



JUSTITSMINISTERIET

Betænkning om huseftersynsordningen

Betænkning nr. 1520

Kronologisk fortegnelse over betænkninger

2008/2010

- | | |
|--|--|
| <p>1491 Straffelovrådets betænkning om en torturbestemmelse i straffeloven</p> <p>1492 Betænkning om begrænsning af langvarige sigtelser og varetægtsfængsling</p> <p>1493 Ikke offentliggjort</p> <p>1494 Betænkning om en torturbestemmelse i straffeloven</p> <p>1495 Evaluering af forsøg med stiftsråd</p> <p>1496 Retshåndhævelsesarrest i sædeligheds-sager</p> <p>1497 Grønlandsk – Dansk selvstyre kommissions betænkning om selvstyre i Grønland</p> <p>1498 Betænkning om modernisering af selskabsretten</p> <p>1499 Betænkning om offentligt hasardspil i turneringsform</p> <p>1500 Betænkning om udveksling af oplysninger indenfor den offentlige forvaltning</p> <p>1501 Betænkning om konfliktråd</p> <p>1502 Betænkning om visse køberetlige regler om sikkerhedsmangler</p> <p>1503 Uddannelse og efteruddannelse af præster</p> <p>1504 Betænkning om restaurationsadgang til identitetsoplysninger på personer med restaurationsforbud</p> | <p>1505 Betænkning om administrativ udvisning ad udlændinge, der må anses for en fare for statens sikkerhed</p> <p>1506 Vi kan leve længere og sundere</p> <p>1507 Behandling af klager over politiet</p> <p>1508 Indsatsen mod ungdomskriminalitet</p> <p>1509 Gennemførelse af forbrugerkreditdirektivet</p> <p>1510 Betænkning om offentlighedsloven</p> <p>1511 Omlægning af statens tilskud til folkekirken til bloktilskud</p> <p>1512 Betænkning om rekonstruktion m.v.</p> <p>1513 Betænkning om optagelse og protokollering af forklaringer i straffesager</p> <p>1514 Betænkning om farlige hunde</p> <p>1515 Betænkning om det videnskabsetiske komitesystem i Danmark</p> <p>1516 Betænkning om offentlige myndigheders offentliggørelse af kontrolresultater, afgørelser mv.</p> <p>1517 Beretning om elektronisk aftaleindgåelse og handel</p> <p>1518 Betænkning om ægtefælleskifte</p> <p>1519 Betænkning om revision af dødsboskifteloven</p> |
|--|--|

Betænkning om

huseftersynsordningen

afgivet af
Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen

Betænkning nr. 1520

København 2010

Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520

Publikationen kan bestilles

via Justitsministeriets hjemmeside (www.justitsministeriet.dk)

eller hos

Rosendahls-Schultz Distribution

Herstedvang 10

2620 Albertslund

Telefon: 43 22 73 00

Fax: 43 63 19 69

distribution@rosendahls-schultzgrafisk.dk

ISBN: 978-87-91851-86-5

ISBN: 978-87-91851-87-2 (internet)

Tryk: Rosendahls-Schultz Grafisk a/s

Pris: 150 kr. pr. stk. inkl. moms

Indholdsfortegnelse

Kapitel 1. Indledning

1.1. Udvalgets kommissorium	9
1.2. Udvalgets sammensætning	14
1.3. Sammenfatning af betænkningen	17
1.3.1. Oversigt over betænkningens indhold	17
1.3.2. Sammenfatning af udvalgets overvejelser og forslag	18

Kapitel 2. Lovgrundlaget i hovedtræk

2.1. Indledning	33
2.2. Lovgrundlaget i historisk perspektiv	33
2.2.1. Baggrunden for ordningens indførelse	33
2.2.2. Lovændringer	37
2.3. Gældende ret i hovedtræk	39
2.3.1. LFFE	39
2.3.2. Bekendtgørelse om huseftersynsordningen	41
2.3.3. Bekendtgørelse om ejerskifteforsikringens dæknings- omfang	44
2.3.4. Klage over en bygningssagkyndig – Ankenævnet for huseftersyn	45
2.3.5. Klage over et ejerskifteforsikringsselskab	46

Kapitel 3. Statistiske oplysninger om huseftersynsordningen mv.

3.1. Indledning	47
3.2. Statistiske oplysninger	47
3.2.1. Huseftersynsordningens udbredelse	47
3.2.2. Klager over tilstandsrapporter	50
3.2.3. Klager over helt eller delvist afslag på forsikringsdækning	52
3.2.4. Erstatningsudbetalinger og værdien af indtrufne forsikringsbegivenheder	53
3.2.5. Sager ved domstolene om mangler ved fast ejendom	55
3.3. Realdanias rapport fra 2006 om huseftersynsordningen	55
3.3.1. Indledning	55
3.3.2. Rapportens hovedkonklusioner	57
3.3.3. Rapportens anbefalinger – tre udviklingsmodeller	61
3.4. COWI's rapport fra 2005 om kvaliteten af tilstandsrapporter	64

3.4.1.	Indledning	64
3.4.2.	Rapportens hovedkonklusioner	65

Kapitel 4. Udvalgets overvejelser

4.1.	Indledning	67
4.2.	Udvalgets generelle overvejelser om huseftersynsordningen	67
4.3.	Huseftersynsordningens anvendelsesområde	70
4.3.1.	Gældende ret	70
4.3.2.	Udvalgets overvejelser	71
4.4.	Frivillig eller obligatorisk ordning	74
4.4.1.	Gældende ret	74
4.4.2.	Udvalgets overvejelser	77
4.5.	Skadesbegrebet	80
4.5.1.	Gældende ret	80
4.5.1.1.	Indledning	80
4.5.1.2.	Bygningsgennemgangen skal afdække skader	81
4.5.1.3.	Forholdet mellem mangelsbegrebet og huseftersynsordningens definition af skader	82
4.5.2.	Udvalgets overvejelser	84
4.6.	Ejerskifteforsikringen	85
4.6.1.	Gældende ret	85
4.6.2.	Udvalgets overvejelser	90
4.6.2.1.	Indledning	90
4.6.2.2.	El-dækning	95
4.6.2.2.1.	Forsikring & Pensions forslag	95
4.6.2.2.2.	Gældende ret	97
4.6.2.2.3.	Udvalgets overvejelser	101
4.6.2.3.	Vvs-dækning	112
4.6.2.3.1.	Forsikring & Pensions forslag	112
4.6.2.3.2.	Gældende ret	115
4.6.2.3.3.	Udvalgets overvejelser	116
4.6.2.4.	Fugtskadedækning	119
4.6.2.4.1.	Forsikring & Pensions forslag	119
4.6.2.4.2.	Gældende ret	127
4.6.2.4.3.	Udvalgets overvejelser	130
4.6.2.5.	Dækning af forøgede byggeudgifter	138
4.6.2.5.1.	Forsikring & Pensions forslag	138
4.6.2.5.2.	Gældende ret	141
4.6.2.5.3.	Udvalgets overvejelser	142

4.6.2.6.	Dækning af udgifter til teknisk bistand og genhusning	144
4.6.2.6.1.	Forsikring & Pensions forslag	144
4.6.2.6.2.	Gældende ret	145
4.6.2.6.3.	Udvalgets overvejelser	145
4.6.2.7.	»Fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt«	146
4.6.2.7.1.	Forsikring & Pensions forslag	146
4.6.2.7.2.	Gældende ret	148
4.6.2.7.3.	Udvalgets overvejelser	151
4.6.2.8.	Erstatningsopgørelsen og anvendelse af afskriv- ningstabeller for udvalgte bygningsdele	153
4.6.2.8.1.	Forsikring & Pensions forslag	153
4.6.2.8.2.	Gældende ret	155
4.6.2.8.3.	Udvalgets overvejelser	157
4.6.2.9.	Ændring af reglerne om selvrisiko	160
4.6.2.9.1.	Forsikring & Pensions forslag	160
4.6.2.9.2.	Gældende ret	162
4.6.2.9.3.	Udvalgets overvejelser	163
4.6.2.10.	Forlængelse af forsikringstiden fra 5 til 10 år	169
4.6.2.10.1.	Forsikring & Pensions forslag	169
4.6.2.10.2.	Gældende ret	170
4.6.2.10.3.	Udvalgets overvejelser	171
4.6.2.11.	Kommunikationsmæssige forbedringer (forsikringsvilkårene)	173
4.6.2.11.1.	Forsikring & Pensions forslag	173
4.6.2.11.2.	Udvalgets overvejelser	174
4.6.2.12.	Udvalgets overvejelser i øvrigt om ændring af ejerskifteforsikringens dækningsomfang	175
4.6.2.12.1.	Stikledninger uden for bygningen, herunder kloakker	175
4.6.2.12.2.	Forhold afdækket ved teknisk revi- sion før overtagelsesdagen	196
4.6.2.12.3.	Forsikringstiden – ejerskifteforsik- ringens begyndelsestidspunkt	198
4.6.2.12.4.	Ejerskifteforsikringens sammen- ligningsgrundlag	202
4.6.3.	Udvalgets overvejelser om ændring af ejerskifteforsikrin- gens dækningsomfang – den »samlede pakke«	204
4.6.4.	Udvalgets overvejelser om forsikringspræmiens betaling	210

