmelse med udvalgets anbefalinger herom i betænkningen. I afsnit 5.1.2-5.1.8. nedenfor er der nærmere redegjort for de enkelte ændringer.

For så vidt angår forslaget om fugtskadedækning og ændring af reglerne om selvrisiko, jf. afsnit. 5.1.2. nedenfor, er der særskilt redegjort også for gældende ret og udvalgets overvejelser vedrørende forslaget.

De omtalte administrative ændringer vil, hvis lovforslaget vedtages, som udgangspunkt blive gennemført således, at de kan træde i kraft samtidig med denne lovs ikrafttræden. Som anført i afsnit 1.1. ovenfor gælder det dog ikke den administrative gennemførelse af en ny særlig fugtskadedækning i kombination med den bygningssagkyndiges foretagelse af nye fugtmålinger (og oplysning herom i tilstandsrapporten), som først kan forventes gennemført ca. 2 år efter lovens vedtagelse. Det skyldes, at der – som også anført i udvalgets betænkning – udestår et større teknisk udredningsarbejde i relation til bl.a. den nærmere fastsættelse af grænseværdier for fugt. Der henvises herom til afsnit 5.1.2.3. nedenfor.

5.1.2. Fugtskadedækning

5.1.2.1. Gældende ret

Ifølge pkt. 2 i bilag til bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. dækker ejerskifteforsikringen 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, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vurderingen af, om forekomst af fugt og skimmelsvamp udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, beror efter gældende ret på en sammenligning mellem på den ene side den konstaterede forekomst af fugt og eventuelle skimmelsvampe i ejendommen og på den anden side, hvad man – på baggrund af husets opførelsestidspunkt og konstruktionsmåde – må forvente i relation til forekomst af fugt og eventuel skimmelsvamp i tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det nævnte sammenligningsgrundlag indebærer, at forekomst af fugt og skimmelsvamp i mange tilfælde efter gældende ret ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Køber man f.eks. et hus med kælder, der er opført i 1910, må man således forvente, at der kan være fugt i kælderen, idet bygninger opført på den tid ikke som i dag er sikret mod indtrængende fugt. Eller køber man et bindingsværkshus opført i begyndelsen af 1800-tallet, må man forvente, at der kan forekomme fugt i væggene, idet det dengang var almindeligt at opføre huse uden fundament.

Afgørende efter gældende ret vil herefter være, om det konkrete hus er opført efter gængs byggeskik. Hvis dette er tilfældet, vil fugt eller skimmelsvamp som udgangspunkt *ikke* være omfattet af ejerskifteforsikringen. Der kan som eksempel herpå henvises til Ankenævnet for Forsikrings afgørelse af

26. september 2005 (sagnr. AK 66.657), hvor der i en ejendom var konstateret mug/skimmelsvamp, og hvor ankenævnet udtalte følgende:

»Nævnet må lægge til grund, at huset er opført efter gængse byggemetoder i 1971. Under denne forudsætning finder nævnet, at der ikke er grundlag for at fastslå, at der i forsikrings-betingelsernes forstand foreligger en skade, og nævnet kan følgelig ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.«

Fugt og/eller skimmelsvamp kan dog have en sådan udbredelse eller intensitet, at forholdet *i sig selv* udgør en dækningsberettigende skade. Ankenævnet for Forsikring har behandlet et betydeligt antal af sager herom, men kun i et fåtal af disse sager har klagerne fået medhold.

Der henvises herom i øvrigt til betænkningens side 127-130.

5.1.2.2. Udvalgets overvejelser

5.1.2.2.1. Udvalget har med udgangspunkt i et oplæg fra Forsikring & Pension overvejet en ny særlig fugtskadedækning, hvorefter en fugtskade i godkendte beboelsesrum dækkes som en primær skade, mens en skimmelsvampeskade dækkes som en følgeskade (det vil sige dækning af skimmelsvamp i tilfælde, hvor der er konstateret en dækningsberettigende fugtskade i et godkendt beboelsesrum).

Det følger af forslaget bl.a., at der i – relation til afgrænsningen af de rum, der omfattes af fugtskadedækningen – skal udarbejdes en såkaldt »negativliste« over rum, der normalt ikke er godkendt til beboelse af byggemyndighederne. Listen vil omfatte kælderum, tagrum, tilbygninger i form af udestuer samt bygninger, der tidligere har været anvendt til stalde, udehuse og garager mv. De pågældende rum og bygninger vil herefter ikke være omfattet af den foreslåede dækning, medmindre sælger over for den bygningssagkyndige kan fremlægge dokumentation for, at et eller flere rum på »negativlisten« er godkendt til beboelse af byggemyndighederne. En sådan dokumentation kan, hvis sælger ikke selv er i besiddelse heraf, f.eks. fremskaffes hos kommunen (teknisk forvaltning).

Hvis sælger over for den bygningssagkyndige ikke fremlægger dokumentation for, at f.eks. et kælderrum eller en udestuetilbygning er godkendt af byggemyndighederne til beboelse, skal den bygningssagkyndige markere dette i tilstandsrapporten. Det er således væsentligt, at det for køber allerede inden huskøbet klart fremgår, at der eventuelt kan være rum, der, selv om de pågældende rum eventuelt måtte fremstå som beboelsesrum, ikke omfattes af den foreslåede fugtskadedækning.

Alle andre rum i den gennemgåede bygning, herunder f.eks. stuer, værelser, gang, entré, bryggers, køkken samt bade- og toiletrum, anses for at udgøre »godkendte beboelsesrum« og omfattes dermed af den foreslåede fugtskadedækning.

5.1.2.2.2. Fugtskadedækningen vil ifølge forslaget skulle kombineres med, at den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen foretager en række konkrete fugtmålinger, hvorefter det konstaterede fugtniveau skal angives og karaktergives i tilstandsrapporten. I den forbindelse vil det være uden betydning, om det konstaterende fugtniveau i husets konstruktionsdele må anses for »normalt« i sammenligning med, hvad man må forvente i huse af samme type og alder i almindelig god vedligeholdelsestand.

Der vil skulle fastsættes objektive grænseværdier for »acceptabel« fugt i et fugtskema, som omsættes til en forbrugervenlig markering i tilstandsrapporten. Markeringen i tilstandsrapporten af fugtniveauet kombineres endvidere med en karakter (UN, K1, K2 eller K3).

I praksis betyder det, at der – forudsat, at den bygningssagkyndige enten ikke har beskrevet fugtniveauet eller har beskrevet fugtniveauet klart forkert eller ufyldestgørende i tilstandsrapporten – vil være fugtskadedækning bl.a. i tilfælde, hvor de anvendte byggemetoder og byggematerialer, om end de var gængse på opførelses- eller ombygningstidspunktet, har medført fugt over de angivne grænseværdier. Endvidere vil der efter forslaget være dækning også i tilfælde, hvor fugten f.eks. skyldes kuldebroer, opstigende

grundfugt i ydervægge på grund af manglende eller nedbrudte fugtspærrer (manglende murpap eller lignende) eller fugtige ydervægge mod terræn.

5.1.2.2.3. Udvalget har om problemstillingen vedrørende fugt indledningsvis anført, at udvalget principielt er af den opfattelse, at ejerskifteforsikringens hovedformål som hidtil bør være at dække den risiko for skjulte mangler, som køberen »overtager« fra sælger, når denne anvender huseftersynsordningen. Ejerskifteforsikringen bør med andre ord som udgangspunkt ikke udvides til at omfatte dækning for skader, som sælger – hvis denne ikke anvendte huseftersynsordningen – ikke ville hæfte for.

Udvalget finder imidlertid, at fugtområdet udgør et særligt grænseområde, hvor erfaringerne med den gældende ordning er, at op i mod halvdelen af samtlige skadesanmeldelser på ejerskifteforsikringen ifølge forsikringsselskaberne i dag vedrører fugt. De fleste anmeldte forhold afvises imidlertid som ikke-dækningsberettigende. Også de relativt mange tvister ved Ankenævnet for Forsikring om fugt og skimmelsvamp tyder efter udvalgets opfattelse på, at fugtområdet udgør et særligt problemområde, hvor det er særligt vanskeligt for køberne at forstå afgrænsningen af forsikringens dækningsomfang.

Efter udvalgets opfattelse vil en udvidelse af bygningsgennemgangen i form af indførelsen af særlige fugtmålinger samt en hertil knyttet særlig fugtskadedækning have flere fordele.

Køber vil således allerede inden huskøbet få bedre oplysning om, hvorvidt der er skadelig fugt eller risiko herfor i huset, herunder husets beboelsesrum. Det vil i sig kunne give et bedre grundlag for at prissætte ejendommen, før der handles, og sikre, at personer, der særligt følsomme over for fugt (f.eks. allergikere), får bedre mulighed for at gardere sig mod at købe huse med fugtgener.

Dertil kommer, at det for køberne må antages at blive mere gennemskueligt, hvornår en eventuelt fugt- eller skimmelsvampeskade vil være dækningsberettigende. Det vil således komme til at fremgå af forsikringsbetingelserne, at f.eks. en fugtforekomst på gulv-, væg- eller loftoverflader i godkendte beboelsesrum dækkes, hvis fugtforekomsten (målt over tid) er højere en grænseværdierne i fugtskemaet. Er der tale en dækningsberettigende fugtskade, vil endvidere skimmelsvamp i godkendte beboelsesrum blive dækket.

En gennemførelse af forslaget må efter udvalgets opfattelse endvidere forventes at ville medføre en vis forenkling i forsikringsselskabernes sagsbehandling, idet vurderingen af, om der foreligger en dækningsberettigende skade, vil komme til at bero på objektive kriterier. Der vil dog fortsat ved anmeldelse af en fugtskade eller et skimmelsvampeangreb, medmindre selskabet straks anerkender, at der er tale om en dækningsberettigende skade, skulle foretages fugtmålinger med henblik på at afdække, hvorvidt der er tale om en dækningsberettigende skade, og disse målinger vil som i dag kunne strække sig over en vis periode.

Der vil efter udvalgets opfattelse imidlertid også være en række ulemper forbundet med at gennemføre forslaget.

Således fraviges bl.a. det almindelige sammenligningsgrundlag, hvilket medfører en vis risiko for øget forvirring hos forbrugerne om ordningens indhold.

Foretagelse af fugtmålinger indebærer endvidere, at det kan blive anset for nødvendigt med supplerende undersøgelser. Man må i den forbindelse have for øje, at de fugtmålinger, som den bygningssagkyndige skal foretage, kun vil give et »øjebliksbillede« af fugtniveauet i de undersøgte bygningskonstruktioner, og dette øjebliksbillede vil i et vist omfang afhænge af bl.a. aktuel brugeradfærd i boligen, ligesom det kan spille ind, på hvilken årstid målingen gennemføres. På den anførte baggrund vil sælger og/eller køber, hvis det konstaterede fugtniveau på målingstidspunktet overstiger grænsen for »acceptabel« fugt, kunne finde det nødvendigt, at der foretages yderligere og eventuelt tidskrævende undersøgelser med henblik på at fastslå, hvorvidt det konstaterede fugtniveau alene er et forbigående fænomen, eller om fugtproblemerne er af mere permanent karakter.

En gennemførelse af forslaget vil desuden medføre en indskrænkning i ejerskifteforsikringens nuværen-

de dækningsområde, idet skimmelsvamp – i modsætning til i dag – ikke længere vil blive dækket som en primær skade, men som en følgeskade til en dækningsberettigende fugtskade i godkendte beboelsesrum.

Endelig vil en gennemførelse af forslaget medføre, at de udgifter til tilstandsrapportens udarbejdelse, som sælger skal afholde, vil blive højere. Det skyldes, at den bygningssagkyndige skal foretage en række fugtmålinger, og bygningsgennemgangen bliver hermed mere tidskrævende.

Med hensyn til dækning af skimmelsvamp lægger udvalget til grund, at køberne i samtlige tilfælde, der kan forekomme i praksis, reelt vil blive stillet lige så godt eller bedre end efter den gældende ordning. Det skyldes, at Forsikring & Pension og de sagkyndige medlemmer af udvalget har oplyst, at vækst af skimmelsvamp kun vil kunne forekomme i rum, hvor der er fugt. Udvalget forudsætter således også, at grænseværdierne for fugt fastsættes under hensyn hertil, således at dækningen på dette punkt ikke forringes i forhold til i dag.

Et flertal i udvalget (19 medlemmer) finder efter en samlet afvejning af de fordele og ulemper, der er forbundet med forslaget, at de indhøstede erfaringer med den gældende huseftersynsordning tyder på, at fugt- og skimmelsvampeområdet i praksis udgør et afgrænset problemområde, hvor helt særlige hensyn til enkelhed og klarhed taler for at fravige princippet om, at sælgeren i en frivillig ordning, der giver mulighed for, at sælgeren kan undgå at hæfte for mangler, ikke bør pålægges at afholde udgifter vedrørende forhold, som køberen ikke kunne gøre gældende som mangler.

Flertallet forslår på den baggrund, at ejerskifteforsikringens udvides med den omhandlede særlige fugtdækning.

Flertallet forudsætter, at det merarbejde, der for de bygningssagkyndige ligger i forslaget, ikke vil overstige 30-40 minutter pr. ejendom, samt at den nærmere fastlæggelse af grænseværdier for fugt vil ske i regi af en arbejdsgruppe, hvor der lægges vægt på bygningsmæssige aspekter mv.

For så vidt angår fugtskader i rum, der ikke er godkendt til beboelse, vil sådanne være omfattet af ejerskifteforsikringen i samme omfang som hidtil, idet det generelle skadesbegreb opretholdes med hensyn til fugtskader (men ikke for skimmelsvampeskader). Flertallet forudsætter som nævnt ovenfor i øvrigt, at skimmelsvampevækst kun vil kunne forekomme i et godkendt beboelsesrum, i det omfang der i det pågældende beboelsesrum er fugt over et vist niveau, og der vil derfor – medmindre fugtproblemet er begrundet i uhensigtsmæssig brugeradfærd, f.eks. manglende udluftning eller lignende – være dækning for såvel fugtskaden som skimmelsvampeskaden.