4.7.	Bygningsgennemgangen	212
4.7.1.	Indledning	212
4.7.2.	Gældende ret	213
4.7.3.	Udvalgets overvejelser	217
4.7.3.1.	Destruktive indgreb	217
4.7.3.2.	Stikprøvekontrol	221
4.7.3.3.	Udvidet bygningsgennemgang	222
4.7.3.4.	Radonundersøgelser	226
4.7.3.4.1.	Indledning	226
4.7.3.4.2.	Radon i boliger	227
4.7.3.4.3.	Gældende ret	230
4.7.3.4.4.	Udvalgets overvejelser	232
4.8.	Tilstandsrapporten	234
4.8.1.	Indledning	234
4.8.2.	Gældende ret	235
4.8.3.	Udvalgets overvejelser	241
4.8.3.1.	Karaktersystemet og angivelse af udbedringsudgifter	241
4.8.3.2.	Overslag over udbedrings- omkostninger	251
4.8.3.3.	Nedslidning af bygningsdele, herunder forventede restlevetider	254
4.8.3.4.	Generelle beskrivelser af forskellige hustyper	266
4.8.3.5.	Overvejelser om øvrige forhold	273
4.8.3.5.1.	Tilstandsrapport eller skades- rapport	273
4.8.3.5.2.	Resumé af huseftersynet	274
4.8.3.5.3.	Brugen af noter	275
4.8.3.5.4.	Tilstandsrapportens opbyg- ning	276
4.8.3.5.5.	Oplysninger til brug for ejer- skifteforsikringsselskabet	277
4.8.3.5.6.	Løbende justeringer af til- standsrapporten	281
4.8.3.6.	Tilstandsrapportens gyldighedsperiode	282
4.8.3.7.	Tilstandsrapportens betydning for pris- fastsættelsen	289
4.8.3.8.	Tilstandsrapportens fremskaffelse	291
4.8.3.9.	Offentlighedens adgang til tilstandsrap- porter	293

4.8.3.10. Adgang til at tale med den bygningssag-	
kyndige	295
4.9. Virksomhed som beskikket bygningssagkyndig	299
4.9.1. Indledning	299
4.9.2. Gældende ret	299
4.9.3. Tilsynet med de bygningssagkyndige	303
4.9.4. Statistik om den tekniske revision og disciplinære	
sanktioner	307
4.9.5. Udvalgets overvejelser	308
4.9.5.1. Tilsynet med tilstandsrapporternes kvalitet	308
4.9.5.2. Uddannelse og efteruddannelse	311
4.9.5.3. Ansvarsforsikring	311
4.9.5.4. Beskikkelse eller certificering	313
4.9.5.4.1. Indledning	313
4.9.5.4.2. Den gældende certificerings-	
ordning for energikonsulenter	313
4.9.5.4.3. Certificeringsordning for bygningssagkyn-	
dige eller mere fleksibel adgang til beskik-	
kelse som bygningssagkyndig	317
4.9.5.4.4. Udvalgets overvejelser om certifice-	
ringsordning for bygningssagkyndige mv.	321
4.9.5.5. Disciplinærsystem	324
4.9.5.5.1. Indledning	324
4.9.5.5.2. Etablering af et samlet klagesystem	325
4.9.5.5.3. Udvalgets overvejelser	334
4.10. »Tillæg« til tilstandsrapporten	337
4.10.1. Indledning	337
4.10.2. Gældende ret	339
4.10.3. Udvalgets overvejelser	342
4.11. Behandling af klager over tilstandsrapporter	348
4.11.1. Gældende ret	348
4.11.2. Udvalgets overvejelser	353
4.12. Sælgers ansvar	353
4.12.1. Gældende ret	353
4.12.2. Udvalgets overvejelser	355
4.13. Købers forhold	358
4.13.1. Gældende ret	358
4.13.2. Udvalgets overvejelser	359
4.14. Information til huseftersynsordningens brugere	361

Kapitel 5. Udvalgets udkast til nye regler

5.1. Lovudkast	363
5.2. Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser	369

Bilag:

Bilag 1: LFFE	394
Bilag 2: Bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen	398
Bilag 3: Bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.	401
Bilag 4: Sikkerhedsstyrelsens brev af 11. november 2008 om el-tjek	412
Bilag 5: Forsikring & Pensions notat af 11. september 2009 om grænseværdier mv. (fugtskadedækning)	423
Bilag 6: Dansk Byggeris brev af 8. maj 2007 om udvidelse af huseftersynsordningen	426
Bilag 7: Erhvervs- og Byggestyrelsens notat af 21. januar 2010 om radon	428
Bilag 8: Tilstandsrapportskema	433
Bilag 9: Notat af 3. december 2007 om forbedringer af karaktersystemet i tilstandsrapporter	453
Bilag 10: Notat af 1. juni 2006 om prisoplysninger i tilstandsrapporter	463
Bilag 11: Eksempel på hustypebeskrivelse udarbejdet af BOLIUS	465
Bilag 12: BOLIUS' notat af 11. september 2008 om hustypebeskrivelser	468
Bilag 13: Eksempler på hustypebeskrivelser udarbejdet af BfBE	474
Bilag 14: Resumé af SBI's rapport »Gyldighedsperiode for huseftersynsrapporter«	481
Bilag 15: Erhvervs- og Byggestyrelsens notat af 26. september 2008 om udvidelse af tilstandsrapporters gyldighedsperiode	485
Bilag 16: Notat af 12. september 2007 om de bygningssagkyndiges ansvarsforsikringer	487
Bilag 17: Erhvervs- og Byggestyrelsens notat af 9. juni 2009 om et samlet nævn for huseftersynsordningen	494
Bilag 18: home SundhedsAttest	505
Bilag 19: Notat af 28. november 2007 om ankenævnsbehandling af tillæg	515

Kapitel 1

Indledning

1.1. Udvalgets kommissorium

Udvalget om huseftersynsordningen blev nedsat af Justitsministeriet i oktober 2006.

Udvalget fik følgende kommissorium:

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

Hovedformålet med huseftersynsordningen er at begrænse problemerne med mangler ved fast ejendom på en måde, der er til fordel for både køber og sælger. Sælgeren kan 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, før der handles, og køberne sikres desuden som hovedregel mulighed for at tegne en forsikring mod skjulte mangler, dvs. mangler, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

Loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. er karakteriseret ved at være en civilretlig lov, der regulerer retsforholdet mellem køber og sælger gennem en frivillig ordning, der som nævnt har til formål at beskytte begge parter mod problemer med fysiske mangler ved bygningerne. Det er således et centralt element i den gældende ordning, at der skal

være en balance mellem hensynet til køberen og hensynet til sælgeren. Dette er f.eks. en del af baggrunden for, at den gældende ordning er udformet således, at sælgerens fritagelse for at hæfte for fysiske mangler ved ejendommens bygninger er betinget af, at sælgeren giver køberen de oplysninger, som har betydning for køberens beskyttelse mod fysiske mangler ved bygningerne, men ikke andre oplysninger, som kan være nyttige for den, der skal bo i det pågældende hus.

Samtidig er det som anført et grundlæggende element i lovens ordning, at sælgeren til gengæld for den beskyttelse, der ligger i at undgå mangels hæftelsen, må sørge for, at køberens beslutningsgrundlag med hensyn til ejendommens eventuelle fysiske mangler bliver så fyldestgørende som muligt. Gennem tilstandsrapporten skal køberen have en detaljeret viden om ejendommens fysiske fejl og mangler. Gennem forsikringstilbuddet – der skal opfylde en række mindstekrav med hensyn til dækningsomfanget – skal køberen gøres bekendt med, i hvilket omfang og til hvilken pris det er muligt at forsikre sig mod risikoen for, at der er skjulte fejl, som den bygningssagkyndige ikke har kunnet opdage, og som derfor ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Hermed vil det kunne indgå i køberens overvejelser om at erhverve ejendommen, hvordan og på hvilke vilkår – herunder præmiemæssige vilkår – det er muligt at forsikringsdække den risiko for skjulte mangler, som køberen skal »overtage« fra sælgeren. Formålet hermed er i praksis at sikre, at parterne inden aftalens indgåelse har mulighed for at tage stilling til, hvordan den tilbageværende risiko for skjulte mangler økonomisk skal fordeles. Hvis køberen vælger at handle uden at tegne forsikring, vil det ske på et fuldt oplyst grundlag.

De nævnte mindstekrav til ejerskifteforsikringens dækningsomfang er fastsat i bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000.

Tilstandsrapporten skal efter den gældende ordning beskrive de fejl ved bygningen, som en erfaren bygningssagkyndig kan opdage ved en »ikke-destruktiv« undersøgelse, dvs. en undersøgelse, som gennemføres med almindelige håndredskaber, men uden omfattende fysiske indgreb i ejendommen. Den bygningssagkyndiges undersøgelse sigter mod at afklare, i hvilket omfang bygningens fysiske tilstand afviger negativt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Et ældre hus, der f.eks. er opført med byggemetoder, som ikke længere anvendes, vurderes

således ikke i forhold til et nyt hus, men i forhold til et tilsvarende ældre hus.

En køber kan over for den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, fremsætte krav om skadeserstatning for fejl og mangler, der burde have været omtalt i rapporten, jf. lovens § 3, stk. 1. En beskikket bygningssagkyndig er forpligtet til at have en professionsansvarsforsikring, der dækker ansvaret som bygningssagkyndig.

Det er som nævnt frivilligt for sælgeren, om han eller hun vil benytte lovens ordning. Vælger sælgeren at indgå handlen uden at fremlægge en tilstandsrapport eller et forsikringstilbud mv., gælder i stedet dansk rets almindelige regler om mangler ved salgsgenstanden, således at køberen kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, hvis der efterfølgende viser sig at være mangler ved ejendommen.

2. Huseftersynsordningen trådte i kraft den 1. januar 1996, og ordningen har i dag opnået meget stor udbredelse. Ordningen blev således i 2004 anvendt i ca. 95 pct. af alle handler med enfamiliehuse. I de senere år er der blevet tegnet et stigende antal ejerskifteforsikringer, og dette sker nu i ca. to tredjedele af de tilfælde, hvor sælgeren fremlægger et forsikringstilbud i henhold til loven.

De nærmere regler om beskikkelsesordningen for de bygningssagkyndige og om udarbejdelsen af tilstandsrapporter er fastsat administrativt. Disse regler er blevet justeret flere gange, og der er bl.a. blevet fastsat visse skærpede krav til de bygningssagkyndiges kvalifikationer.

Siden loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. trådte i kraft har der flere gange været rejst spørgsmål om forskellige elementer i huseftersynsordningen.

Det har tidligere været overvejet, om forsikringstilbuddet eventuelt kunne gøres overflødigt ved at øge kravene til tilstandsrapportens indhold, men dette har ikke været anset for realistisk under en frivillig ordning. Det blev vurderet, at en køber vil have behov for at kende de konkrete muligheder og vilkår for at tegne forsikring mod skjulte fejl ved ejendommen, medmindre den bygningssagkyndiges undersøgelse gøres så omfattende, at der er fuldstændig sikkerhed for, at samtlige fejl ved ejendommen er

omtalt i tilstandsrapporten. Det blev endvidere vurderet, at der under en frivillig ordning i praksis næppe kan stilles krav om, at bygningsgennemgangen skal foregå med de omfattende tekniske undersøgelser og fysiske indgreb i bygningen, som ville være nødvendige for at det kunne udelukkes, at der er yderligere fejl ved den pågældende bygning. Endelig blev det vurderet, at det ville tage væsentligt længere tid at gennemføre en sådan undersøgelse, og at rapporten ville blive væsentligt dyrere.

2.1. I de seneste år har debatten om ordningen bl.a. drejet sig om følgende:

- Tilstandsrapporternes generelle faglige kvalitetsniveau.

I lyset af debatten herom er der bl.a. blevet etableret et særligt klagenævn på området, Ankenævnet for Huseftersyn. Senest har konsulentfirmaet COWI A/S i 2005 gennemført en undersøgelse af rapporternes kvalitet, og det blev her konkluderet, at der var alvorlige faglige fejl i en tredjedel af de undersøgte tilstandsrapporter. Erhvervs- og Byggestyrelsen har i løbet af 2005 og 2006 taget en række initiativer med henblik på yderligere at sikre kvaliteten af tilstandsrapporterne. Der er bl.a. iværksat en ny kontrolordning, hvorefter en uvildig bygningssagkyndig årligt skal efterkontrollere ("revidere") et antal tilstandsrapporter stikprøvevis. Herudover har Erhvervs- og Byggestyrelsen nedsat en arbejdsgruppe, der skal undersøge de eksisterende forsikringsprodukters vilkår om selvrisko og vurdere behovet for eventuelt at ændre/præcisere gældende regler på dette område. Arbejdet forventes afsluttet i starten af 2007 med en redegørelse til følgegruppen for huseftersynsordningen.

- Tilstandsrapporternes omfang og indhold.

Der har været fremført ønsker om en udvidelse af kravene til, hvilke oplysninger en tilstandsrapport skal indeholde, for at sælgeren kan undgå mangelshæftelsen – navnlig en udvidelse med nogle af de oplysninger, der i dag jævnligt findes i særlige tillæg, som udarbejdes i forbindelse med tilstandsrapporten på parternes og/eller professionelle rådgiveres initiativ. Erhvervs- og Byggestyrelsen har i august 2006 nedsat en arbejdsgruppe, som overvejer mulighederne for at udvide Ankenævnet for Huseftersyns kompetence, således at nævnet også vil kunne behandle klager over tillæg til en tilstandsrapport. Arbejdsgrup-

pen forventer at afslutte sit arbejde i februar 2007 med afgivelse af en redegørelse til følgegruppen for huseftersynsordningen.

- Tilstandsrapporternes forståelighed og brugbarhed i handels-situationen.

Det har bl.a. været anført, at mange købere ønsker, at en tilstandsrapport indeholder oplysninger om alle forhold, som vil kunne have praktisk betydning for den, der skal bo i det pågældende hus (»varedeklaration«), herunder om bygningens almindelige vedligeholdelsesstand, den forventede restlevetid for de enkelte bygningsdele og de skønnede udbedringsomkostninger for konstaterede fejl. Der har også været rejst spørgsmål om forståeligheden af det særlige karaktersystem, som anvendes ved de bygningssagkyndiges vurdering af en fejl ved en bygningsdel. Erhvervs- og Byggestyrelsen har i august 2006 nedsat en arbejdsgruppe, der skal drøfte fordele og ulemper ved en revision af karaktersystemet, herunder en foreløbig drøftelse af alternativer til det nuværende karaktersystem. Arbejdsgruppen forventer at afslutte sit arbejde ved årsskiftet 2006/2007 med en redegørelse til følgegruppen for huseftersynsordningen.

- Mindstekravene til ejerskifteforsikringernes dækningsomfang.

Det har navnlig været anført, at mange købere har en forventning om, at forsikringen dækker mere, end den gør – bl.a. en forventning om, at der altid kan kræves erstatning for alle positive udgifter, hvis en ældre bygningsdel på grund af en skjult fejl skal udskiftes med en ny (»nyt for gammelt«).

2.2. Efter en møderække med berørte myndigheder og organisationer mv. udarbejdede Justitsministeriet i 2005 en redegørelse om forbedring af huseftersynsordningen. Justitsministeriet fandt bl.a., at der var behov for at sikre en bedre overensstemmelse mellem købernes forventninger til huseftersynsordningen og ordningens faktiske indhold. Erhvervs- og Byggestyrelsen har bl.a. på baggrund af Justitsministeriets redegørelse iværksat en kommunikationsindsats for at øge forbrugernes kendskab til indholdet af huseftersynsordningen. Indsatsen omfatter bl.a. en uddybning af de generelle forbrugeroplysninger i det skema, som skal anvendes ved udarbejdelsen af tilstandsrapporter.

Fonden Realdania offentliggjorde i februar 2006 en analyse af huseftersynsordningen baseret på spørgsmål til ca. 1000 bolig-ejere om deres erfaringer med og ønsker til huseftersynsordningen. Analysen findes i rapporten »Huseftersyn – plus, minus ti år – set med forbrugerojne«. Efter offentliggørelsen af denne rapport har en række berørte organisationer rettet henvendelse til Justitsministeriet med ønske om, at der tages initiativ til samlet at vurdere de indhøstede erfaringer med huseftersynsordningen.

3. På den anførte baggrund har Justitsministeriet besluttet at nedsætte et udvalg, der i lyset af de indhøstede erfaringer skal vurdere den samlede huseftersynsordning, herunder de ovenfor omtalte spørgsmål, som i de seneste år navnlig har givet anledning til debat. Udvalget skal vurdere, om der er behov for ændringer i huseftersynsordningen. Udvalget vil kunne foreslå lovændringer og/eller ændringer af administrative forskrifter og administrative ordninger. Udvalget vil endvidere kunne foreslå konkrete initiativer med henblik på at forbedre oplysningsindsatsen over for brugerne af ordningen.