Et mindretal (1 medlem) kan ikke anbefale den foreslåede fugtskadedækning. Efter dette medlems opfattelse bør ejerskifteforsikringen ikke udvides til at omfatte skader, som sælger, hvis denne ikke anvendte hus- eftersynsordningen, ikke hæfter for, idet sælger herved kommer til at betale for forhold, som grundlæggende er denne uvedkommende. Dermed forrykkes den balance mellem på den ene side hensynet til køberen og på den anden side hensynet til sælgeren, som huseftersynsordningen bygger på. Endvidere vil det for huseftersynsordningens brugere være forvirrende, at sammenligningsgrundlaget fastholdes for så vidt angår bygningsgennemgangens og ejerskifteforsikringens skadesdefinition helt generelt, mens sammenligningsgrundlaget forlades med hensyn til forekomst af fugt og skimmelsvamp over et vist niveau i godkendte beboelsesrum.

Der henvises i øvrigt til betænkningens side 119-138.

5.1.2.3. Justitsministeriets overvejelser

Justitsministeriet er enig med udvalget i, at erfaringerne med den gældende ordning tyder på, at fugt- og skimmelsvampeområdet udgør et helt særligt problemområde, hvor vægtige grunde taler for, at den gældende ordning ændres, uanset at den eventuelle tilstedeværelse af fugt og/eller skimmelsvamp i mange tilfælde ikke kan anses for en egentlig mangel ved ejendommen.

Det er i den forbindelse Justitsministeriets opfattelse, at flertallets forslag om en ny særskilt fugtskade-

dækning på en velafbalanceret måde vil kunne imødegå de væsentligste af de problemer, der i dag er på fugt- og skimmelsvampeområdet.

For det første vil indførelsen af egentlige fugtmålinger i nærmere udvalgte kritiske konstruktioner samt måling og observation andre steder i bygningen, herunder i tagrum og kældre, medføre, at en potentiel køber af ejendommen får flere oplysninger om fugtniveauet. Disse oplysninger kan køber lade indgå i sine overvejelser om, hvorvidt vedkommende vil købe ejendommen, og i givet fald til hvilken pris.

For det andet indebærer forslaget, at det bliver mere klart for ordningens brugere, hvornår en fugt- og/eller skimmelsvampeskade dækkes af ejerskifteforsikringen.

For det tredje medfører forslaget, at ejendomskøbere generelt vil opnå en – i forhold til i dag – bedre dækning med hensyn til fugt- og skimmelsvampeskader.

Således følger det af den særlige fugtdækning bl.a., at fugtforekomst på gulv-, væg- eller loftflader i godkendte beboelsesrum dækkes som en primærskade, når fugtforekomsten målt over tid er højere end nærmere fastsatte grænseværdier. Det vil således ikke (længere) være afgørende, om den konstaterede fugtforekomst i godkendte beboelsesrum overstiger, hvad man må forvente i huse af samme type og alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Hertil kommer, at fugtskader i rum, der ikke er godkendt til beboelse, omfattes af det almindelige skadesbegreb i samme omfang som hidtil. Dette medfører, at fugtskader i f.eks. tagrum eller krybekældre som hidtil vil kunne udgøre en dækningsberettigende skade.

For så vidt angår skimmelsvampeforekomst indebærer forslaget, at skimmelsvamp dækkes som en følgeskade til en dækningsberettigende fugtskade i godkendte beboelsesrum. I forhold til i dag, hvor skimmelsvamp i de fleste tilfælde ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, jf. afsnit 5.1.2.1. ovenfor, er der efter Justitsministeriets opfattelse tale om en generel forbedring af købers retsstilling.

På den anførte baggrund kan Justitsministeriet tilslutte sig udvalgets flertals forslag om en ny særskilt fugtskadedækning samt udvalgets forudsætninger i relation til den af nærmere udformning af en sådan særlig fugtskadedækning, og der vil, hvis lovforslaget vedtages, administrativt blive fastsat regler i overensstemmelse hermed.

Det bemærkes, at ejerskifteforsikringsselskaberne naturligvis har mulighed for at udbyde tillægsforsikringer, hvorefter fugt og/eller skimmelsvamp dækkes i videre omfang end efter den foreslåede fugtskadedækning. Hvorvidt der måtte være et marked herfor – og i givet fald, hvad en sådan dækning mere præcist skal omfatte – er vanskeligt for Justitsministeriet at vurdere. Det må dog efter Justitsministeriets opfattelse antages, at dækning af f.eks. skimmelsvamp som en primær skade – ud over de praktiske vanskeligheder, som ville være forbundet med at afgrænse en sådan forsikrings dækningsomfang – ville blive relativt dyr.

Med hensyn til de supplerende undersøgelser, som – i tilknytning til den foreslåede særlige fugtskadedækning – skal foretages af den bygningssagkyndige i relation til fugt, vil omfang og metode samt den nærmere beskrivelse og karaktergivning af det konstaterede fugtniveau, herunder den nærmere fastlæggelse af grænseværdier for fugt, blive fastsat på administrativt på grundlag af en forudgående teknisk udredning af problemstillingen i regi af Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Den tekniske udredning i regi af Erhvervs- og Byggestyrelsen, som er en forudsætning for en forsvarlig gennemførelse af udvalgets forslag på dette punkt, vil ifølge styrelsen være tidskrævende, idet navnlig opstilling af grænseværdier for fugt nødvendiggør forskning i, hvor meget fugt de mange forskellige byggematerialer, som indgår i en bygningskonstruktion, kan tåle. Herudover skal også målemetoder og -omfang nærmere fastlægges.

På den anførte baggrund kan fugtforslaget først forventes gennemført ca. 2 år efter lovens vedtagelse.

5.1.3. Dækning af forøgede byggeudgifter

Det følger af pkt. 6 i bilaget til bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for

ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, og at erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Formuleringen om, at erstatningen skal fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadessagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted, indebærer, at ejerskifteforsikringen efter gældende ret som altovervejende hovedregel kun dækker omkostningerne til udbedring eller retablering i henhold til de krav, som gjaldt på opførelsestidspunktet.

Udvalget har foreslået, at der indføres en dækning for forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af en dækningsberettigende skade. Det vil f.eks. dreje sig om dækning af merudgifter ved reparation af gamle vinduer, hvor enkeltlagsvinduer skal udskiftes til termoruder. Ekstraudgifterne til termoruderne vil blive dækket efter forslaget. Også merudgifter ved øget isolering vil blive dækket, hvis byggelovgivningen stiller krav herom ved f.eks. reparation af en beskadiget tagkonstruktion. En sådan øget isolering kan medføre, at der skal etableres kraftigere spær, lægter mv., og at alle skotrender og sternkanter skal udskiftes. Disse merudgifter vil også blive dækket efter forslaget.

Erstatningen til dækning af øgede byggeudgifter kan ifølge forslaget udgøre indtil 20 pct. af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt kr. 1,3 mio. (beløbet indeksreguleres).

Formålet med den nye dækning af forøgede byggeudgifter er at give forbrugerne en bedre dækning. Efter forslaget har forsikringstager således i de tilfælde, hvor betingelserne for at opnå dækning af forøgede byggeudgifter er opfyldt, krav på dækning af samtlige forøgede byggeudgifter uden fradrag for den eventuelle forbedring, som måtte ligge i retablering i overensstemmelse med de krav, der følger af den gældende byggelovgivning mv. på udbedringstidspunktet.

I overensstemmelse med udvalgets forslag herom vil der, hvis lovforslaget vedtages, blive fastsat regler om, at ejerskifteforsikringen skal dække forøgede byggeudgifter.

Der henvises i øvrigt til betænkningens side 138-144.

5.1.4. Dækning af udgifter til teknisk bistand og genhusning

Efter gældende ret udgør udgifter til teknisk bistand og genhusning ikke en del af ejerskifteforsikringens standarddækning. Dækning af disse udgifter er dog almindelig praksis hos de fleste selskaber i dag. For så vidt angår de selskaber, der i dag dækker udgifter til teknisk bistand og genhusning, gælder, at udgifterne til teknisk bistand typisk dækkes ud over forsikringssummen, mens udgifterne til genhusning typisk dækkes inden for forsikringssummen.

I overensstemmelse med udvalgets forslag herom, jf. betænkningens side 144-146, vil der, hvis lovforslagets vedtages, blive fastsat regler om, at ejerskifteforsikringen skal dække rimelige og nødvendige udgifter, som i visse tilfælde kan være forbundet med f.eks. konstatering og afdækning af en skade, i det omfang udgifterne afholdes efter forudgående aftale med ejerskifteforsikringsselskabet. Der vil endvidere blive fastsat regler om, at ejerskifteforsikringsselskabet skal dække udgifter til genhusning af den sikrede i op til 12 måneder i tilfælde, hvor udbedringen af en dækningsberettigende skade gør huset ubeboeligt.

De nye dækninger skal sikre en højere grad af gennemsigtighed for forbrugerne samt sikre, at *alle* forsikringsselskaber tilbyder de omhandlede dækninger som en del af ejerskifteforsikringens standarddækning.

For begge dækninger gælder det, at der er talen om dækning *ud over* forsikringssummen.

Justitsministeriet er opmærksom på, at udbedringen af en konkret skade i visse sjældne tilfælde kan trække ud over 12 måneder, herunder f.eks. i tilfælde, hvor der er tvist mellem forsikringstager og ejerskifteforsikringsselskabet om, hvorvidt den af forsikringstager anmeldte skade er dækningsberettigende.

I sådanne tilfælde vil der, hvis det beror på selskabets forhold, at sagen har trukket unødigt ud, efter omstændighederne være grundlag for dækning ud over 12-måneders perioden. Som eksempel herpå kan anføres Ankenævnet for Forsikrings afgørelse af 16. februar 2009 (sagnr. 70.719), hvor ejerskifteforsikringsselskabet blev pålagt at kompensere forsikringstageren for dokumenterede genhusningsomkostninger i yderligere 13 måneder.

5.1.5. Dækning af forhold afdækket ved teknisk revision

Det fremgår af pkt. 4 i bilaget til bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., at forhold, som det kan godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen, er undtaget fra forsikringsdækning.

Som anført i betænkningens afsnit 4.9.3. udføres der – som led i tilsynet med de bygningssagkyndige – årligt ca. 320 såkaldte tekniske revisioner. I praksis foregår revisionen i det enkelte tilfælde ved, at en teknisk revisor foretager en fysisk gennemgang af den konkrete ejendom, som den udvalgte tilstandsrapport vedrører. Den bygningssagkyndige får tilbud om at være til stede ved denne gennemgang. Gennemgangen foretages med henblik på at afdække, om der er afvigelser mellem den tilstandsrapport, som den bygningssagkyndige har udarbejdet, og de skader, som kan konstateres på ejendommen. Den tekniske revisor registrerer i den forbindelse, om der er forhold, som indikerer alvorlige fejl eller mindre alvorlige fejl i tilstandsrapporten.

I tilfælde, hvor det under en teknisk revisors gennemgang af en ejendom påvises en række skader ved ejendommens bygninger, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten, og hvor rapporten fra teknisk revisor modtages af køberen inden tidspunktet for ejendommens overtagelse, indebærer det nugældende regelsæt, at de skader, som den tekniske revisor måtte have konstateret, ikke omfattes af forsikringsdækningen.

Udvalget foreslår, at ejerskifteforsikringen fremover skal dække skader afdækket ved teknisk revision før overtagelsesdagen. Den foreslåede dækning skal omfatte skader, som fremgår af en rapport udarbejdet som led i teknisk revisors gennemgang af ejendommen, og som forud for købers overtagelse af ejendommen kommer til købers kundskab ved købers modtagelse af den omhandlede rapport.

Der vil, hvis lovforslaget vedtages, administrativt blive fastsat regler i overensstemmelse med udvalgets forslag herom. Som konsekvens af den foreslåede ændring af forsikringstiden, jf. afsnit 4.1.5. ovenfor, vil reglerne blive udformet således, at det afgørende tidspunkt for, om ejerskifteforsikringen skal dække en skade afdækket ved teknisk revision, er, om den pågældende skade er afdækket før forsikringsaftalens indgåelse.

Der henvises i øvrigt til betænkningens side 196-198.

5.1.6. Fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt

Af pkt. 2 i bilaget til bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. fremgår bl.a., at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade. Det fremgår endvidere, at der ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold ved bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Som det fremgår, udgør formuleringen »fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi (eller brugbarhed) nævneværdigt« en del af ejerskifteforsikringens afgrænsning af, hvornår en skade eller nærliggende risiko for skade kan anses at foreligge. Det er Ankenævnet for Forsikring og i sidste ende domstolene, der i praksis fastlægger, hvad den nævnte formulering konkret indebærer.

I praksis opstår der ifølge Forsikring & Pension ofte tvist om, hvorvidt et konkret forhold – f.eks. som følge af købers forventninger til byggematerialer eller en bestemt anvendelse af ejendommen – er af en sådan karakter, at det nedsætter ejendommens *værdi* nævneværdigt.

Efter udvalgets opfattelse er det vigtigt at skabe klarhed hos forbrugerne om ejerskifteforsikringsdækningen, og udvalget finder det derfor hensigtsmæssigt, at det søges præciseret, hvad der nærmere skal forstås ved den omhandlede formulering.

Justitsministeriet vil, hvis lovforslaget vedtages, i overensstemmelse med udvalgets forslag herom præcisere i bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækningsomfang, hvad der nærmere skal forstås ved formuleringen »fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt«. Det vil i den forbindelse blive beskrevet, at formuleringen f.eks. ikke omfatter forsikringstagerens individuelle ønsker om en *særlig* anvendelse af ejendommen eller lignende, ligesom formuleringen heller ikke omfatter det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten.

Der henvises herom i øvrigt til betænkningens side 146-152.

5.1.7. Erstatningsopgørelsen og anvendelse af afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

Som anført i afsnit 5.1.3. ovenfor følger det af pkt. 6 i bilaget til bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen beregnes som en nyværdierstatning, og at erstatningen fastsættes til et beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 pct. i forhold til nyværdierstatningen, kan erstatningen dog fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse (den såkaldte »30 pct.'s-regel«).