Udvalget bør i sit arbejde være opmærksom på, at der skal være en balance mellem hensynet til køberen og hensynet til sælgeren, jf. bemærkningerne om balancen i den gældende ordning, og udvalget bør også inddrage resultaterne af de forskellige initiativer til forbedring af ordningen, som er iværksat navnlig af Erhvervs- og Byggestyrelsen, herunder resultaterne af de redegørelser som de nedsatte arbejdsgrupper vil afgive til følgegruppen for huseftersynsordningen, jf. ovenfor.«

1.2. Udvalgets sammensætning

Ved afgivelsen af denne betænkning har udvalget haft følgende sammensætning:

Landsdommer Ole Græsbøll Olesen, Østre Landsret (formand)

Byretsdommer Charlotte Meincke (udpeget efter indstilling fra Den Danske Dommerforening)

Advokat Iben Lindhardt Møller (udpeget efter indstilling fra Advokatrådet)

Direktør Henning Jønsson (udpeget efter indstilling fra Ankenævnet for Forsikring)

Bygningssagkyndig Michael Spove (udpeget efter indstilling fra Associe-rede Danske Arkitekter)

Direktør Torben Kaas (udpeget efter indstilling fra Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter)

Afdelingschef Gro Charlotte Andersen (udpeget efter indstilling fra Dansk Byggeri)

Arkitekt Peter Sass (udpeget efter indstilling fra Danske Arkitektvirksomheder)

Sekretariatschef Annette Lerche (udpeget efter indstilling fra Danske Boligadvokater)

Jurist Tina Dhanda (udpeget efter indstilling fra Forbrugerrådet)

Advokat Ulla Sassarsson (udpeget efter indstilling fra Foreningen af Rådgivende Ingeniører)

Advokat Anders Palmkvist (udpeget efter indstilling fra Dansk Ejendoms-mæglerforening)

Chefkonsulent Vibeke Henriques (udpeget efter indstilling fra Forsikring & Pension)

Chefjurist Peter Andersen (udpeget efter indstilling fra Håndværksrådet)

Landsformand Allan Malskær (udpeget efter indstilling fra Parcelhusejer-nes Landsforening)

Fuldmægtig Marie Lund (udpeget efter indstilling fra Realkreditrådet)

Advokat Preben Meinecke-Søes (udpeget efter indstilling fra TEKNIQ, In-stallatørernes Organisation)

Specialkonsulent Camilla Brovang (Klima- og Energiministeriet)

Kontorchef Janni Torp Kjærgaard (Økonomi- og Erhvervsministeriet)

Kontorchef Joachim Kromann (Justitsministeriet)

Sekretariatschef Lene Holten Petersen, Ankenævnet for Huseftersyn, har deltaget i udvalgets møder som observatør og i den forbindelse ydet sag-kyndig bistand.

Udvalgets sekretariat har bestået af konsulent Jens Teilberg Søndergaard (Justitsministeriet) (indtil den 31. juli 2008), kontorchef Joachim Kromann (Justitsministeriet) (fra den 1. august 2008) og fuldmægtig Peter Møller (Erhvervs- og Byggestyrelsen).

Specialkonsulent Camilla Brovang (Klima- og Energiministeriet) indtrådte i udvalget i september 2009 i stedet for fuldmægtig Kåre Groes (Klima- og Energiministeriet). Kåre Groes var indtrådt i udvalget i juni 2008 i stedet for konsulent Holger Christensen (Transport- og Energiministeriet). Holger Christensen var indtrådt i udvalget i september 2007 i stedet for konsulent Betina Gorrissen (Transport- og Energiministeriet).

Fuldmægtig Marie Lund (Realkreditrådet) indtrådte i udvalget i februar 2010 i stedet for fuldmægtig Cathrine Munch Pedersen (Realkreditrådet). Cathrine Munch Pedersen var indtrådt i udvalget i februar 2009 i stedet for fuldmægtig Marie Lund (Realkreditrådet). Fuldmægtig Marie Lund var indtrådt i udvalget i februar 2007 i stedet for juridisk konsulent Mette Haarbo Ørsted.

Kontorchef Janni Torp Kjærgaard (Erhvervs- og Byggestyrelsen) indtrådte i udvalget i marts 2010 i stedet for kontorchef Marie Voldby (Erhvervs- og Byggestyrelsen). Kontorchef Marie Voldby var indtrådt i udvalget i juni 2009 i stedet for fuldmægtig Ida Bo Jørgensen (Økonomi- og Erhvervsministeriet). Ida Bo Jørgensen var indtrådt i udvalget i september 2007 i stedet for konsulent Marie Voldby (Økonomi- og Erhvervsministeriet).

Advokat Anders Palmkvist (Dansk Ejendomsmæglerforening) indtrådte i udvalget i december 2009 i stedet for advokat Hanne Delcomyn (Dansk Ejendomsmæglerforening).

Kontorchef Joachim Kromann (Justitsministeriet) indtrådte i udvalget i april 2010 i stedet for afdelingschef Lars Hjortnæs (Justitsministeriet).

Sekretariatschef Annette Lerche (Danske Boligadvokater) indtrådte i udvalget i maj 2010 i stedet for advokat Henrik Høpner.

Udvalget har holdt 36 møder og afslutter sit arbejde med afgivelsen af denne betænkning.

1.3. Sammenfatning af betænkningen

1.3.1. Oversigt over betænkningens indhold

Betænkningen er opdelt i tre dele.

Betænkningens *første del* indeholder betænkningens indledende kapitler (kapitel 1-3). I kapitel 1 redegøres der for udvalgets kommissorium og sammensætning, ligesom kapitlet indeholder en sammenfatning af udvalgets overvejelser og forslag. I kapitel 2 foretages der en gennemgang af gældende ret i hovedtræk, herunder om mulighederne for at klage til Ankenævnet for Huseftersyn over tilstandsrapporter og Ankenævnet for Forsikring over ejerskifteforsikringen. I kapitel 3 er der – navnlig på grundlag af statistisk materiale – redegjort for huseftersynsordningens udbredelse i praksis. Herudover indeholder kapitel 3 en gennemgang i hovedtræk af Realdanias rapport fra 2006 om huseftersynsordningen samt COWI's rapport fra 2005 om tilstandsrapporternes kvalitet.

Betænkningens *anden del* indeholder udvalgets overvejelser og forslag (kapitel 4).

De indledende afsnit 4.2.-4.5. indeholder udvalgets overordnede, generelle overvejelser om huseftersynsordningen samt udvalgets overvejelser om ordningens anvendelsesområde, om ordningen bør være frivillig eller obligatorisk samt om det skadesbegreb, som udgør en central del af huseftersynsordningen.

Herefter følger i afsnit 4.6. udvalgets overvejelser om ejerskifteforsikringen, herunder i hvilket omfang ejerskifteforsikringens nuværende minimumsdækning skal udvides og/eller indskrænkes.

Afsnit 4.7. indeholder udvalgets overvejelser om den bygningsgennemgang, som den bygningssagkyndige skal foretage til brug for tilstandsrapportens udarbejdelse, mens der i afsnit 4.8. er redegjort for udvalgets

overvejelser om selve tilstandsrapporten. Afsnit 4.9. indeholder udvalgets overvejelser om virksomheden som bygningssagkyndig, herunder om tilsynet og kontrollen med de bygningssagkyndige.

I afsnit 4.10-4.13. er der redegjort for udvalgets overvejelser om anvendelsen af de såkaldte »tillæg« til tilstandsrapporter, behandling af klager over tilstandsrapporter, sælgers ansvar samt købers forhold. Endelig indeholder afsnit 4.14. udvalgets overvejelser om information til huseftersynsordningens brugere.

Betænkningens *tredje del* (kapitel 5) indeholder udvalgets udkast til 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. (Huseftersynsordningen) samt bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser.

1.3.2. Sammenfatning af udvalgets overvejelser og forslag

Udvalget er helt overordnet af den 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 begge parter.

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 køber og sælger 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 række nærmere fastsatte oplysninger om bygningerne 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 bygningerne er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder og dels et tilbud på, i hvilket

omfang og til hvilken pris det er muligt for den pågældende at forsikre sig mod den tilbageværende risiko for skjulte skader.

Det er endvidere – uanset den kritik af ordningen, som med jævne mellemrum er fremkommet – 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 og skal opretholdes. Det forhold, at der overordnet set er tale om en succesfuld forbrugerbeskyttelsesordning, medfører imidlertid ikke, at der ikke på en række punkter kan være grundlag for at overveje, om det er muligt at *forbedre* ordningen.

Om udvalgets overvejelser om en forbedret huseftersynsordning kan helt overordnet anføres, at udvalget med hensyn til de ændringer og/eller justeringer, som er indgået i udvalgets overvejelser, har 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 køberen og hensynet til sælgeren, som hele ordningen bygger på. 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 mangels-

hæftelsen ikke 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, *medmindre* der foreligger tungtvejende grunde herfor.