Efter gældende ret er udgangspunktet således en nyværdierstatning, *medmindre* det skaderamte er forringet med mere end 30 pct. I praksis anvender selskaberne til brug for erstatningsopgørelsen – i kombination med en individuel konkret vurdering af det skaderamte i hvert enkelt tilfælde – levetidstabeller udarbejdet af Forsikring & Pension.

I overensstemmelse med udvalgets forslag herom vil der, hvis lovforslaget vedtages, blive indført bindende afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele. Bindende afskrivningstabeller vil blive opstillet på følgende bygningsdele: Tagbelægning og undertag, vinduer, udvendige døre, facader, trægulve, gulvbelægning i form af tæpper og vinyl, udvendigt træværk (bortset fra trækonstruktioner i kontakt med jord) og vvs-installationer.

Forslaget medfører bl.a., at den ovenfor nævnte 30 pct.'s regel helt forlades. I stedet skal erstatningen – medmindre der er tale om en af de bygningsdele, for hvilke der udarbejdes en afskrivningstabel, jf. ovenfor – altid beregnes som en nyværdierstatning.

Indførelsen af bindende afskrivningstabeller med hensyn til udvalgte bygningsdele vil bl.a. have den fordel, at køberen af en ejendom allerede på det tidspunkt, hvor forsikringstilbuddet fremlægges for den pågældende, vil blive gjort bekendt med det fradrag, som vil blive foretaget i den pågældendes erstatning i tilfælde af en eventuel skade på f.eks. bygningens tag eller undertag. Herved kan det undgås, at køberen skuffes i sine forventninger til en eventuel erstatning.

Indførelsen af bindende afskrivningstabeller med hensyn til udvalgte bygningsdele vil endvidere have den fordel, at forsikringsselskabernes udgifter til administration vil blive minimeret, idet det med hensyn til levetiden af de omhandlede bygningsdele ikke længere vil være nødvendigt at anlægge en individuel konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Køberen vil fortsat over for den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, kunne fremsætte krav om skadeserstatning i tilfælde, hvor køberen lider et tab som følge af fejlagtige eller ikke fyldestgørende oplysninger i tilstandsrapporten, jf. § 3, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved

erhvervelse af fast ejendom m.v. Heri ligger, at en køber, der på grund af en fejl begået af den bygningssagkyndige lider et økonomisk tab i forbindelse med, at den reelle værdi af f.eks. et skadesramt tag overstiger den erstatning, som køberen modtager fra ejerskifteforsikringsselskabet, og som er beregnet i henhold til en bindende afskrivningstabel, på samme måde som med afholdelsen af selvrisikoen skal kunne gøre dette krav gældende over for den bygningssagkyndige.

For så vidt angår forholdet mellem på den ene side den bygningssagkyndige og dennes ansvarsforsikringsselskab og på den anden side det ejerskifteforsikringsselskab, som har udbetalt erstatning til ejendommens køber, skal ejerskifteforsikringsselskabet ikke kunne opnå en bedre retsstilling end den, som ejendommens køber ville have haft over for den bygningssagkyndige. Det forudsættes således, at et ejerskifteforsikringsselskab i tilfælde, hvor selskabet i henhold til en afskrivningstabel har udbetalt en højere erstatning til ejendommens køber end en individuel konkret vurdering af bygningens levetid ellers ville have berettiget køberen til, ikke vil kunne gøre et regreskrav gældende over for den bygningssagkyndiges ansvarsforsikringsselskab svarende til den fulde erstatning.

Selve udarbejdelsen af afskrivningstabellerne vil ske i et samarbejde mellem Erhvervs- og Byggestyrelsen, Forsikring & Pension, Teknologisk Institut, SBi og de relevante, faglige organisationer. Det forudsættes i den forbindelse, at tabellerne vil blive udfærdiget således, at det – i det omfang det overhovedet vil kunne forekomme – vil få undtagelsens karakter, at forbrugerne stilles ringere end i dag. Heri ligger, at der ved udarbejdelsen af de omhandlede tabeller ikke nødvendigvis vil kunne tages udgangspunkt i en ren gennemsnitsbetragtning med hensyn til levetid, men derimod må tages udgangspunkt i den forventede levetid af vel vedligeholdte bygningsdele.

Der henvises i øvrigt til betænkningens side 153-160.

5.1.8. Ændring af reglerne om selvrisiko

Ifølge § 1, nr. 2, i bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. skal ejerskifteforsikringstilbuddet, hvis det indeholder vilkår om selvrisiko, angive denne som ét samlet beløb for forsikringstiden, uanset antallet af skadesanmeldelser, og den samlede selvrisiko må uanset en eventuel selvrisiko pr. skade ikke overstige 37.000 kr. (2010) i forsikringstiden.

Ifølge almindelige forsikringsretlige principper skal der ved udtrykket »pr. skade« forstås forhold, som har samme skadesårsag. I mange tilfælde vil forhold på forskellige bygningsdele have forskellige skadesårsag, men dette vil ikke nødvendigvis være tilfældet.

Udvalgets flertal (19 medlemmer) har stillet forslag om, at den nuværende selvrisiko i forsikringstiden på 37.000 kr. (2010) erstattes af en ordning, hvorefter 1) der indføres en »bagatelgrænse« på 5.000 kr., således at skader under dette beløb ikke skal registreres, 2) selvrisikoen fastsættes til 5.000 kr. pr. skade i kombination med, at 3) den samlede selvrisiko maksimalt kan beløbe sig til 50.000 kr. i forsikringstiden.

Om baggrunden for forslaget fremgår det af betænkningen bl.a., at ejerskifteforsikringsselskaberne efter det for udvalget oplyste anvender ganske betydelige ressourcer på sagsbehandling af småskader.

Efter udvalgets opfattelse taler flere forhold for afskæring af dækning af småskader over ejerskifteforsikringen.

Ved køb af fast ejendom erhverver forbrugeren en brugt genstand, og en sådan brugt genstand kan ikke forventes at være fuldstændig fejlfri. En køber af en fast ejendom bør derfor også være forberedt på, at der kan være en række mindre skader ved ejendommen, som det efter omstændighederne vil være rimeligt, at køberen selv afholder udgifterne til eventuel udbedring af.

Udvalget bemærker herved, at huseftersynsordningen i sin tid blev indført bl.a. med det sigte at begrænse antallet af retssager om mangler ved fast ejendom. I adskillige af disse mangelssager har

domstolene udtalt, at nok kan en konkret ejendom have været behæftet med (værdiforringende) mangler, men manglerne har efter deres omfang og beskaffenhed ikke berettiget til et forholdsmæssigt afslag.

Det er således ikke noget nyt, at køber ved mindre skader ikke altid nødvendigvis kan opnå dækning for alle de udgifter, som denne afholder til udbedring af skader. Tværtimod må køberen i tilfælde, hvor sælgeren har valgt ikke at benytte huseftersynsordningen, regne med, at mangler helt op til 8-10 pct. af købesummen ikke vil berettige til at gøre krav gældende over for sælgeren, medmindre denne har handlet culpøst eller har givet en garanti.

Også i Ankenævnet for Huseftersyn opereres der med en nedre værdigrænse for mindre betydningsfulde skader, jf. herved ankenævnets notat af 22. april 2010, hvorefter nævnets udgangspunkt er, at nævnet ikke tager stilling forhold, hvor en udbedring vil mindre end 5-8.000 kr.

Flertallet har herudover lagt vægt på, at den foreslåede selvrisikomodel ifølge Forsikring & Pension vil stille langt de fleste forsikringstagere på samme måde eller bedre end i dag, idet en forsikringstager først ved den syvende dækningsberettigede skade vil få en lavere erstatning end efter gældende regler og praksis. Det skyldes ifølge Forsikring & Pension, at de fleste forsikringsselskaber i dag – ud over den maksimale selvrisiko i forsikringstiden på 37.000 kr. – opererer med en selvrisiko pr. skade, der overstiger 5.000 kr. Forsikring & Pension har i den forbindelse supplerende oplyst, at det er organisationens vurdering, at der kun på meget få af ejerskifteforsikringspolicerne (ca. 1 pct.) anmeldes 5 eller flere dækningsberettigende skader, mens der på langt de fleste policer – op imod 95 pct. af disse – kun anmeldes 1-2 dækningsberettigende skader.

Flertallet har med forslaget i øvrigt forudsat, at en sådan ændring af selvrisikoreglerne isoleret set vil få betydning for præmien for ejerskifteforsikringerne i nedadgående retning.

Et mindretal (1 medlem) har ikke principielle indvendinger imod forslaget om at undlade registrering af mindre skader (dvs. skader under 5.000 kr.). Mindretallet finder imidlertid, at den selvrisiko i forsikringstiden på i dag 37.000 kr. bør fastholdes, idet der efter mindretallets opfattelse i modsat fald er en risiko for, at ejerskifteforsikringen fravælges i væsentlig større omfang end i dag, hvilket ville være meget uheldigt.

Der henvises i øvrigt til betænkningens side 160-169.

Af de grunde, som udvalgets flertal har anført, kan Justitsministeriet tilslutte sig flertallets forlag om ændring af selvrisikoreglerne, og der vil, hvis lovforslaget vedtages, administrativt blive fastsat regler i overensstemmelse med hermed.

5.2. Bygningsgennemgangen

Den foreslåede udvidelse af ejerskifteforsikringens standarddækning med en særlig fugtskadedækning, jf. afsnit 5.1.2. ovenfor, indebærer, at den bygningssagkyndige skal foretage nye supplerende undersøgelser i relation til fugt.

Der vil, hvis lovforslaget vedtages, i overensstemmelse med udvalgets forslag herom i den forbindelse blive fastsat regler om, at den bygningssagkyndige skal måle fugtniveauet i nærmere udvalgte kritiske konstruktioner, der typisk giver anledning til fugtskader. Den nærmere fastsættelse af de omhandlede »kritiske konstruktioner« udestår fortsat. Der er tale om et særskilt, teknisk udredningsarbejde, som skal iværksættes efterfølgende.

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. Selv om tagrum og krybekældre mv. er undtaget fra den foreslåede dækning, skal den bygningssagkyndiges undersøgelser også omfatte fugtniveauet i disse rum. Det skyldes, at fugtniveauet i disse rum kan være årsagen til fugtindtrængning i de beboelsesrum, der er omfattet af forsikringsdækningen.

Den nærmere fastlæggelse af grænser for fugt, omfanget og karakteren af den bygningssagkyndiges

undersøgelse samt den nærmere beskrivelse og »karaktergivning« af konstaterede fugtniveau i tilstandsrapporten vil ske efter udregning i en arbejdsgruppe i regi af Erhvervs- og Byggestyrelsen, ligesom de bygningssagkyndige også i håndbogen for bygningssagkyndige skal vejledes om de særlige fugtmålinger og -undersøgelser, som skal foretages.

Der henvises i øvrigt til afsnit 5.1.2. ovenfor samt til betænkningens side 119-138.

5.3. Tilstandsrapporten

Ud over udvalgets forslag om, at tilstandsrapporten skal indeholde oplysninger om restlevetiden for bygningens tag, samt at der med tilstandsrapporten skal udleveres en generel typebeskrivelse, der er relevant for den bygning, som tilstandsrapporten vedrører, jf. afsnit 4.5.2.2 og 4.5.2.3. ovenfor, har udvalget overvejet, om tilstandsrapportens karaktersystem bør udbygges med en angivelse af udbedringsudgifter.

Udvalget er af den opfattelse, at det kan være hensigtsmæssigt at give brugerne af tilstandsrapporten en indikation af, hvad udbedring af de enkelte skader vil koste. Det skyldes, at forbrugerne ikke altid er opmærksomme på, at omkostninger ved udbedring af en skade ikke indgår som et element ved fastlæggelsen af, om en skade i tilstandsrapporten må betegnes som f.eks. en K0-skade eller en K3-skade. En byggeteknisk alvorlig skade, der har fået karakteren K3, vil således ikke nødvendigvis være dyr at udbedre, mens en byggeteknisk mindre alvorlig skade – f.eks. omfattende graffiti på en husmur, der har fået karakteren K0 – i visse tilfælde vil kunne være meget dyr at udbrede. Med en indikation af, hvad udbedring af de enkelte skader vil koste, vil forbrugerne få et mere nuanceret billede af de enkelte skaders karakter.

På den anførte baggrund forslår udvalgets flertal (19 medlemmer), at tilstandsrapportens karaktersystem 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. Hvis de praktiske erfaringer med det reviderede karaktersystem måtte vise, at beløbet på 50.000 kr. er for højt eller for lavt, vil det efterfølgende kunne justeres i opad- eller nedadgående retning.

Udvalgets mindretal (1 medlem) kan ikke anbefale den foreslåede udbygning af tilstandsrapportens karaktersystem. Det skyldes bl.a., at den bygningssagkyndiges vurdering af, at udbedring af f.eks. fem skader hver for sig beløber sig til under 50.000 kr., vil kunne medføre, at der af køber må afholdes omkostninger for op imod 250.000 kr., og det vil således kunne vildlede køber og være med at forskyde fokus fra disse skader, hvis de betegnes som »ikke dyre« uden angivelse af noget mere konkret om, hvad det vil koste at udbedre de omhandlede forhold. Ligeledes vil den bygningssagkyndiges angivelse af »dyre« skader hverken kunne anvendes af køber i prisforhandlingerne med sælger eller i øvrigt give køber et klart billede af, hvor dyre de konstaterede skader er. Efter mindretallets opfattelse vil flertallets forslag endvidere ikke afhjælpe det problem, at forbrugeren i dag primært fokuseret på K3-skader, selv om K2-skader og UN-forhold kan være mindst lige så dyre at udbedre.

Justitsministeriet kan af de grunde, som udvalgets flertal har anført, tilslutte sig forslaget om, at tilstandsrapportens karaktersystem udbygges med en angivelse af, om udbedringen af en skade er dyr, og at der ved vurderingen heraf tages udgangspunkt i en beløbsgrænse på 50.000 kr.

Justitsministeriet er således – på samme måde som udvalgets flertal – uenig med mindretallet i, at en gennemførelse af forslaget om udbygning af tilstandsrapportens karaktersystem med angivelse af, om udbedringen af en skade er dyr, ikke vil kunne anvendes af ejendommens køber. I forhold til i dag, hvor der er alene er tale om karaktergivning af de konstaterede skader, er der tale om en ny supplerende information, som køber vil kunne anvende f.eks. til brug for en beslutning om, hvorvidt forholdet skal undersøges nærmere, ligesom køber på et mere oplyst grundlag end hidtil kan lade det forhold, at en eller flere skader vil være dyre at udbedre, indgå i forhandlingerne med sælger om ejendommens pris.

Det bemærkes i øvrigt, at udbygningen af tilstandsrapportens karaktersystem med angivelse af, om

udbedringen af en skade er dyr, ikke vil kunne medføre, at køber for så vidt angår udbedring af skader, der i tilstandsrapporten ikke er angivet som dyre skader, vil være forpligtet til selv at afholde op til 50.000 kr. pr. skade. Det er således alene i forbindelse med dækning af omkostningerne ved udbedring af den eller de skader, som køber i tilstandsrapporten er »advaret« om vil beløbe sig til mere end 50.000 kr., at omkostningsbeløbet vil være af betydning. Det skyldes, at det udelukkende er med hensyn til sådanne skader, at køber kan anvende den nye supplerende information, f.eks. til brug for en afklaring af, om forholdet skal undersøges nærmere forud for købet af ejendommen.

Forslaget vil, hvis lovforslaget vedtages, blive gennemført ved en ændring af tilstandsrapportskemaet. Der vil endvidere blive udarbejdet nærmere retningslinjer til brug for de bygningssagkyndiges økonomiske overslag, således at disse udarbejdes på et veldefineret og ensartet grundlag.

Der henvises i øvrigt til betænkningens side 241-251.

6. Lovforslagets økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget medfører øgede omkostninger for myndighederne i forbindelse med den foreslåede udbygning af tilstandsrapporten og indførelse af en særskilt elinstallationsrapport. Omkostningerne vil blive finansieret ved en forhøjelse af det eksisterende administrationsgebyr på tilstandsrapporter og opkrævning af et nyt administrationsgebyr på elinstallationsrapporter. Administrationsgebyrerne, der betales for hver udfærdiget tilstandsrapport og elinstallationsrapport, opkræves hos henholdsvis den bygningssagkyndige og den autoriserede elinstallationsvirksomhed, der kan vælge at tillægge det grundtaksten (det vil sige det beløb, som sælger skal betale for udarbejdelse af de respektive rapporter).

Det eksisterende administrationsgebyr vedrørende tilstandsrapporten vil blive reguleret, således at samtlige omkostninger for myndighederne dækkes, herunder udgifter forbundet med gennemførelsen af en informationskampagne vedrørende den nye ordning samt udgifter forbundet med den tekniske udredning af grænseværdier for fugt mv. I relation til den nye elinstallationsrapport vil der ved gebyrfastsættelsen bl.a. blive taget hensyn til myndighedernes udgifter til tilsyn med de autoriserede elinstallationsvirksomheder.

Samlet set er det forventningen, at lovforslaget for myndighederne vil medføre engangsudgifter på ca. 11,6 mio. kr. og løbende driftsudgifter på ca. 3,9 mio. kr., som vil blive finansieret ved en gebyrforhøjelse på ca. 40-45 kr. pr. tilstandsrapport og et nyt gebyr på ca. 75-80 kr. pr. elinstallationsrapport.

Da udgifterne forbundet med ændringerne dækkes af et omkostningsbestemt gebyr, vurderes det, at lovforslaget samlet set ikke vil have økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Lovforslaget vurderes i øvrigt ikke at have særskilte økonomiske eller administrative konsekvenser for kommunerne og regionerne.

7. Lovforslagets økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget forventes at medføre administrative byrder for ejendomsformidlere, idet de med lovforslaget forpligtes til at rådgive og gøre begge parter i en ejendomshandel bekendt med, at huseftersynsordningen også omfatter en elinstallationsrapport. Det er vurderingen, at de administrative byrder forventes at overstige 10.000 timer årligt på samfundsniveau. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har i den forbindelse vurderet, at forslaget vil medføre administrative byrder for 7 mio. kr. årligt på samfundsniveau.

De foreslåede ændringer af tilstandsrapporten vil betyde, at den bygningssagkyndige vil skulle bruge mere tid til bygningsgennemgang og udarbejdelse af tilstandsrapport. Forslaget om at indføre en elinstallationsrapport medfører, at en person tilknyttet en autoriseret elinstallatørvirksomhed skal gennemgå bygningens elinstallationer og udarbejde en rapport herom. Omkostningerne forbundet med de nævnte forslag vil blive dækket af det vederlag, som henholdsvis den bygningssagkyndige og den autoriserede elinstallatørvirksomhed opkræver i forbindelse med rapportens udarbejdelse.

De foreslåede ændringer af ejerskifteforsikringens dækningsomfang og vilkår forventes at medføre visse administrative konsekvenser for ejerskifteforsikringsselskaberne. De foreslåede ændringer forventes dog ikke at have erhvervsøkonomiske konsekvenser, idet udgifterne forventes dækket ved en forhøjelse af præmien på ejerskifteforsikringen.

8. Lovforslagets administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

Det bemærkes, at de øgede omkostninger til administrationsgebyret nævnt i afsnit 6 formentlig vil blive lagt oveni den nuværende pris på tilstandsrapporten. Endvidere må de foreslåede ændringer af ejerskifteforsikringens vilkår og dækningsomfang, tilstandsrapportens omfang og indhold samt indførelsen af en ny særskilt elinstallationsrapport forventes at medføre, at ordningen for såvel sælger som køber bliver dyrere at anvende.

9. Lovforslagets miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

10. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

11. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen har været i høring hos følgende myndigheder og organisationer mv.:

Østre Landsret, Vestre Landsret, Tinglysningsretten, samtlige byretter, Domstolsstyrelsen, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Advokatrådet, Danske Advokater, Danske BOLIGadvokater, Forsikring & Pension, Forbrugerrådet, Parcelhusejernes Landsforening, Realkreditrådet, Realkreditforeningen, Finansrådet, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter, Foreningen af Rådgivende Ingeniører (F. R. I.), Danske Arkitektvirksomheder, Associerede Danske Arkitekter (ADA), TEKNIQ Installatørernes organisation, ELFO – Elinstallatørernes Landsforening, Håndværksrådet, Dansk Byggeri, DS Håndværk & Industri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Arbejdsgiverforening, Dansk Industri (DI), Dansk Erhverv, Landsorganisationen i Danmark (LO), Fonden Realdania, Dansk Retspolitisk Forening, Retssikkerhedsfonden, Forbrugerstyrelsen, Energistyrelsen, Sikkerhedsstyrelsen, Erhvervs- og Byggestyrelsen, Datatilsynet, Kommunernes Landsforening (KL), Danske Regioner og Rigsombudsmanden i Grønland.

12. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen, idet merudgifterne forbundet med lovforslaget gebyrfinansieres.
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Der vil bl.a. skulle foretages ændringer i det underliggende it-system for at gennemføre de æn-

		dringer, der vedrører tilstandsrapportens indhold og format. Endvidere vil der skulle udarbejdes en informationskampagne, udfærdiges hustypebeskrivelser og en ny elinstallationsrapport samt foretages et teknisk udregningsarbejde for så vidt angår grænseværdier for fugt mv.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Øget rådgivningsforpligtelse for ejendomsformidlerne vil medføre udgifter på ca. 7 mio. kr. årligt.
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Forpligtelser for ejendomsformidlere til at rådgive om, at husefter-synsordningen udvides til også at omfatte en elinstallationsrapport. Udvidelserne af dækningsomfanget vil betyde visse justeringer i forhold til de eksisterende ejerskifteforsikringsprodukter.
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

(Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.)

Til nr. 1 (overskriften til kapitel 1)

Det nuværende kapitel 1 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. indeholder regler om, under hvilke betingelser husefter-synsordningen finder anvendelse og om retsvirkningerne heraf. Kapitlet indeholder endvidere en række bemyndigelser, hvorefter økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte regler om bl.a. godkendelse som bygningssagkyndig, de bygningssagkyndiges virksomhed og tilstandsrapportens indhold mv., mens justitsministeren kan fastsætte regler om ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Med den foreslåede nye bestemmelse i § 2, stk. 1, 1. pkt., i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., som affattet ved lovforslagets § 1, nr. 2, foreslås det, at køberen fra sælgeren ud over en tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring også skal modtage en elinstallationsrapport, det vil sige en rapport om funktionsdygtigheden og lovligheden af elinstallationerne i bygningerne. Der henvises herom i øvrigt til bemærkningerne til den omhandlede bestemmelse nedenfor.

Som en konsekvens heraf foreslås *overskriften* til lovens kapitel 1 ændret, således at det af kapiteloverskriften udtrykkeligt fremgår, at kapitlet vedrører tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikring.

Til nr. 2 (§ 2, stk. 1)

Efter den gældende § 2, stk. 1, 1. pkt., i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, hvis køberen fra sælgeren har modtaget en tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring, jf. dog stk. 2-6. Køberen kan heller ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstandsrapporten, jf. § 2, stk. 1, 2. pkt.

Det foreslås i *§ 2, stk. 1, 1. pkt.,* at det for sælgers frigørelse for dennes hæftelse skal gælde som et yderligere krav, at køberen – ud over tilstandsrapporten og oplysning om ejerskifteforsikring – fra sælgeren skal have modtaget en elinstallationsrapport, det vil sige en rapport om funktionsdygtigheden og lovligheden af elinstallationerne i ejendommens bygninger, jf. de foreslåede nye bestemmelser i § 2 a, stk. 3, og § 4 b, som affattet ved lovforslagets § 1, nr. 6 og 9. I givet fald kan køberen – med de undtagelser, der følger af stk. 2-7 – ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, eller at en bygnings el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige (nedsat eller manglende funktion) eller er ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter.

Forslaget indebærer ikke en indskrænkning med hensyn til de fysiske bygningsmangler, som sælger i medfør af den gældende § 2, stk. 1, 1. pkt., i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. er fritaget for at hæfte for. Der er derimod for så vidt angår eventuelle ulovlige installationer tale om en udvidelse af sælgers fritagelse for at hæfte for mangler.

Som det er tilfældet efter gældende ret med hensyn til tilstandsrapporten, påhviler det sælgeren at aflevere elinstallationsrapporten til køberen. Det er således ikke tilstrækkeligt, at sælgeren ved, at køberen selv har fået udarbejdet en rapport om tilstanden af ejendommens elinstallationer. Sælgeren behøver dog ikke at sikre sig, at køberen rent faktisk læser elinstallationsrapporten.

Det foreslås i *§ 2, stk. 1, 2. pkt.,* at sælgeren – på samme måde som det er tilfældet efter gældende ret med hensyn til tilstandsrapporten – som udgangspunkt ikke skal kunne gøres ansvarlig for, at den elinstallatørvirksomhed, der har udarbejdet elinstallationsrapporten, har undladt at omtale en fejl. Har den pågældende virksomhed således overset en fejl, f.eks. en eller flere elinstallationers manglende eller nedsatte funktionsdygtighed, vil der således ikke alene på dette grundlag kunne rejses erstatningskrav mod sælgeren.

Til nr. 3 (§ 2, stk. 2)

Efter den gældende § 2, stk. 2, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. gælder stk. 1 kun, hvis køberen har modtaget tilstandsrapporten og oplysning om ejerskifteforsikring inden aftalens indgåelse, dog senest inden køberens afgivelse af købstilbud, som accepteres af sælgeren.

Bestemmelsen i *§ 2, stk. 2,* foreslås ændret som en konsekvens af, at køberen fremover også skal modtage en elinstallationsrapport, således at begge rapporter og oplysning om ejerskifteforsikring skal være modtaget af køberen inden det i bestemmelsen angivne tidspunkt, som ikke foreslås ændret.

Det forudsættes som hidtil, at en aftale må anses for indgået, uanset om aftalen er endelig eller er betinget af et eller flere forhold.

Der vil ikke være noget til hinder for, at sælgeren kan afgive et bindende salgstilbud, mens køberen afventer tilstandsrapporten, elinstallationsrapporten og oplysningen om ejerskifteforsikring, der først indhentes senere.

Til nr. 4 (§ 2, stk. 5, 1. og 2. pkt.)

Efter den gældende § 2, stk. 5, 1. pkt., i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. kan køberen uanset bestemmelsen i stk. 1 påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten samt påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter.

For så vidt angår køberens mulighed for efter gældende ret at påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter, bemærkes, at denne undtagelse fra sælgers fritagelse for at hæfte for mangler omfatter, hvad der normalt med en samlebetegnelse kaldes ulovlige bygningsindretninger. Baggrunden for denne begrænsning er bl.a., at de bygningssagkyndige kun i et vist omfang vil have sagkundskab til at kunne vurdere, om bygningen med tilhørende installationer er lovligt indrettet og benyttet.

Med forslaget om, at der fremover skal udarbejdes en elinstallationsrapport, i hvilken forbindelse bl.a. lovligheden af bygningens elinstallationer vil blive undersøgt, samt det forhold, at ejerskifteforsikringen fremover vil dække både ulovlige elinstallationer og ulovlige varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer, foreslås det i *§ 2, stk. 5, 1. pkt.,* fastsat, at køberen uanset stk. 1 kan påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter, *medmindre* der er tale om, at en el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallation er ulovlig i henhold til offentligretlige forskrifter. Hermed frigøres sælger for at hæfte for eventuelle ulovlige forhold ved de omhandlede installationer.

Efter den foreslåede *§ 2, stk. 5, 2. pkt.,* kan køberen, hvis denne ikke tegner ejerskifteforsikring, uanset stk. 1 endvidere påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstands- og elinstallationsrapporten.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at det i medfør af den gældende bemyndigelse i § 5, stk. 3, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., som ikke foreslås ændret, vil blive fastsat administrativt, at ejerskifteforsikringen fra forsikringsaftalens indgåelse skal dække de forhold, som måtte være opstået tilbage fra tilstandsrapportens udarbejdelse. Den foreslåede nye dækning medfører samtidig, at sælger – i de tilfælde, hvor køber tegner en ejerskifteforsikring – skal frigøres for sin hæftelse over for køber for så vidt angår forhold ved bygningen, som er opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse, og som dækkes af ejerskifteforsikringen. Derimod skal sælger – i de tilfælde, hvor køber ikke tegner en ejerskifteforsikring – fortsat hæfte over for køber for så vidt angår forhold ved bygningen, som er opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse.