Med dette overordnede udgangspunkt har udvalget gennemgået de enkelte elementer i den samlede huseftersynsordning, herunder i relation til bl.a. bygningsgennemgang, tilstandsrapport og ejerskifteforsikring.

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, og der burde derfor i givet fald indføres en række undtagelser. 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 udarbejdet en tilstandsrapport for både ejerlejligheden og fællesejet, og det ville i mange tilfælde kunne blive yderst bekosteligt.

Der henvises herom i øvrigt til kapitel 4, afsnit 4.4.2.

For så vidt angår udvalgets overvejelser om det *skadesbegreb*, der udgør en 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 i medfør af loven 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.

Huseftersynsordningens skadesbegreb bør efter udvalgets opfattelse derfor som udgangspunkt *ikke* 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 dog ikke ensbetydende med, at der på specifikke områder ikke vil kunne laves visse ændringer af tilstandsrapportens indhold eller ejerskifteforsikringens dækningsomfang, hvis gode grunde taler herfor, jf. nærmere herom nedenfor.

For så vidt angår den nærmere fastlæggelse af, hvilke *konkrete forhold* der inden for denne ramme udgør skader, er det udvalgets opfattelse, at det ville være yderst vanskeligt præcist at fastsætte, hvorvidt et forhold *konkret* udgør en skade, idet der i denne vurdering nødvendigvis må ske en afvejning af en lang række konkrete momenter, hvis indbyrdes vægtning må afhænge af omstændighederne. En fast ejendom er en kompliceret og højst individuel salgsgenstand og et forsøg på præcist at fastlægge, hvornår der måtte foreligge en skade, ville nemt blive enten for bred eller for snæver en definition. På den anførte baggrund lægger udvalget ikke op til en nærmere regulering af, hvilke konkrete forhold der udgør skader.

Der henvises herom i øvrigt til betænkningens kapitel 4, afsnit 4.5.2.

Ved udvalgets overvejelser om *ejerskifteforsikringen*, jf. kapitel 4, afsnit 4.6., har der i udvalget været enighed om, at ejerskifteforsikringens hovedformål som hidtil bør være at dække den risiko for skjulte mangler, som køberen »overtager« fra sælger, når denne anvender huseftersynsordningen. Det er derfor også udvalgets opfattelse, at der – med de forskelle, som nødvendiggøres af, at der er tale om et skadesforsikringsprodukt – bør være en nær sammenhæng mellem afgrænsningen af den hæftelse, som sælger fritages for, og ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Der har i udvalget også været enighed om, at ejerskifteforsikringen som udgangspunkt ikke bør udvides til at omfatte dækning for 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, og den balance mellem

hensynet til køberen og hensynet til sælgeren, som huseftersynsordningen bygger på, ville derved blive forrykket.

På enkelte områder – f.eks. fugtområdet – er der imidlertid efter udvalgets opfattelse tale om et grænseområde, hvor de i praksis indhøstede erfaringer med den gældende ordning kunne tyde på, at det af forbrugerne generelt opleves som et minus ved ordningen, at den ikke synes at dække 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. Det er i den forbindelse med betydelig vægt indgået i overvejelserne, om det i givet fald kan ske, uden at der bliver tale om en afgørende fordyrelse af ordningen.

På enkelte andre områder viser de i praksis indhøstede erfaringer med den gældende ordning, at hensynene til klarhed og gennemskuelighed er så vægtige, at der også her kan være særlig grund til at overveje forsvarligheden af en udvidelse af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Også i denne forbindelse har udvalget lagt vægt på, om det i givet fald kan ske, uden at der bliver tale om en afgørende fordyrelse af ordningen.

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 forsikringstiden (ejerskifteforsikringens begyndelsestidspunkt).

Udvalgets *flertal* [alle udvalgets medlemmer bortset fra Anders Palmkvist og Peter Sass] foreslår herefter en række ændringer af ejerskifteforsikringens dækningsomfang og vilkår, jf. kapitel 4, afsnit 4.6.1.-4.6.3. Det

drejer sig om en ny dækning for manglende eller nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved el-installationer (kombineret med indførelsen af en tvungen elinstallationsrapport), en ny dækning for manglende eller væsentligt nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved vvs-installationer, en ny fugtskadedækning (kombineret med nye fugtmålinger samt oplysning i tilstandsrapporten om fugtniveauet i nærmere fastsatte kritiske bygningsdele), en ny dækning af forøgede byggeudgifter, en ny dækning af rimelige udgifter til teknisk bistand og genhusning, en ny dækning af forhold afdækket ved teknisk revision før overtagelsesdagen og en præcisering af den gældende dækning med hensyn til »fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt«. Herudover foreslår flertallet, at ejerskifteforsikringen fra tegningstidspunktet skal dække tilbage til tidspunktet for henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, samt at forsikringens minimumløbetid 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 flertallets opfattelse, at Forsikring & Pensions forslag om en »samlet pakke« med de forudsætninger og/eller 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, på en velafbalanceret måde – og med respekt for de hensyn til henholdsvis køber og sælger, som er en forudsætning for ordningens succes – 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 – under forudsætning af, at hele den »samlede pakke«, som Forsikring & Pension har foreslået, herunder med de forudsætninger og/eller præciseringer, som udvalget under behandlingen af de enkelte dækninger mv. er fremkommet med, samt de yderligere dækninger mv., som udvalget uafhængigt af Forsikring & Pensions oplæg har foreslået, gennemføres – er Forsikring & Pensions vurdering, at det 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 – eftersom det er vanskeligt at foretage forbedringer i huseftersynsordningen i form af reelle forbedringer af ejerskifteforsikringens dækningsomfang og reelle forbedringer af tilstandsrapporten mv. til gavn for sælger og køber, uden at prisen på ejerskifteforsikringen og tilstandsrapporten bliver højere – 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* [Anders Palmkvist og Peter Sass] 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 vurdering er usikkert, om forslaget samlet set kan forventes at ville medføre reelle dækningsmæssige forbedringer (»nettoforbedring«) for køberne samtidig med, at forslaget på flere punkter vil udvide dækningen til at omfatte forhold, som ikke kan være mangler efter det generelle mangelsbegreb. Det er efter mindretallets opfattelse endvidere meget usikkert, hvor store præmiestigninger der kan forventes, hvis forslaget gennemføres.

Udvalgets mindretal er på den anførte baggrund af den opfattelse, at alene de forslag, der vedrører 1) en præcisering af, hvad der skal forstås ved udtrykket »fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt«), 2) forslag til kommunikationsmæssige forbedringer, 3) sælgers fritagelse for at hæfte for forhold vedrørende bygningens stikledninger, som ikke på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse har manifesteret sig i sådanne fejl ved bygningen, at de burde have været omtalt i tilstandsrapporten, og 4) forhold afdækket ved teknisk revision før overtagelsesdagen, bør gennemføres.

Der henvises herom i øvrigt til betænkningens kapitel 4, afsnit 4.6.2.-4.6.3.

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.

Der henvises herom til kapitel 4, afsnit 4.7.3.

Bygningsgennemgangen foreslås imidlertid på et enkelt punkt – i tilknytning til den foreslåede fugtskadedækning – udbygget således, at den bygningssagkyndige skal måle fugtniveauet i nærmere udvalgte kritiske konstruktioner, der typisk giver anledning til fugtskader. Den bygningssagkyndige skal herudover måle, vurdere og observere fugt andre steder i bygningen, hvor den bygningssagkyndige konkret skønner, at der kan være risiko for fugt eller skimmelsvamp. For så vidt angår fastlæggelsen bl.a. af grænser for fugt, skal dette ske efterfølgende i regi af en teknisk arbejdsgruppe.

Der henvises herom i øvrigt til kapitel 4, afsnit 4.6.2.4.

Herudover skal en særlig sagkyndig – i tilknytning til den foreslåede el-dækning, som forudsætter gennemførelsen af et el-tjek – foretage en gennemgang af ejendommens elinstallationer. På samme måde som med hensyn til den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang forudsættes el-tjekket at ske ved en stikprøvevis undersøgelse af installationerne mv.

Der henvises herom i øvrigt til kapitel 4, afsnit 4.6.2.2.3.

Udvalget har med hensyn til *tilstandsrapporten* drøftet en række mere principielle spørgsmål om rapportens overordnede struktur og indhold, herun-

der det i rapporten anvendte karaktersystem, samt spørgsmål om eventuelle udvidelser af tilstandsrapportens indhold, herunder med f.eks. oplysninger om overslag over udbedringsomkostninger og bygningsdeles forventede restlevetid.

Til grund for udvalgets overvejelser om tilstandsrapporten har ligget et notat fra en arbejdsgruppe nedsat af Økonomi- og Erhvervsministeriet, der – med udgangspunkt i Realdanias rapport fra 2006 – fik til opgave at undersøge, om der med fordel kan gennemføres forbedringer af det nuværende karaktersystem i tilstandsrapporterne, herunder om der eventuelt kan opstilles alternativer til det nuværende karaktersystem.