Til nr. 5 (§ 2, stk. 6)

Med den foreslåede nye *§ 2, stk. 6,* præciseres det, at køber uanset stk. 1 over for sælger kan 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 bygningssagkyndige burde have omtalt forholdet. Den foreslåede bestemmelse omfatter både bygningens forsynings- og afløbsledninger.

Bestemmelsen skal ses i lyset af, at der – med en række domstolsafgørelser og afgørelser fra Ankenævnet for Forsikring – er skabt usikkerhed med hensyn til, over for hvem køber af en ejendom kan gøre krav gældende i anledning af fejl og mangler ved ejendommens stikledninger, herunder kloakker.

Den gældende huseftersynsordning omfatter *ikke* fysiske mangler ved indretninger mv. uden for bygningerne, jf. § 2, stk. 1, i lov om forbruger-beskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., herunder f.eks. nedgravede olietanke og swimmingpools m.v. Om afgrænsningen af lovens anvendelsesområde til kun at omfatte mangler ved »bygninger« fremgår af forarbejderne bl.a., at begrænsningen af sælgers hæftelse alene angår de mangler, som den bygningssagkyndiges undersøgelse retter sig mod, det vil sige fysiske mangler ved bygningerne (bortset fra ulovlige bygningsindretninger m.v.).

Den foreslåede præcisering af begrænsningen i sælgers fritagelse for hæftelse er begrænset til stikledninger, herunder kloakker, der er placeret *uden for* bygningens fundament. Dette skal ses i sammenhæng med den foreslåede vvs-dækning, der omfatter varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer i og under bygningen samt til ydersiden af bygningens fundament, jf. pkt. 4.1.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 6 (§ 2 a)

Den foreslåede *§ 2 a* er en ny bestemmelse, der fastlægger det nærmere indhold af henholdsvis tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten. Med den foreslåede bestemmelse bemyndiges økonomi- og erhvervsministeren endvidere til at fastsætte regler om, at tilstandsrapporten skal indeholde en række yderligere oplysninger, herunder oplysning om restlevetiden på bygningens tag, samt regler om, at der med tilstandsrapporten skal udleveres en generel typebeskrivelse, der er relevant for den bygning, som tilstandsrapporten vedrører.

Af den foreslåede § 2 a, *stk. 1,* fremgår, at der ved en tilstandsrapport som nævnt i § 2, stk. 1, forstås en rapport, som indeholder resultatet af den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang, og at bygningsgennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Der lægges – bortset fra de nye supplerende undersøgelser, som skal foretages af den bygningssagkyndige i relation til fugt – ikke med forslaget op til en udvidelse af de undersøgelser, som den bygningssagkyndige skal foretage som led i bygningsgennemgangen, eller ændringer i den måde, hvorpå bygningsgennemgangen skal foretages.

Således skal der ved bygningsgennemgangen – med henblik på at afdække, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder – fortsat afdækkes skader eller tegn på skader, såsom brud, lækager, deformeringer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser.

Endvidere forudsættes bygningsgennemgangen som hidtil – medmindre andet aftales – at være visuel med brug af enkle tekniske hjælpemidler (håndredskaber) og orienterende målinger, men *uden* destruktive indgreb.

De nærmere krav til bygningsgennemgangen og tilstandsrapportens indhold vil fortsat blive fastsat administrativt, og der vil fortsat i en håndbog for de bygningssagkyndige udarbejdet af Erhvervs- og Byggestyrelsen blive givet bl.a. vejledning til de bygningssagkyndige om bygningsgennemgangens foretagelse og tilstandsrapportens udarbejdelse.

Med hensyn til de nye supplerende undersøgelser, som skal foretages af den bygningssagkyndige i relation til fugt, skal omfang og metode samt den nærmere beskrivelse og »karaktergivning« af det konstaterede fugtniveau i tilstandsrapporten ligeledes fastsættes administrativt på grundlag af en forudgående udredning af spørgsmålet i en arbejdsgruppe i regi af Erhvervs- og Byggestyrelsen. De bygningssagkyndige skal i håndbogen også vejledes om de særlige fugtmålinger og -undersøgelser, som skal foretages. Helt overordnet bliver der tale om en stikprøvevis gennemgang af nærmere udvalgte (kritiske) bygningsdele, registrering af måleresultater, karaktersætning af måleresultater samt overførsel af relevante resultater til tilstandsrapporten.

I medfør af den foreslåede § 2 a, *stk. 2, 1. pkt.,* bemyndiges økonomi- og erhvervsministeren til at fastsætte regler om, at tilstandsrapporten skal indeholde en – i sammenligning med i dag – række yderligere oplysninger, herunder oplysning om restlevetiden på bygningens tag.

Der vil i medfør af den foreslåede bestemmelse i første omgang *alene* blive fastsat regler om, at tilstandsrapporten skal indeholde en angivelse af den forventede restlevetid af bygningens tag, der udgør den helt centrale bygningsdel for ejendommens (samlede) levetid.

Det vil i medfør af bestemmelsen administrativt blive fastsat, at angivelsen af tagets forventede restlevetid skal bestå i en angivelse af restlevetiden for den del af taget (undertag, inddækning eller tagbelægning), som må forventes at have den korteste restlevetid. Samtidig skal det – f.eks. i en note – præciseres, hvilken del af taget der har dannet grundlag for vurderingen af tagets forventede restlevetid.

Det vil endvidere blive fastsat, at den bygningssagkyndige skal angive, om den pågældende bygningsdel må forventes at holde i op til 5 år, mellem 5 og 10 år eller i længere tid end 10 år. Det bemærkes

i den forbindelse i øvrigt, at en skade, som medfører, at bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid, i forvejen skal omtales i tilstandsrapporten som en K2- eller K3-skade.

Den angivelse af restlevetiden, som skal ske i tilstandsrapporten, vil som altovervejende udgangspunkt basere sig på et opslag i en (fælles) levetidstabel kombineret med tydelig oplysning i tilstandsrapporten om,

– *at* der alene er tale om et opslag i en restlevetidstabel, der baserer sig på en gennemsnitsbetragtning med hensyn til de anvendte materialer,
– *at* den bygningssagkyndige således ikke har foretaget et selvstændigt skøn, og
– *at* den pågældende bygningsdel som følge af lokale, geografiske forhold mv. kan vise sig at have en kortere restlevetid.

Der vil i tilknytning til den foreslåede bemyndigelses udnyttelse blive udviklet levetidstabeller for de forskellige dele af taget (undertag, inddækning og tagbelægning), således at det sikres, at den angivelse af restlevetiden, som de bygningssagkyndige skal foretage, sker på et ensartet grundlag. Den nærmere udformning af de pågældende levetidstabeller vil ske på baggrund af drøftelser mellem de sagkyndige og Erhvervs- og Byggestyrelsen samt under inddragelse af følgegruppen for huseftersynsordningen.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger, afsnit 4.2.2.2.

I medfør af den foreslåede § 2 a, *stk. 2, 2. pkt.,* bemyndiges økonomi- og erhvervsministeren endvidere til at fastsætte regler om, at der med tilstandsrapporten skal udleveres en generel typebeskrivelse, der er relevant for den bygning, som tilstandsrapporten vedrører.

Den bygningssagkyndiges afgørelse af, om skader og/eller skaderisici ved en konkret bygning kan anses for at foreligge, beror efter gældende ret på, om bygningens fysiske tilstand må anses for at være ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder, jf. § 14, 1. pkt., i bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen. Det følger af denne relative sammenligning, at f.eks. fugt i en kælder i en ældre ejendom i mange tilfælde ikke vil udgøre en skade, idet fugt i kældre i ældre ejendomme – som følge af den måde, hvorpå ejendomme tidligere blev opført – ikke er usædvanligt.

Udlevering til køber af en generel beskrivelse af de væsentligste karakteristika ved den hustype, som tilstandsrapporten angår, vil kunne medvirke til at forbedre købers forståelse af, at der – hvis der f.eks. er tale om en ejendom opført i 1920'erne – ikke foretages en sammenligning af ejendommen med et nyopført hus, men derimod en relativ beskrivelse af bygningen, som baserer sig på en sammenligning med andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Det er forventningen, at købers opmærksomhed hermed i videre omfang end hidtil vil blive rettet mod, at visse forhold ikke udgør skader, men er typiske forhold ved den pågældende hustype.

Der vil i tilknytning til bemyndigelsens udnyttelse skulle udarbejdes ca. 20-25 generelle hustypebeskrivelser, hvilket vil dække langt den overvejende del af den danske bygningsmasse. I hustypebeskrivelserne vil der for hver hustype skulle gives dels en generel beskrivelse af den pågældende hustype, dels en beskrivelse af de typiske forhold ved den pågældende hustype, som man som forbruger skal være særligt opmærksom på.

De hustypebeskrivelser, som skal udleveres sammen med tilstandsrapporten, vil endvidere komme til at indeholde en generel beskrivelse af tidstypiske kendetegn for det *oprindelige* kloaksystem, herunder om kloaksystemet eller dele heraf må forventes udtjent inden for en kortere årrække. Det bemærkes herved, at der – ud fra kendskabet til bygningens opførelsesår og den tilgængelige viden om de enkelte materialers forventede levetid – kan gives forholdsvis præcise oplysninger om, hvorvidt kloakken må forventes at være udtjent. Særlige lokale forhold, f.eks. store træer eller en dårligt vedligeholdt offentlig kloak, vil dog konkret kunne have betydning for restlevetiden. Der vil blive udarbejdet 4-7 beskrivelser (inddelt i tidsintervaller), hvilket vurderes at være dækkende for hele den periode, som private ejendomme har

været kloakeret. For hvert tidsinterval angives, hvordan kloakken må formodes at være konstrueret, hvad den må formodes at være konstrueret af, og hvornår den må forventes at være udtjent.

Den nærmere udformning af de ca. 20-25 generelle hustypebeskrivelser vil ske på baggrund af drøftelser mellem de sagkyndige og Erhvervs- og Byggestyrelsen samt under inddragelse af følgegruppen for husefter-synsordningen. For så vidt angår den nærmere udformning af de 4-7 generelle kloakbeskrivelser vil dette ske på baggrund af drøftelser mellem Dansk Byggeris kloaksektion og Erhvervs- og Byggestyrelsen samt under inddragelse af følgegruppen for huseftersynsordningen.

Det bemærkes, at der nødvendigvis må være en vis metodefrihed for de bygningssagkyndige ved valg af den eller de relevante hustypebeskrivelser, idet det vil kunne forekomme, at den konkrete ejendom har undergået *så* væsentlige bygningsændringer (f.eks. etableret 1. sal på en bungalow fra 1930'erne), at én enkelt hustypebeskrivelse ikke længere er dækkende for ejendommen i sin helhed.

Det er vigtigt at understrege, at den generelle hustypebeskrivelse, herunder den generelle beskrivelse af tidstypiske kendetegn for det oprindelige kloaksystem, som skal udleveres til køber med tilstandsrapporten, *alene* vil have til formål at udgøre en generel, supplerende information om den pågældende hustypes særlige karakteristika. Hustypebeskrivelserne vil derfor ingen indflydelse have på den bygningsgennemgang, som den bygningssagkyndige skal foretage, eller hvad der skal anses for en skade ved den pågældende ejendom. Hustypebeskrivelserne vil heller ingen indflydelse have på ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Med hensyn til spørgsmålet om de bygningssagkyndiges ansvar for valg af den for ejendommen relevante generelle standardhustypebeskrivelse, vil det – i de formentlig sjældne tilfælde, hvor køber kan godtgøre at have lidt et økonomisk tab som følge af, at der med tilstandsrapporten er udleveret en fejlagtig hustypebeskrivelse – bero på de almindelige regler herom i § 3 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Sælger vil efter forslaget ikke kunne drages til ansvar for en bygningssagkyndigs eventuelle fejlagtige angivelse i tilstandsrapporten af tagets forventede restlevetid i tilfælde, hvor køber undtagelsesvis måtte kunne godtgøre, at denne har lidt et økonomisk tab som følge af den bygningssagkyndiges fejl.

Af den foreslåede § 2 a, *stk. 3,* fremgår, at der ved en elinstallationsrapport skal forstås en rapport, der indeholder resultatet af gennemgangen af bygningens elinstallationer. Gennemgangen af bygningens elinstallationer har til formål at afklare, i hvilket omfang elinstallationerne er funktionsdygtige og lovlige i henhold til offentligretlige forskrifter.

Ved »funktionsdygtige« skal forstås en afklaring af, om elinstallationerne fuldt ud fungerer, eller om dette ikke eller kun delvis er tilfældet.

Ved »lovlige« skal forstås en afklaring af, om elinstallationerne er lovlige i henhold til de offentligretlige forskrifter, som var gældende på opførelses- eller udførelsestidspunktet. Hvis der efter dette tidspunkt er stillet nye myndighedskrav, som også omfatter allerede eksisterende installationer, vil installationerne imidlertid også skulle overholde sådanne krav.

Den gennemgang af bygningens elinstallationer, som skal foretages, vil på samme måde som den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang være en visuel gennemgang af de synlige forhold ved elinstallationerne samt en stikprøvemæssig undersøgelse, der svarer til det el-tjek, som Sikkerhedsstyrelsen har udviklet i samarbejde med brancheorganisationen TEKNIQ. Undersøgelsen vil navnlig skulle omfatte en (stikprøvevis) undersøgelse af

– nedhængte lofter og forsatsvægge (nedtagning af enkelte lamper),
– halogenspots (nedtagning af enkelte spots),
– kontaktpunkter (kontakter, afbrydere og lampeudtag mv.) (adskillelse og funktionsafprøvning af enkelte af disse),
– bløde ledninger, der er ført gennem vægge,

– installationer, der er underdimensionerede,
– dæksler på dåser, der ikke er korrekt afskærmede,
– kabler og lignende, der er uforsvarligt monterede og afskærmede, og
– HFI-/HPFI-anlæg og gruppetavler.

De nævnte undersøgelser skal som nævnt foretages stikprøvevis, men undersøgelsespligten skærpes, hvis der ved stikprøvekontrollen konstateres forhold, som skal beskrives nærmere i rapporten. Dette svarer til den forpligtelse, som påhviler den bygningssagkyndige ved den almindelige bygningsgennemgang.

Herudover skal den, der foretager el-tjekket, som nævnt stikprøvevis undersøge aftagelige og løftbare dele af elinstallationerne (f.eks. adskille enkelte kontakter og afbrydere samt nedtage enkelte halogenspots). En lignende undersøgelsespligt påhviler ikke de bygningssagkyndige, der derimod forudsættes ikke at foretage destruktive indgreb, men for en fagmand på el-området adskiller de nævnte undersøgelser sig fra destruktive indgreb i traditionel forstand ved, at de kan foretages uden at gøre varig skade på den undersøgte genstand.

Resultaterne af den stedfundne gennemgang skal nærmere beskrives i elinstallationsrapporten, hvis præcise indhold fastsættes af økonomi- og erhvervsministeren, jf. den foreslåede § 4 a i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., jf. lovforslagets § 1, nr. 9. Det vil af rapporten bl.a. skulle fremgå, hvilke forhold der er undersøgt ved de installationer, som er nærmere gennemgået.

Til nr. 7 (§ 3)

Som konsekvens af den foreslåede § 2, stk. 1, som affattet ved lovforslagets § 1, nr. 2, hvorefter sælger som en betingelse for sin fritagelse for mangelshæftelse – ud over udlevering til køber af tilstandsrapporten og oplysning om ejerskifteforsikring – skal udlevere en elinstallationsrapport, foreslås *§ 3, stk. 1, 1. pkt.,* nyaffattet således, at de hidtil gældende regler om køberens adgang til at gøre krav gældende mod den bygningssagkyndige udvides til også at gælde for køberens krav mod den autoriserede elinstallatørvirksomhed, der har udarbejdet elinstallationsrapporten.

§ 3, stk. 1, 1. pkt., gælder som hidtil, uanset om sælger i medfør af § 2 er fritaget for sin mangelshæftelse. Det betyder, at den autoriserede elinstallatørvirksomhed, der har udarbejdet elinstallationsrapporten, f.eks. også hæfter direkte over for køberen i tilfælde, hvor den pågældende ejendom efter sin art slet ikke kan ejerskifteforsikres mod skjulte fejl, jf. § 5, stk. 1, nr. 2, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., som ikke foreslås ændret. Bestemmelsen medfører således den præcisering af køberens retsstilling, at køberen kan rette et eventuelt erstatningskrav direkte mod den virksomhed, der har udarbejdet elinstallationsrapporten, selv om køberen ikke har et kontraktforhold til denne.

Det vil afhænge af dansk rets almindelige erstatningsregler, om der foreligger det fornødne ansvarsgrundlag for den virksomhed, der har udarbejdet elinstallationsrapporten. Bortset fra tilfælde, hvor den pågældende har påtaget sig at indestå for rigtigheden af en oplysning, vil det afgørende være, om den sagkyndige bedømt ud fra de faglige normer på området har begået en fejl ved sin besigtigelse af ejendommens elinstallationer.

Ansvaret for den autoriserede elinstallatørvirksomhed, der har gennemgået ejendommens elinstallationer, er – på samme måde som den bygningssagkyndiges ansvar – et professionsansvar. Der er dermed ikke tale om, at den pågældende »overtager« sælgerens mangelshæftelse og dermed hæfter for skjulte fejl, som ikke ud fra de faglige normer burde have været opdaget af den sagkyndige.

Erstatningspligten for den virksomhed, der har udarbejdet elinstallationsrapporten, er ikke beløbsmæssigt begrænset. Spørgsmålet om, hvilke beløb køberen i givet fald kan kræve erstattet, afhænger således af de almindelige erstatningsregler, hvorefter der som udgangspunkt kan kræves erstatning for det fulde tab. Er både sælgeren og den virksomhed, der har udarbejdet elinstallationsrapporten, erstatningsansvarlige, gælder erstatningsansvarslovens regler om flere erstatningsansvarlige. Der vil efter omstændighederne

kunne ske en indbyrdes fordeling af erstatningsbyrden, hvor der kan tages hensyn til, at den virksomhed, der har udarbejdet elinstallationsrapporten, er ansvarsforsikret, jf. erstatningsansvarslovens § 25, stk. 2, sammenholdt med § 19, stk. 2, nr. 1. Sælgeren vil have fuld regres mod den virksomhed, der har udarbejdet elinstallationsrapporten, såfremt denne er ansvarsforsikret, og sælgerens ansvar alene beror på, at sælgeren har givet en garanti i tillid til den fejlagtige rapport, jf. erstatningsansvarslovens § 25, stk. 2, sammenholdt med § 19, stk. 1.

Efter den gældende § 3, stk. 1, 2 pkt., i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. kan der tilkomme sælgeren en godtgørelse ud fra en rimelighedsvurdering, hvis sælgeren på grund af en fejl, som den bygningssagkyndige burde have omtalt i tilstandsrapporten, har måttet betale et beløb til køber.

Den foreslåede nyaffattelse af *§ 3, stk. 1, 2. pkt.,* medfører, at der også i forhold til fejl, som burde have været omtalt i elinstallationsrapporten, kan tilkomme sælgeren en godtgørelse ud fra en rimelighedsvurdering, hvis sælgeren har måttet betale et beløb til køber på grund af en fejl, som den elinstallatørvirksomhed, der har udarbejdet elinstallationsrapporten, burde have omtalt i rapporten.

Nyaffattelsen af § 3, *stk. 2,* indebærer, at de reklamationsfrister, der har været gældende for krav rettet mod den bygningssagkyndige, også kommer til at gælde i forhold til krav mod den virksomhed, der har udarbejdet elinstallationsrapporten.

Der gælder herefter en absolut reklamationsfrist på 5 år for krav både mod den bygningssagkyndige og den autoriserede elinstallatørvirksomhed, der har udarbejdet elinstallationsrapporten. Reklamationsfristen løber som udgangspunkt fra den overtagelsesdag, som er aftalt mellem køber og sælger. Uanset den aftalte overtagelsesdag skal der dog under alle omstændigheder reklameres over for henholdsvis den bygningssagkyndige og den virksomhed, der har udarbejdet elinstallationsrapporten, senest 6 år efter de respektive rapporters datering. I tilfælde, hvor der er sket en fornyelse af den rapport, der reklameres over, gælder 6-årsfristen fra dateringen af den fornyede rapport.

På samme måde som hidtil gælder reklamationsfristen ikke, hvis den bygningssagkyndige eller den virksomhed, der har udarbejdet elinstallationsrapporten, har påtaget sig at indestå for rigtigheden af oplysningerne i deres respektive rapporter i længere tid. Fristen gælder heller ikke, hvis den bygningssagkyndige eller den, der har udarbejdet elinstallationsrapporten, har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

Det skal understreges, at 5-årsfristen som hidtil gælder for enhver (køber, sælger eller andre), der har et økonomisk krav mod den bygningssagkyndige eller den virksomhed, der har udarbejdet elinstallationsrapporten, som følge af, at vedkommende fejlagtigt har undladt at omtale et forhold i den rapport, som den pågældende har udarbejdet.

Til nr. 8 (§ 4, stk. 3-4)

Det foreslås, at *§ 4, stk. 3-4,* ophæves.

Forslaget er en konsekvens af, at de nævnte bestemmelser foreslås videreført i § 4 b, jf. lovforslagets § 1, nr. 9.

Til nr. 9 (§§ 4 a og 4 b)

Den foreslåede *§ 4 a, stk. 1,* er en ny bestemmelse, der regulerer de krav til elinstallationsrapporten, som skal være opfyldt, for at de retsvirkninger, som følger af § 2, indtræder. Elinstallationsrapporten skal således være udarbejdet af en autoriseret elinstallatørvirksomhed samt være udfærdiget på et skema godkendt af økonomi- og erhvervsministeren.

Med hensyn til elinstallationsrapportens gyldighedsperiode foreslås det, at rapporten skal være udarbejdet eller fornyet mindre end 1 år før den dag, hvor køberen modtager den.

I medfør af den foreslåede § 4 a, *stk. 2,* bemyndiges økonomi- og erhvervsministeren til at fastsætte nærmere regler om udarbejdelsen af elinstallationsrapporten.

Der vil i medfør af den foreslåede bestemmelse blive fastsat nærmere regler om den undersøgelse af elinstallationerne, som skal foretages til brug for udarbejdelsen af elinstallationsrapporten, jf. herved bemærkningerne til § 2 a, stk. 3, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., som affattet ved dette lovforslag § 1, nr. 6.

Som ovenfor anført skal elinstallationsrapporten være udarbejdet af en autoriseret elinstallatørvirksomhed. Det betyder, at rapporten skal være udarbejdet af en person, der er tilknyttet en virksomhed autoriseret i henhold til lov om autorisation af elinstallatører m.v.

Der vil i medfør af den foreslåede bestemmelse blive fastsat regler om, at den eksisterende autorisationsordning vedrørende elinstallatørvirksomheder suppleres med et løbende tilsyn med de virksomheder, der udarbejder elinstallationsrapporter. Opgaverne forbundet med dette tilsyn vil skulle varetages af Sikkerhedsstyrelsen, og det forudsættes, at der vil blive foretaget 500 tilsyn årligt.

Herudover vil der – på samme måde som for de bygningssagkyndige – blive fastsat regler om beregningen af vederlag til den virksomhed, der udarbejder elinstallationsrapporten. Det er i den forbindelse Justitsministeriets forventning, at det samlede tidsforbrug forbundet med el-tjek, rapportskrivning og kørsel mv. ikke vil overstige 2-4 timer.

Der vil endvidere – på samme måde som det er tilfældet med hensyn til tilstandsrapporten – blive fastsat regler om opkrævning af gebyr pr. udarbejdet elinstallationsrapport. Gebyret vil blive opkrævet af den elinstallatørvirksomhed, der har udarbejdet elinstallationsrapporten, jf. afsnit 6 i lovforslatgets almindelige bemærkninger.

Endelig vil der blive fastsat regler om, at en autoriseret elinstallatørvirksomhed skal anmelde til Sikkerhedsstyrelsen, hvis virksomheden ønsker at udføre el-tjek som led i huseftersynsordningen. Anmeldelse skal ske med henblik på, at Sikkerhedsstyrelsen er bekendt med, hvilke virksomheder der udarbejder elinstallationsrapporter, således at der bl.a. kan føres tilsyn med de omhandlede virksomheder.

Den nærmere udformning af de nævnte administrative regler vil af Økonomi- og Erhvervsministeriet blive drøftet med de berørte organisationer og myndigheder.

Som nævnt ovenfor skal elinstallationsrapporterne efter den foreslåede ordning udformes på et særligt skema godkendt af Økonomi- og Erhvervsministeriet.

Rapportskemaet, der vil tage udgangspunkt i det skema for el-tjek, som Sikkerhedsstyrelsen og TEKNIQ i fællesskab har udarbejdet, vil blive udformet sådan, at det sikres, at alle forhold om elinstallationernes funktionsdygtighed samt lovlighed bliver omtalt detaljeret og på en overskuelig måde, og sådan, at efterfølgende tvister om et eventuelt rådgiveransvar for den elinstallatørvirksomhed, der har udarbejdet elinstallationsrapporten, så vidt muligt undgås. Forsikringsbranchen vil blive inddraget i arbejdet med udformningen af rapportskemaerne med henblik på, at forsikringsselskaberne kan lægge elinstallationsrapporten til grund ved afgørelsen af, på hvilke vilkår der kan tegnes ejerskifteforsikring mod skjulte fejl samt ulovlige forhold ved de omhandlede elinstallationer.

Rapportskemaerne vil blive udformet sådan, at det fremgår, om der under gennemgangen af installationerne er fundet tegn på fejl eller lignende, som ikke kan afsløres ved den foretagne undersøgelse. Rapportskemaet vil endvidere blive udformet således, at rapporten i videst muligt omfang indeholder en stillingtagen til og betydningen af de forhold, som viser sig ved undersøgelsen.

Elinstallationsrapporten skal således oplyse om tilstanden af den undersøgte bygnings elinstallationer med henblik på, at disse oplysninger kan indgå i køberens vurdering af, på hvilke vilkår vedkommende vil købe ejendommen, samt i parternes vurdering af, hvad ejendommen bør koste. Rapporten skal som nævnt endvidere kunne danne grundlag for et forsikringsselskabs vurdering af, på hvilke vilkår der kan tegnes ejerskifteforsikring mod skjulte fejl samt ulovlige forhold ved de omhandlede elinstallationer.

I medfør af den foreslåede § 4 a, *stk. 3,* bemyndiges økonomi- og erhvervsministeren til at fastsætte regler om, at autoriserede elinstallatørvirksomheder, der udarbejder elinstallationsrapporter, skal have tegnet en professionsansvarsforsikring, samt at det løbende skal dokumenteres, at den tegnede forsikring i hele ansvarsperioden dækker tab, som den pågældende virksomhed kan gøres ansvarlig for.

Herudover bemyndiges økonomi- og erhvervsministeren til at fastsætte regler om, at den autoriserede elinstallatørvirksomhed skal være uvildig i den enkelte sag og således ikke må have en interesse, som kan have indflydelse på udarbejdelsen af elinstallationsrapporten. Det vil endvidere blive fastsat, at den autoriserede elinstallatørvirksomhed ikke må betinge udarbejdelse af en elinstallationsrapport af, at parterne aftager ydelser – f.eks. en forsikring – som ikke er nødvendig for rapportens udarbejdelse.

Det foreslås i § 4 a, *stk. 4,* at visse af straffelovens bestemmelser om forbrydelser i offentlig tjeneste eller hverv mv., herunder om tavshedspligt, der efter gældende ret gælder for de bygningssagkyndige, også skal gælde for de autoriserede elinstallatørvirksomheder, der udarbejder elinstallationsrapporter.