Udvalget er enig med arbejdsgruppen i, 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 er endvidere enig med arbejdsgruppen i, at det kan være hensigtsmæssigt i tilstandsrapporten at give en *indikation* af, hvad udbedring af de enkelte skader vil koste. Det skyldes, at forbrugerne ikke altid er opmærksomme på, at omkostningerne ved udbedring af en skade *ikke* indgår som et element ved fastlæggelsen af, om en skade i tilstandsrapporten må betegnes som K0-skade eller 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 udbedre. Med en indikation af, hvad udbedring af de enkelte skader vil koste, vil forbrugerne efter udvalgets opfattelse få et mere nuanceret billede af de enkelte skaders karakter.

Et *flertal* i udvalget [alle udvalgets medlemmer bortset fra Tina Dhanda] finder herefter – i overensstemmelse med arbejdsgruppens forslag – at tilstandsrapportens karakterskala bør udbygges med en angivelse af, om udbedringen af en skade er dyr, ved hvilken vurdering der skal tages udgangs-

punkt i en beløbsgrænse på 50.000 kr. Flertallet har i øvrigt anført, at beløbsgrænsen på 50.000 kr. efterfølgende vil kunne justeres i opad- eller nedadgående retning, hvis de praktiske erfaringer med det reviderede karaktersystem efterfølgende måtte vise, at beløbet er for højt eller lavt. Under alle omstændigheder er det flertallets opfattelse, at der *alene* bør anvendes én beløbsgrænse.

Udvalgets *mindretal* [Tina Dhanda] 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 til 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 forholdet. 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 fokuserer på K3-skader, selv om K2-skader og UN-forhold kan være *mindst* lige så dyre at udbedre.

Der henvises herom i øvrigt til kapitel 4, afsnit 4.8.3.1.

For så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt tilstandsrapporten bør indeholde overslag over udbedringsomkostninger vedrørende de konstaterede skader, er det efter en samlet vurdering udvalgets opfattelse, at prisoverslag af den nævnte karakter vil være forbundet med sådanne ulemper, at udvalget ikke kan anbefale, at de gøres til en del af tilstandsrapporten.

Der henvises herom til kapitel 4, afsnit 4.8.3.2.

Udvalget har herefter overvejet, om tilstandsrapporten bør udvides med oplysninger om bygningsdeles forventede restlevetid. Ved oplysning om rest-

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

Der henvises herom i øvrigt til kapitel 4, afsnit 4.8.3.3.

Med henblik på at tydeliggøre huseftersynsordningens sammenligningsgrundlag foreslår udvalget endvidere, at der (som et supplement til tilstandsrapporten) med tilstandsrapporten skal udleveres en generel beskrivelse af de væsentligste karakteristika ved den hustype, som tilstandsrapporten angår (dels en generel beskrivelse af den pågældende hustype og dels en beskrivelse af de typiske forhold ved den pågældende hustype, som man som forbruger skal være særligt opmærksom på). 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 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.

Der henvises herom til kapitel 4, afsnit 4.8.3.4.

For så vidt angår *tilstandsrapportens gyldighedsperiode*, er det udvalgets flertals opfattelse [alle udvalgets medlemmer bortset fra Anders Palmkvist og Tina Dhanda], at den nuværende gyldighedsperiode på 6 måneder bør fastholdes. Udvalgets flertal anerkender, at salgstiden på ejendomme gene-

relt er steget i 2007-09, og at en forlængelse af tilstandsrapportens gyldighedsperiode derfor vil medføre, at behovet for i salgsperioden at forny tilstandsrapporten bliver mindre. Efter flertallets opfattelse må det afgørende imidlertid være, at tilstandsrapporten er retvisende i hele sin gyldighedsperiode, og efter flertallets opfattelse består der en betydelig risiko for, at dette ikke vil være tilfældet, hvis gyldighedsperioden udvides *ud over* de nuværende 6 måneder.

Et *mindretal* i udvalget [Anders Palmkvist] 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 6 til 12 måneder, subsidiært fra 6 til 9 måneder.

Et andet *mindretal* [Tina Dhanda] er af den opfattelse, at tilstandsrapportens gyldighedsperiode bør forlænges til 9 eller 12 måneder alt afhængig af, hvad der må anses for byggeteknisk forsvarligt. Mindretallet bemærker dog samtidig, at man ikke har de fornødne byggetekniske forudsætninger for at vurdere, i hvilket omfang det rent faktisk vil være forsvarligt at forlænge tilstandsrapportens gyldighedsperiode til enten 9 eller 12 måneder.

Der henvises herom i øvrigt til kapitel 4, afsnit 4.8.3.6.

Udvalget har herefter overvejet *virksomheden som bygningssagkyndig*, herunder om der – med henblik på at sikre den fornødne kvalitet af de bygningssagkyndiges arbejde – kan være grundlag for at foretage ændringer i tilsynet med de bygningssagkyndige. Det er vigtigt for huseftersynsordningens funktion og omdømme, at kvaliteten af tilstandsrapporterne er høj. Det må efter udvalgets opfattelse antages, at bl.a. indførelsen af den tekniske kontrol kombineret med en mere effektiv anvendelse af sanktionssystemet har medvirket og fortsat vil medvirke til at sikre kvaliteten af tilstandsrapporterne. Efter en samlet vurdering finder udvalget derfor ikke anledning til at anbefale iværksættelse af yderligere tiltag på nuværende tidspunkt.

Der henvises herom til kapitel 4, afsnit 4.9.5.1.

Udvalget har endvidere drøftet den nuværende *beskikkelsesordning* for bygningssagkyndige. Efter en samlet vurdering kan udvalget ikke anbefale, at den gældende beskikkelsesordning afløses af en certificeringsordning, som det er sket på energimærkeområdet.

Udvalget har herefter overvejet et forslag fra de bygningssagkyndige medlemmer af udvalget om en ændring af adgangen til at opnå personlig beskikkelse som bygningssagkyndig, således at det ikke længere skal være en forudsætning, at ansøger har deltaget på et optagelseskursus med tilhørende eksamen. Udvalget, der har stor forståelse for vigtigheden af, at både bygningssagkyndigvirksomheder samt enkeltpersoner, der ønsker at påbegynde virksomhed som beskikket bygningssagkyndig, ikke unødigt begrænses i deres muligheder som følge af de krav, der gælder for at opnå beskikkelse, har ikke principielle indvendinger imod, at det nuværende optagelseskursus med en afsluttende eksamen erstattes med en »sidemandsoplæring« som foreslået af de bygningssagkyndige medlemmer af udvalget. Blot må det sikres, at de personer, der ønsker at opnå beskikkelse som bygningssagkyndig, besidder de kvalifikationer, som gennemførelsen af det hidtidige optagelseskursus med tilhørende eksamen har haft til formål at sikre. Efter udvalgets opfattelse kan der i regi af Erhvervs- og Byggestyrelsen – og under inddragelse af huseftersynsordningens følgegruppe – arbejdes videre med, hvordan der i fremtiden kan skabes en mere fleksibel adgang til at opnå beskikkelse som bygningssagkyndig.

Der henvises herom i øvrigt til kapitel 4, afsnit 4.9.5.4.4.

Udvalget har desuden – på grundlag af et forslag fra Økonomi- og Erhvervsministeriet – overvejet, om *disciplinærsystemet* med fordel kan ændres. I korte træk går Økonomi- og Erhvervsministeriets forslag ud på, at den behandling af forbrugerklager over tilstandsrapporter, som i dag sker i Ankenævnet for Huseftersyn, og den behandling af disciplinærsager mod de beskikkede bygningssagkyndige, som i dag foretages af Erhvervs- og

Byggestyrelsen, sammenlægges ved at etablere ét samlet, uafhængigt klagenævn, som skal behandle begge sagstyper.

Det er udvalgets *flertals* opfattelse [alle udvalgets medlemmer bortset fra Allan Malskær], at en gennemførelse af Økonomi- og Erhvervsministeriets forslag om etablering af ét samlet klagenævn, som skal behandle både forbrugerklager over tilstandsrapporter og disciplinærsager mod de beskikkede bygningssagkyndige, vil have en række fordele, og flertallet kan derfor støtte forslaget. Med en samlet nævnskonstruktion vil der efter flertallets opfattelse bl.a. kunne blive skabt større ensartethed og sammenhæng mellem de to sagstyper, ligesom klagesystemet vil blive mere logisk og gennemskueligt for forbrugerne.

Udvalgets *mindretal* [Allan Malskær] kan ikke tilslutte sig, at det nuværende Ankenævn for Huseftersyn nedlægges til fordel for etableringen af et nyt klagenævn, som skal behandle både forbrugerklager og disciplinærsager. Det skyldes bl.a. risikoen for, at sagsbehandlingstiden i forbrugerklagesager bliver længere end i dag, og at ordningen bliver dyrere.