Efter den foreslåede *§ 4 b, stk. 1,* kan økonomi- og erhvervsministeren henlægge sine beføjelser i medfør af denne lov til en styrelse under økonomi- og erhvervsministeren. Der er tale om en videreførelse af den gældende bemyndigelse i § 4, stk. 3, som ministeren har anvendt til at henlægge sine beføjelser til Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Den foreslåede § 4 b, *stk. 2,* medfører, at økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte regler om klageadgang, herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, ikke blot i tilfælde, hvor ministeren henlægger sine beføjelser efter stk. 1 til Erhvervs- og Byggestyrelsen, men også i tilfælde, hvor beføjelser henlægges til en anden styrelse under ministerens ressort.

Til nr. 10 (§ 5, stk. 1, nr. 1)

Den gældende § 5 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. fastsætter, hvilke minimumskrav sælgers oplysning til køberen om ejerskifteforsikringen skal opfylde for at have retsvirkninger efter lovens § 2, stk. 1.

Bestemmelsen foreslås ændret som en konsekvens af de foreslåede ændringer i ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

I *§ 5, stk. 1, nr. 1,* foreslås det, at ejerskifteforsikringen altid skal dække i minimum 10 år frem for som hidtil i minimum 5 år med mulighed for forlængelse af dækningsperioden til 10 år.

Af den foreslåede § 5, stk. 1, nr. 1, *litra a,* fremgår, at ejerskifteforsikringen ikke alene skal dække fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, men også skal dække fejl ved bygningens fysiske tilstand opstået i perioden mellem tilstandsrapportens udarbejdelse og købers overtagelse af ejendommen.

Af pkt. 4 i bilaget til bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. fremgår det bl.a., at forhold, som det kan godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen, er undtaget fra forsikringsdækning. Som en konsekvens af den foreslåede ændring af § 5, stk. 1, nr. 1, litra a, vil den nævnte bestemmelse i bekendtgørelsen, hvis lovforslaget vedtages, blive ændret således, at det afgørende tidspunkt for, om et forhold er undtaget fra forsikringsdækning på grund af købers kendskab til det pågældende forhold, vil være tidspunktet for forsikringsaftalens indgåelse.

Som hidtil skal der ved »fejl«, der som udgangspunkt skal være dækket af ejerskifteforsikringen (forsikringens *præcise* dækningsomfang vil blive fastsat ved bekendtgørelse) i medfør af litra a, forstås skader, tegn på mulige skader samt forhold ved den pågældende bygning, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foran-

staltninger. Ved begrebet »skade« skal der også som hidtil forstås »brud, lækage, deformering, svækkelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand«, jf. herved pkt. 2 i bilaget til bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Af den foreslåede § 5, stk. 1, nr. 1, *litra b,* fremgår, at ejerskifteforsikringen – som en konsekvens af indførelsen af en elinstallationsrapport – ikke alene skal dække manglende eller nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved elinstallationerne, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, men også skal dække manglende eller nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved elinstallationerne, der er opstået i perioden mellem elinstallationsrapportens udarbejdelse og købers overtagelse af ejendommen. Der henvises herom til afsnit 4.1.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Endelig foreslås der i § 5, stk. 1, nr. 1, *litra c,* indsat en »opsamlingsbestemmelse«, hvorefter ejerskifteforsikringen herudover skal dække andre forhold omfattet af forsikringens dækningsomfang efter regler fastsat i medfør af den gældende § 5, stk. 3, som ikke foreslås ændret.

I medfør af bemyndigelsen i § 5, stk. 3, der som nævnt ikke foreslås ændret, vil der, hvis lovforslaget vedtages, blive fastsat regler om, at ejerskifteforsikringen ud over dækning af de skader, som i dag er omfattet, og de forhold ved elinstallationer, som er omfattet af den oven for gennemgåede § 5, stk. 1, nr. 1, litra b, som minimum *også* skal omfatte dækning af manglende eller væsentlig nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved bygningens varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer, fugt (som primærskade i godkendte beboelsesrum) og skimmelsvamp (som følgeskade til en dækningsberettigende fugtskade i godkendte beboelsesrum), forøgede byggeudgifter samt udgifter til teknisk bistand og genhusning og forhold afdækket ved teknisk revision før overtagelsesdagen. Der henvises herom til afsnit 4.1.3., 5.1.2., 5.1.3., 5.1.4. og 5.1.5. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 11 (§ 21, stk. 1)

Efter den gældende § 21, stk. 1, 2. pkt., i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. kan det mellem køber og sælger aftales, at køberen uanset § 2, stk. 5, 1. pkt., ikke skal kunne påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten.

Som det fremgår ovenfor, foreslås det i § 2, stk. 5, 1. og 2. pkt., i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., som affattet ved lovforslagets § 1, nr. 4, at sælger – i kombination med en ny dækning, hvorefter ejerskifteforsikringen fra forsikringsaftalens indgåelse skal dække de forhold, som måtte være opstået tilbage fra tilstandsrapportens udarbejdelse – frigøres for sin hæftelse over for køber for så vidt angår forhold ved bygningen, som er opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse, og som dækkes af ejerskifteforsikringen. Sælger skal derimod fortsat hæfte over for køber for så vidt angår forhold ved bygningen, som er opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse, hvis køber ikke tegner en ejerskifteforsikring.

Med forslaget om, at ejerskifteforsikringen fra tidspunktet for forsikringsaftalens indgåelse skal dække de forhold, som måtte være opstået tilbage fra tilstandsrapportens udarbejdelse, bliver den gældende § 21, stk. 1, 2. pkt., overflødig i de tilfælde, hvor køber rent faktisk tegner en ejerskifteforsikring, hvorimod bestemmelsen fortsat vil være relevant i de tilfælde, hvor køber undlader at tegne den omhandlede forsikring.

På den anførte baggrund foreslås det i *§ 21, stk. 1, 2. pkt.,* fastsat, at det mellem sælger og køber uanset § 2, stk. 5, 2. pkt., kan aftales, at køberen ikke skal kunne påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af henholdsvis tilstands- og elinstallationsrapporten, hvis køberen ikke tegner ejerskifteforsikring.

Til § 2

(Lov om autorisation af elinstallatører m.v.)

Til nr. 1 (§ 9, stk. 1, nr. 1)

§ 9, stk. 1, nr. 1, foreslås ændret således, at det udtrykkeligt fremgår af bestemmelsen, at Sikkerhedsstyrelsens kompetence til at tilbagekalde en autorisation, hvis indehaveren har gjort sig skyldig i grov eller gentagen forsømmelighed ved udførelsen af installationsarbejder, også omfatter forsømmelighed i forbindelse med gennemgangen af faste elinstallationer og ved udarbejdelsen af elinstallationsrapporter, herunder når disse rapporter udarbejdes efter reglerne i §§ 2 a og 4 a i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., som affattet, henholdsvis ændret, ved lovforslagets § 1, nr. 6 og 9.

Til § 3

(Lov om omsætning af fast ejendom)

Til nr. 1

Den foreslåede ændring er en konsekvens af, at ejendomsmæglerområdet med virkning fra den 1. april 2007 overgik fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen til Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Til nr. 2 (§ 4, stk. 1, 3. pkt.)

Efter den gældende § 4, stk. 1, 3. pkt., i lov om omsætning af fast ejendom, som blev indsat ved lov nr. 453 af 2. november 2006, kan ministeren fastsætte regler om licitationssalg ved udbud af fast ejendom, herunder om ret til oplysning om afgivne bud. Forud for den gældende bestemmelse var forholdet om salg af fast ejendom ved lukkede budrunder (licitation), åbne budrunder og andre auktionslignende fremgangsmåder ikke reguleret i loven, men Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet havde i samarbejde fastsat etiske normer herfor. Efter disse etiske normer var det ikke var tilladt at medvirke til et salg af en ejendom ved åbne budrunder eller andre auktionslignende fremgangsmåder. Da den gældende bemyndigelsesbestemmelse blev indsat i loven var det med henblik på at fastsætte regler svarende til de nævnte etiske normer på området.

I medfør af den gældende § 4, stk. 1, 3. pkt., er der i bekendtgørelse nr. 321 af 29. marts 2007 om salg af fast ejendom ved budrunde (Budbekendtgørelsen) bl.a. fastsat regler om, at salg ikke må tilrettelægges efter andre auktionslignende fremgangsmåder, jf. bekendtgørelsens § 2, stk. 3.

Der er efterfølgende rejst spørgsmål om bemyndigelsesbestemmelsens rækkevidde med hensyn til at fastsætte regler om andre auktionslignende fremgangsmåder. Bestemmelsen foreslås på denne baggrund ændret således, at det udtrykkeligt fremgår af bestemmelsen, at ministeren kan fastsætte regler om salg af fast ejendom ved åbne og lukkede budrunder samt andre auktionslignende fremgangsmåder. Ministeren kan ifølge forslaget endvidere fastsætte regler om forbud mod salg af fast ejendom ved åbne budrunder og andre auktionslignende fremgangsmåder.

For så vidt angår frivillige offentlige auktioner er disse omfattet af lov om offentlig auktion ved auktionsledere, hvorefter frivillige offentlige auktioner over fast ejendom skal afholdes af fogeden, jf. § 1, stk. 3. Frivillige offentlige auktioner falder således uden for den foreslåede bemyndigelsesbestemmelse.

Til nr. 3 (§ 13, nr. 4)

Som konsekvens af de foreslåede regler om elinstallationsrapporter i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. foreslås *§ 13, nr. 4,* ændret således, at ejendomsformidleren også forplig-

tes til at gøre begge parter bekendt med elinstallationsrapporten, ligesom ejendomsmægleren forpligtes til at udlevere informationsmateriale om denne rapport til bøde køber og sælger.

Overtrædelse af bestemmelsen kan straffes med bøde, jf. § 32, stk. 1, i lov om omsætning af fast ejendom.

Til nr. 4 (§ 23, stk. 2)

Efter den gældende § 23, stk. 2, i lov om omsætning af fast ejendom må ejendomsformidleren ikke på sælgers vegne indgå aftale med en bygningssagkyndig om udarbejdelse af en tilstandsrapport eller en energimærkekonsulent om energimærkning eller i øvrigt foretage afregning herfor. Det følger af bestemmelsen endvidere, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen (Erhvervs- og Byggestyrelsen) kan fastsætte nærmere regler om formidlerens mulighed for at yde sælgeren bistand til rekvirering af byggeteknisk gennemgang og energimærkning og om formidlerens præsentation af tilstandsrapporten for køber.

Som konsekvens af de foreslåede regler om, at der som led i huseftersynsordningen også skal udarbejdes en elinstallationsrapport, foreslås *§ 23, stk. 2, 1. pkt.,* ændret således, at udarbejdelse af elinstallationsrapporten tilføjes til de ydelser, som ejendomsformidleren ikke på vegne af sælger må indgå aftale om rekvirering af eller foretage afregning for.

I forbuddet ligger også, at ejendomsmægleren ikke må henvise til konkrete personer eller virksomheder, der udfærdiger elinstallationsrapporter.

Endvidere foreslås i *§ 23, stk. 2, 2. pkt.,* Erhvervs- og Selskabsstyrelsens (Erhvervs- og Byggestyrelsen) bemyndigelse udvidet således, at styrelsen også kan fastsætte nærmere regler om formidlerens mulighed for at yde sælgeren bistand til rekvirering af elinstallationsrapporter samt om formidlerens præsentation af elinstallationsrapporterne for køber.

Til nr. 5 (§ 25 d)

Med den foreslåede *§ 25 d* indføres der en bemyndigelse for Erhvervs- og Byggestyrelsen til at fastsætte regler, som er nødvendige til brug for implementering af EU-retsakter vedrørende lovregulerede erhverv for så vidt angår ejendomsformidlere.

Det bemærkes, at gældende bestemmelser i lov om omsætning af fast ejendom med tilhørende bekendtgørelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2005/36/EF om anerkendelse af erhvervsmæssige kvalifikationer (EU-Tidende 2006 nr. L 255, s. 22), videreføres i uændret form.

Til nr. 6 (§ 29 a, stk. 1, 2. pkt.)

Med den foreslåede ændring af *§ 29 a, stk. 1, 2. pkt.,* i lov om omsætning af fast ejendom fastsættes det, at hvervet som formand for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere skal varetages en landsdommer.

Det følger af retsplejelovens § 47 a, stk. 2, at hverv som medlem af et offentligt nævn kun må varetages af landsdommere, hvis det er bestemt ved lov eller godkendt af Bibeskæftigelsesnævnet, at hvervet skal varetages af en sådan dommer.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere træffer afgørelser i sager, der kan omfatte principielle spørgsmål om fortolkningen af lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik. Nævnet kan i den forbindelse pålægge disciplinære sanktioner, herunder begrænse eller frakende en ejendomsmægler retten til at udøve ejendomsformidling. Det anses derfor for hensigtsmæssigt at sikre, at hvervet som formand for nævnet varetages af en landsdommer.

Til § 4

Det foreslås i *stk. 1,* at loven træder i kraft den 1. januar 2012.

De forslag, der kan gennemføres administrativt, vil, hvis lovforslaget vedtages, som udgangspunkt blive gennemført således, at ændringerne kan træde i kraft samtidig med denne lov.

For så vidt angår den administrative gennemførelse af forslaget om en ny særlig fugtskadedækning i kombination med den bygningssagkyndiges foretagelse af nye fugtmålinger (og oplysning herom i tilstandsrapporten) bemærkes, at dette forslag dog først kan forventes gennemført ca. 2 år efter lovens vedtagelse. Det skyldes, at der – som også anført i udvalgets betænkning – udestår et større teknisk udredningsarbejde i relation til den nærmere fastsættelse af grænseværdier for fugt. Der henvises herom til afsnit 5.1.2.3. ovenfor.

Det følger af det foreslåede *stk. 2,* at de foreslåede ændringer af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., jf. lovforslagets § 1, nr. 2-11, skal gælde for aftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden.