Der henvises herom i øvrigt til kapitel 4, afsnit 4.9.5.5.3.

Udvalget har endelig – bl.a. i lyset af den kritik, der har været rejst af anvendelsen af de såkaldte »tillæg« til tilstandsrapporter (eller rettere sagt supplerende sælgeroplysninger uden for huseftersynsordningen) – overvejet, om der bør indføres et forbud mod anvendelsen af sådanne supplerende sælgeroplysninger. Et forbud som skitseret ville efter udvalgets opfattelse imidlertid indskrænke sælgerens muligheder for at give supplerende oplysninger om ejendommen, som i mange tilfælde kan være relevante for – og måske ligefrem være efterspurgt af – køber. Desuden synes det vanskeligt at argumentere for, at adgangen til at give skriftlige oplysninger skulle begrænses, mens adgangen for sælger til at give mundtlige oplysninger ikke samtidig begrænses, og et forbud mod at give mundtlige oplysninger ville i urimelig grad vanskeliggøre salget af ejendomme. Udvalget finder det derfor ikke hensigtsmæssigt at indføre et sådant forbud.

I forlængelse heraf har udvalget særskilt overvejet, om der bør indføres en adgang for forbrugerne til at *klage* over de såkaldte »tillæg« til Ankenævnet for Huseftersyn (eller forbrugerklagedelen af den nye samlede nævnskonstruktion, jf. ovenfor). Udvalget finder imidlertid ikke grundlag for at indføre en sådan klageadgang. Det skyldes bl.a., at klagenævnsbehandling af de såkaldte »tillæg« efter udvalgets opfattelse ville indebære en mere grundlæggende ændring af den måde, hvorpå huseftersynsordningen er opbygget, idet der i givet fald ville blive tale om klagenævnsbehandling af oplysninger, som sælger fremlægger over for køber *uden om* huseftersynsordningen. Det ville endvidere i vidt omfang komme til at bero på tilfældigheder, *hvilke* yderligere oplysninger der i givet fald skal undergives ankenævnsbehandling.

Der henvises herom i øvrigt til kapitel 4, afsnit 4.10.3.

København, juni 2010

Ole Græsbøll Olesen (formand)

Peter Andersen

Tina Dhanda

Henning Jønsson

Janni Torp Kjærgaard

Annette Lerche

Allan Malskær

Preben Meinecke-Søes

Anders Palmkvist

Ulla Sassarsson

Gro Charlotte Andersen

Camilla Brovang

Vibeke Henriques

Torben Kaas

Joachim Kromann

Marie Lund

Charlotte Meincke

Iben Lindhardt Møller

Peter Sass

Michael Spove

Joachim Kromann

Peter Møller

Kapitel 2

Lovgrundlaget i hovedtræk

2.1. Indledning

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 (herefter benævnt »LFFE«). Kapitel 2-4 i LFFE indeholder regler om fortrydelsesret ved køb af fast ejendom mv. og ved aftaler om køb eller opførelse af hele bygninger. Det er dog udelukkende reglerne om huseftersynsordningen, der er genstand for behandling i denne betænkning.

Helt overordnet går huseftersynsordningen ud på, at sælgeren af en fast ejendom, der har tjent til beboelse for sælgeren, eller som skal tjene til beboelse for køberen, fritages for at hæfte for fysiske bygningsmangler, hvis sælgeren før salget har fremlagt en tilstandsrapport og et tilbud om ejerskifteforsikring. Dette gælder dog ikke, hvis sælgeren har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

I afsnit 2.2. nedenfor redegøres der for lovgrundlaget i historisk perspektiv, herunder den ændring af LFFE, som blev gennemført i 2000, mens afsnit 2.3. indeholder en gennemgang af regler, som regulerer den gældende huseftersynsordning.

2.2. Lovgrundlaget i historisk perspektiv

2.2.1. Baggrunden for ordningens indførelse

Huseftersynsordningen blev indført den 1. januar 1996 ved lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

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

I betænkning nr. 1276/1994 er det om baggrunden for udvalgets forslag om en huseftersynsordning bl.a. anført, at der kan opnås en styrkelse af forbrugernes stilling ved køb af fast ejendom ved at begrænse problemerne med fysiske mangler, jf. betænkningens side 148. For køberen er det således ofte særdeles ubehageligt, hvis der viser sig mangler efter overtagelsen, bl.a. på grund af usikkerheden med hensyn til, i hvilket omfang køberen kan gøre krav gældende mod sælgeren, og i hvilket omfang sælgeren i givet fald vil være i stand til at betale. For sælgerens vedkommende er det ofte en betydelig økonomisk belastning, hvis køberen efter overtagelsen fremsætter krav på grund af mangler, navnlig når der er gået så lang tid, at sælgeren har indrettet sin økonomi i tillid til handlens endelighed. Dertil kommer, at begge parter ofte er uprofessionelle, og »forbrugerbeskyttelsen« bør derfor så vidt muligt rettes mod begge parter. Med andre ord skal mangelsproblemerne begrænses på en måde, der er til fordel for både køber og sælger.

I overensstemmelse hermed foreslog udvalget en løsning, der for det første forebygger, at der overhovedet opstår spørgsmål om mangler efter købers overtagelse af ejendommen (i form af udarbejdelse af en tilstandsrapport), og for det andet sikrer, at der er penge til at betale for en eventuel udbedring, hvis der alligevel måtte vise sig en skjult fejl (i form af forsikringsdækning for fysiske bygningsmangler, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten), jf. betænkningens side 149.

For sælgeren var det centrale ved den foreslåede ordning, at den pågældende ved at levere en tilstandsrapport og et forsikringstilbud kunne sikre sig mod på et senere tidspunkt at blive mødt med krav i anledning af bygningstekniske fejl ved bygningerne (forudsat, at der ikke er handlet svigagtigt eller groft uagtsomt).

For køberen var den grundlæggende fordel ved ordningen, at køberens beslutningsgrundlag blev så fyldestgørende som muligt. For det første får

køberen en relativt detaljeret viden om ejendommens fysiske tilstand og egenskaber i form af oplysning i tilstandsrapporten om de bygningstekniske fejl, som er konstateret ved bygningsgennemgangen. For det andet bliver køberen gjort bekendt med, i hvilket omfang og til hvilken pris det er muligt at forsikre sig mod den risiko for skjulte mangler, som måtte være tilbage, når der foreligger en tilstandsrapport. Køberen må selv bestemme, om den pågældende vil forsikre sig mod den tilbageværende risiko. I nogle tilfælde vil forsikringssselskabet måske forlange en meget høj præmie på grund af ejendommens tilstand eller karakter, men i så fald vil køberen under alle omstændigheder kunne lade forsikringstilbuddet få betydning for parternes drøftelser om, hvad ejendommen skal koste. Hvis ejendommen ikke kan forsikres til normal præmie, vil en køber normalt være tilbøjelig til enten at ville betale mindre for ejendommen eller at forlange flere garantier af sælger.

I forslaget til en ny lov om bl.a. huseftersynsordningen anførte Justitsministeriet, at man var enig i udvalgets forslag, som gik ud på at ændre de civilretlige regler på en måde, der både tilskynder til indhentelse af tilstandsrapporter og til tegning af ejerskifteforsikringer mod skjulte fejl. Om Justitsministeriets overvejelser og forslag fremgår af lovforslag nr. L 218, pkt. 3.2., Folketingstidende 1994-95, Tillæg A, side 2981, bl.a. følgende:

»I praksis opstår der mange tvister om mangler ved fast ejendom, jf. herved betænkning nr. 1276/1994, s. 62-63. Dette er først og fremmest udtryk for, at køberen er blevet skuffet i sine forventninger til ejendommen. Hvis tvisten fører til, at sælgeren skal betale et beløb tilbage til køberen, vil sælgerens forventninger til handlen blive skuffet, medmindre sælgeren ligefrem har handlet svigagtigt over for køberen. I forhold til andre tvister, som privatpersoner involveres i, vil det her ofte dreje sig om meget store beløb, og afgørelsen af en tvist kan være ødelæggende for den tabende parts økonomi. Tvister om mangler ved ejendommen kan opstå mange år efter handlens indgåelse og på et tidspunkt, hvor sælgeren for længst har indrettet sig i tillid til, at handlen er endelig.

Der er således en betydelig utryghed forbundet med den nuværende situation, uden at dette i og for sig kan siges at bero

på, at de almindelige ulovbestemte regler på området er uklare. En præcisering og eventuelt en anden vægtning af parternes indbyrdes retsposition – navnlig i tilfælde, hvor en ejendom viser sig at lide af en mangel – vil ikke i væsentligt omfang afhjælpe problemerne. Hvis man styrker køberens retsstilling, vil det ske på bekostning af sælgeren, og styrker man sælgerens retsstilling, går det omvendt ud over køberen.