Til § 5

Bestemmelsen vedrører lovens territoriale gyldighed. Det foreslås, at loven ikke gælder for Færøerne og Grønland, men at lovens §§ 1 og 3 ved kongelig anordning kan sættes helt eller delvis i kraft for Grønland med de ændringer, som de grønlandske forhold tilsiger.

Bilag 1

Lovforslaget sammenholdt med gældende ret

Gældende formulering	*Lovforslaget*
	§ 1
	I lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1142 af 28. september 2007, foretages følgende ændringer:
Kapitel 1 *Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikring*	**1.** I *overskriften* til kapitel 1 indsættes efter »Tilstandsrapporter«: », elinstallationsrapporter«.
§ 2. Har køberen fra sælgeren modtaget en rapport om bygningernes fysiske tilstand (en tilstandsrapport) og oplysning om ejerskifteforsikring, jf. §§ 4 og 5, kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, jf. dog stk. 2-6. Køberen kan heller ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstandsrapporten.	**2.** *§ 2, stk. 1,* affattes således: »Har køberen fra sælgeren modtaget en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport, jf. § 2 a, samt oplysning om ejerskifteforsikring, jf. § 5, kan køberen ikke over for sælgeren 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, jf. dog stk. 2-7. Køberen kan heller ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstands- eller elinstallationsrapporten.«
Stk. 2. Stk. 1 gælder kun, hvis køberen har modtaget den i stk. 1 nævnte tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring, inden aftalens indgåelse, dog senest inden køberens afgivelse af købstilbud, som antages af sælgeren.	**3.** I *§ 2, stk. 2,* ændres »den i stk. 1 nævnte tilstandsrapport« til: »de i stk. 1 nævnte rapporter«.
Stk. 3. (Udelades) *Stk. 4.* (Udelades)	
Stk. 5. Uanset bestemmelsen i stk. 1 kan køberen påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, jf. § 4, stk. 1, samt påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter. Køberen kan desuden påberåbe sig en mangel, hvis sælgeren har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Køberen kan i øvrigt gøre erstatningskrav gældende efter almindelige	**4.** *§ 2, stk. 5, 1. pkt.,* ophæves, og i stedet indsættes: »Uanset stk. 1 kan køberen påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter, medmindre der er tale om, at en el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallation er ulovlig i henhold til offentligretlige forskrifter. Hvis køberen ikke tegner ejerskifteforsikring, kan denne uanset stk. 1 endvidere påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller

regler, hvis sælgeren har opført bygningen med salg for øje.

Stk. 6. (Udelades)

§ 3. Køberen kan over for en bygningssagkyndig, der har udarbejdet en tilstandsrapport som nævnt i § 4, stk. 1, 1. pkt., fremsætte krav om skadeserstatning for fejl, der burde have været omtalt i rapporten. Har sælgeren måttet betale et beløb til køber på grund af fejl, der burde have været omtalt i en sådan rapport, tilkommer der sælgeren en rimelig godtgørelse.

fornyelsen af tilstands- og elinstallationsrapporten.«

5. I *§ 2* indsættes efter stk. 5 som nyt stykke:

»*Stk. 6.* Uanset stk. 1 kan køberen 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 bygningssagkyndige burde have omtalt forholdet i tilstandsrapporten.«

Stk. 6 bliver herefter stk. 7.

6. Efter § 2 indsættes:

»**§ 2 a.** Ved en tilstandsrapport som nævnt i § 2, stk. 1, forstås en rapport, som indeholder resultatet af den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang. Bygningsgennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Stk. 2. Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte regler om, at tilstandsrapporten skal indeholde oplysninger, herunder oplysning om restlevetiden på bygningens tag. Økonomi- og erhvervsministeren kan endvidere fastsætte regler om, at der med tilstandsrapporten skal udleveres en generel typebeskrivelse, der er relevant for den bygning, som tilstandsrapporten vedrører.

Stk. 3. Ved en elinstallationsrapport som nævnt i § 2, stk. 1, forstås en rapport, der indeholder resultatet af gennemgangen af bygningens elinstallationer. Gennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang bygningens elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige i henhold til offentligretlige forskrifter.«

7. *§ 3* affattes således:

»**§ 3.** Køberen kan over for den person, der har udarbejdet tilstandsrapporten, eller den autoriserede elinstallatørvirksomhed, der har udarbejdet elinstallationsrapporten, fremsætte krav om skadeserstatning for fejl, der burde have været omtalt i rapporten. Har sælgeren måttet betale et beløb til køber på grund af fejl, der burde have været

Stk. 2. Har den, som vil påberåbe sig, at en fejl burde have været omtalt i tilstandsrapporten, ikke givet den bygningssagkyndige meddelelse herom inden 5 år fra den overtagelsesdag, som er aftalt mellem køberen eller sælgeren, dog senest 6 år fra rapportens datering, mister den pågældende retten til at påberåbe sig, at fejlen burde have været omtalt i tilstandsrapporten. Det gælder dog ikke, hvis den bygningssagkyndige har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

§ 4. (Udelades)

Stk. 2. (Udelades)

Stk. 3. Økonomi- og erhvervsministeren kan henlægge sine beføjelser i medfør af denne lov til en styrelse under økonomi- og erhvervsministeren. Det kan endvidere i forskrifter, der fastsættes i medfør af stk. 2, bestemmes, at opgaver i forbindelse med administrationen af godkendelsesordningen overlades til private.

Stk. 4. Henlægger økonomi- og erhvervsministeren sine beføjelser efter denne lov til Erhvervs- og Byggestyrelsen, jf. stk. 3, kan ministeren fastsætte regler om klageadgang, herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.

Stk. 5. (Udelades)

omtalt i tilstands- eller elinstallationsrapporten, tilkommer der sælger en rimelig godtgørelse.

Stk. 2. Har den, som vil påberåbe sig, at en fejl burde have været omtalt i en tilstands- eller elinstallationsrapport, ikke givet den bygningssagkyndige eller autoriserede elinstallatørvirksomhed, der har udarbejdet rapporten, meddelelse herom inden 5 år fra den overtagelsesdag, der er aftalt mellem køberen og sælgeren, dog senest 6 år fra rapportens datering, mister den pågældende retten til at påberåbe sig, at fejlen burde have været omtalt i rapporten. Det gælder dog ikke, hvis den person eller virksomhed, der har udarbejdet rapporten, har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.«

8. *§ 4, stk. 3-4*, ophæves**.**

9. Efter § 4 indsættes:

»**§ 4 a.** En elinstallationsrapport skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være udarbejdet af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, og rapporten skal være udfærdiget på et skema, der er godkendt af økonomi- og erhvervsministeren. Elinstallationsrapporten skal være udarbejdet eller fornyet mindre end 1 år før den dag, hvor køberen modtager rapporten.

Stk. 2. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter regler om udarbejde af elinstallationsrapporten, herunder om de undersøgelser, som skal foretages til brug for udarbejdelsen af denne rapport samt regler om tilsyn, vederlag og gebyr.

Stk. 3. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter regler om ansvarsforsikring og krav til uvildighed for autoriserede elinstallationsvirksomheder, der udarbejder elinstallationsrapporter.

Stk. 4. Straffelovens §§ 144, 150, 152 og 155-157 finder tilsvarende anvendelse på personer, der udarbejder elinstallationsrapporter.

§ 4 b. Økonomi- og erhvervsministeren kan henlægge sine beføjelser i medfør af denne lov til en styrelse under økonomi- og erhvervsministeren.

Stk. 2. Henlægger økonomi- og erhvervsministeren sine beføjelser efter denne lov til en styrelse under økonomi- og erhvervsministeren, jf. stk. 1, kan ministeren fastsætte regler om klageadgang, herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.«

§ 5. Oplysning om ejerskifteforsikring skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være skriftlig og indeholde en meddelelse fra et forsikringsselskab om,

1) på hvilke vilkår køberen kan tegne en forsikring vedrørende ejendommen, som i mindst 5 år efter overtagetagelsesdagen og med mulighed for forlængelse til i alt mindst 10 år dækker fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. § 4, eller

2) (Udelades)

Stk. 2. (Udelades)

Stk. 3. (Udelades)

10. *§ 5, stk. 1, nr. 1,* affattes således:

»1) på hvilke vilkår køberen kan tegne en forsikring vedrørende ejendommen, som i mindst 10 år efter overtagelsesdagen dækker

a) fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten eller er opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse,

b) manglende eller nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved bygningernes elinstallationer, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i elinstallationsrapporten eller er opstået efter elinstallationsrapportens udarbejdelse, og

c) andre forhold omfattet af forsikringens dækningsomfang efter regler fastsat i medfør af stk. 3, eller«

§ 21. Reglerne i kapitel 1 kan ikke ved aftale fraviges til skade for køberen eller sælgeren, medmindre den pågældende har handlet som led i sit erhverv. Det kan dog aftales, at køberen uanset bestemmelserne i § 2, stk. 5, 1. pkt., ikke skal kunne påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, jf. § 4, stk. 1.

Stk. 2. (Udelades)

11. *§ 21, stk. 1, 2. pkt.,* affattes således:

»Hvis køberen ikke tegner ejerskifteforsikring, jf. § 5, kan det uanset § 2, stk. 5, 2. pkt., aftales, at køberen ikke skal kunne påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af henholdsvis tilstands- og elinstallationsrapporten.«

Stk. 3. (Udelades)
Stk. 4. (Udelades)

§ 2

I lov om autorisation af elinstallatører m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 989 af 16. december 2003, som ændret bl.a. ved § 2 i lov nr. 1601 af 20. december 2006 og senest ved § 2 i lov nr. 364 af 13. maj 2009, foretages følgende ændringer:

§ 9. Sikkerhedsstyrelsen kan tilbagekalde såvel en personlig autorisation som en virksomhedsautorisation, såfremt indehaveren af autorisationen

1) har gjort sig skyldig i grov eller gentagen forsømmelighed ved udførelse af installationsarbejder,
2) (Udelades)
3) (Udelades)
4) (Udelades)
5) (Udelades)

Stk. 2. (Udelades)
Stk. 3. (Udelades)

1. I *§ 9, stk. 1, nr. 1,* indsættes efter »installationsarbejder«: », herunder ved gennemgangen af faste elinstallationer og ved udarbejdelsen af elinstallationsrapporter,«

§ 3

§ 4. Ejendommen skal udbydes til kontantprisen. Ejendommen kan dog udbydes med opfordring til at afgive tilbud, men i så fald med oplysning om en skønnet kontantpris. Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte regler om licitationssalg ved udbud af fast ejendom, herunder om ret til oplysning om afgivne bud.

Stk. 2. (Udelades)

1. *§ 4, stk. 1, 3. pkt.,* ophæves, og i stedet indsættes:

»Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte regler om salg af fast ejendom ved åbne og lukkede budrunder samt andre auktionslignende fremgangsmåder, herunder om ret til oplysning om afgivne bud. Ministeren kan endvidere fastsætte regler om forbud mod salg af fast ejendom ved åbne budrunder samt andre auktionslignende fremgangsmåder.«

§ 13. Formidleren skal rådgive sin opdragsgiver og give begge parter de oplysninger, som er af betydning for handelen og dennes gennemførelse. Formidleren skal

1) (Udelades)
2) (Udelades)
3) (Udelades)

2. *§ 13, nr. 4* affattes således:

»4) udlevere informationsmateriale til sælger og køber om tilstandsrapporten, elinstallationsrapporten og energimærkning m.v.«

4) udlevere informationsmateriale til sælger og køber om byggeteknisk gennemgang (tilstandsrapport), energimærkning m.v.

§ 23. (Udelades)

Stk. 2. Ejendomsformidleren må ikke på sælgers vegne indgå aftale om rekvirering af byggeteknisk gennemgang eller energimærkning eller foretage afregning herfor. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om formidlerens mulighed for at yde sælgeren bistand til rekvirering af byggeteknisk gennemgang eller energimærkning og om formidlerens præsentation af den byggetekniske rapport for køber.

Stk. 3. (Udelades)

§ 29 a. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen opretter et disciplinærnævn for ejendomsmæglere, som er registreret i henhold til § 25, og udsteder en forretningsorden for nævnet. Disciplinærnævnet består af en formand, som skal være dommer, og mindre 6 andre medlemmer, hvoraf 2 skal være ejendomsmæglere, 2 skal være repræsentanter for forbrugerne og 2 skal være personer med særligt kendskab til ejendomshandel. Ved udvidelse af medlemskredsen skal der udnævnes forholdsmæssigt lige mange ejendomsmæglere, repræsentanter for forbrugerne og sagkyndige personer. Nævnets formand og medlemmer udpeges af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, der ligeledes kan udpege en eller flere dommere som næstformænd. Formandskab og medlemmer udpeges for en periode på indtil 4 år.

Stk. 2. (Udelades)

Stk. 3. (Udelades)

Stk. 4. (Udelades)

Stk. 5. (Udelades)

3. *§ 23, stk. 2,* affattes således:

»Stk. 2. Ejendomsformidleren må ikke på sælgers vegne indgå aftale om rekvirering af tilstandsrapport eller elinstallationsrapport, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., eller energimærkning eller i øvrigt foretage afregning herfor. Erhvervs- og Byggestyrelsen kan fastsætte nærmere regler om formidlerens mulighed for at yde sælgeren bistand til rekvirering af tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærkning samt regler om formidlerens præsentation af tilstands- og elinstallationsrapporten for køber.«

4. Efter § 25 c indsættes før overskriften før § 26:

»**§ 25 d.** Erhvervs- og Byggestyrelsen kan fastsætte regler, som er nødvendige for at opfylde Danmarks forpligtelser til opfyldelse af EU-retsakter vedrørende lovregulerede erhverv for så vidt angår ejendomsformidlere.«

5. I *§ 29 a, stk. 1, 2. pkt.,* ændres »en formand, som skal være dommer« til: »en formand, som skal være landsdommer«.

Stk. 6. (Udelades)

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2012.

Stk. 2. § 1, nr. 2-7 og 9-11, har kun virkning for aftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden.

§ 5

Stk. 1. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Stk. 2. Lovens §§ 1 og 3 kan ved kongelig anordning sættes helt eller delvis i kraft for Grønland med de ændringer, de grønlandske forhold tilsiger.