Man kan derimod beskytte både sælger og køber, hvis man ved en ændring af retsreglerne kan forebygge, at køberen bliver skuffet i sine forventninger til ejendommen. ...

En effektiv måde at forebygge mangelsproblemer på er at få ejendommen undersøgt af en dertil uddannet tekniker inden aftalens indgåelse. ...

Justitsministeriet finder på denne baggrund, at der er behov for at indrette den civilretlige lovgivning sådan, at det i forbindelse med hushandler m.v. bliver almindeligt udbredt at indhente tilstandsrapporter, som er udarbejdet af dertil uddannede og erfarne bygningssagkyndige, der også er dækket af en professionsansvarsforsikring. ...

Visse fejl eller tegn på fejl ved en bygning vil imidlertid kunne være skjulte selv for en bygningssagkyndig, fordi dennes undersøgelse i praksis må foregå uden omfattende fysiske indgreb i bygningen. Som regel vil sælgeren heller ikke kende til sådanne skjulte fejl. Udbedringsomkostningerne ved sådanne fejl vil undertiden kunne være betydelige, navnlig ved visse skjulte konstruktionsfejl. Sådanne fejl vil være sjældent forekommende, men situationen vil i givet fald ofte være den, at hverken køber eller sælger har råd til at betale udbedringsomkostningerne.

Problemet med denne tilbageværende risiko kan bedst løses ved en forsikringsmæssig afdækning, således at et forsikringsselskab dækker udgiften til udbedring af manglen. ...

Justitsministeriet er på denne baggrund enig i udvalgets forslag i betænkning nr. 1276/1994, som går ud på at ændre de civilretlige regler på en måde, der både tilskynder til indhentelse af tilstandsrapporter og til tegning af ejerskifteforsikringer mod skjulte fejl. Lovforslagets kapitel 1 tager sigte herpå.«

2.2.2. Lovændringer

Siden huseftersynsordningens indførelse er der foretaget en række ændringer af lovgrundlaget. Den *væsentligste* af disse ændringer blev foretaget ved § 1 i lov nr. 437 af 31. maj 2000 om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, lov om omsætning af fast ejendom og ligningsloven (Stramning af betingelserne for, at sælgeren kan undgå at hæfte for mangler m.v.).

Baggrunden for lovændringen i 2000 var, at LFFE på forsikringsområdet ikke havde fået den forventede gennemslagskraft, idet der kun blev tegnet få ejerskifteforsikringer i forhold til, hvad man ved ordningens indførelse havde forventet. Endvidere var ordningen – på grund af den begrænsede forsikringstegning – blevet kritiseret for i praksis at medføre en mere effektiv beskyttelse af sælgerne end af køberne, jf. herved lovforslag nr. L 152, pkt. 1, Folketingstidende 1999-2000, Tillæg A, side 4153.

Om huseftersynsordningens udbredelse de første 2-3 år efter ordningens indførelse fremgår af lovforslaget bl.a., at der blev fremlagt tilstandsrapporter og forsikringstilbud i ca. 90 pct. af de ejendomshandler, hvor reglerne fandt anvendelse, hvorimod der kun i ca. 10 pct. af de tilfælde, hvor sælgeren havde fremlagt et forsikringstilbud for køberen, blev tegnet en ejerskifteforsikring, jf. lovforslag nr. L 152, pkt. 2.2., Folketingstidende 1999-2000, Tillæg A, side 4154. Samme sted er det i bemærkningerne anført, at den begrænsede forsikringstegning – ud over at være væsentligt mindre end forventet – ikke afspejler det reelle forsikringsbehov på området. Således var det for Justitsministeriet oplyst, at der anmeldes skader over ca. hver femte af de tegnede forsikringer, og at ca. 25 pct. af de anmeldte, dækningsberettigede skader vedrører udbedringsomkostninger på mere end 100.000 kr.

På den anførte baggrund indeholdt lovforslag nr. L 152

- forslag om at sikre en bedre balance mellem hensynet til køberen og hensynet til sælgeren ved en justering af reglerne om ejerskifteforsikring, navnlig således at sælgeren skal være med til at finansiere forsikringspræmien, hvis køberen tegner forsikringen,
- en (grundig) beskrivelse af, hvordan den allerede eksisterende bemyndigelse til at fastsætte minimumsregler for dækningsomfanget for de ejerskifteforsikringer, der tilbydes køberne, vil blive udnyttet,
- en afklaring i loven af, at generelle ansvarsfraskrivelser i en købsaftale ikke skal kunne tillægges retsvirkning i det omfang, sælgeren kunne have opnået det samme resultat ved at gå frem efter loven, dvs. ved at sørge for, at køberen – inden denne forpligter sig til at købe ejendommen – modtager en tilstandsrapport samt et løfte fra sælgeren om betaling af en del af forsikringspræmien, og
- forslag til en ny bestemmelse i lov om omsætning af fast ejendom, hvorefter ejendomsformidlere, der medvirker ved en handel, har pligt til at rådgive nærmere om behovet og mulighederne for at tegne ejerskifteforsikring mod skjulte fejl.

De øvrige justeringer af lovgrundlaget er sket ved § 17 i lov nr. 234 af 2. april 1997 om forbrugeraftaler, der giver brugsret til fast ejendom på timesharebasis (ændring af lovens § 6 om anvendelsesområdet for lovens kapitel 2 om fortrydelsesret ved køb af fast ejendom), § 3 i lov nr. 406 af 28. maj 2003 om ændring af lov om boligbyggeri, lov om bolig- og bygningsregistrering og lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (ændring af lovens § 4, hvorved hjemmel til at afskære rekurs blev indført), § 39 i lov nr. 585 af 24. juni 2005 om fremme af energibesparelser i bygninger (ændring af lovens § 4, hvorved hjemmel til at fastsætte nærmere bestemmelser om certificering blev indført) og § 4 i lov nr. 453 af 22. maj 2006 om ændring af lov om omsætning af fast ejendom, lov om leje af erhvervslokaler m.v. og lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (ændring af lovens § 4, hvorved hjemmel til at fastsætte

nærmere regler om påtaler, advarsler og inddragelse af beskikkelsen som bygningssagkyndig mv. blev indført).

2.3. Gældende ret i hovedtræk

2.3.1. LFFE kapitel 1

Huseftersynsordningen, der er reguleret i LFFE kapitel 1, angår aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, jf. LFFE § 1, stk. 1.

Omfattet af begrebet »fast ejendom« er f.eks. bebyggede grunde, som udgør en del af, et eller flere matrikelnumre, bygninger på lejet grund eller på sø-territoriet, ejerlejligheder med tilhørende fællesareal og ideelle andearter af en ejendom. Begrebet omfatter derimod ikke andelslejligheder, anpartsselskabslejligheder eller aktieselskabslejligheder. Loven omfatter heller ikke aftaler om køb af ubebyggede grunde, grunde med bygning under opførelse eller for køb af landbrugsejendomme, der er undergivet landbrugspligt, medmindre købsaftalen er betinget af, at landbrugspligten ophæves, jf. LFFE § 1, stk. 2.

Erhvervelse i fri handel fra f.eks. et dødsbo eller konkursbo samt erhvervelse på auktion, hvad enten der er tale om frivillig auktion eller tvangsauktion, omfattes af begrebet »køb« i LFFE § 1, stk. 1, jf. »Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. med kommentarer« af Lars Hjortnæs, DJØF Forlag 1997, side 29. Erhvervelse ved arv er derimod ikke et køb.

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 (en rapport om bygningernes fysiske tilstand) og oplysning om ejerskifteforsikring, jf. LFFE § 2, stk. 1 og 2. Fremlægger sælger tilbud på en ejer-

skifteforsikring, 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. LFFE § 2, stk. 3.

Køber 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 svigagtigt eller groft uagtsomt. I øvrigt kan køber gøre erstatningskrav gældende efter almindelige regler, hvis sælgeren har opført bygningen med salg for øje, jf. LFFE § 2, stk. 5.

Køber kan ikke over for sælger påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstandsrapporten, jf. LFFE § 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. LFFE § 3, stk. 1, 1. pkt.

Tilstandsrapporten skal være udarbejdet af en godkendt bygningssagkyndig, jf. LFFE § 4, stk. 1. Økonomi- 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. Der henvises herom til afsnit 2.3.2., 4.8.2. og 4.8.3. nedenfor.

Sælgers oplysning om ejerskifteforsikringen 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 ikke kan tegnes en ejerskifteforsikring, jf. LFFE § 5, stk. 1.

Kravene til en ejerskifteforsikring er nærmere fastlagt i bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., jf. afsnit 2.3.3. og 4.6.1. nedenfor. Af LFFE § 5 følger bl.a., at forsikringen i mindst 5 år fra overtagelsesdagen – og med mulighed for forlængelse til i alt 10 år – skal 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.

Om klage over tilstandsrapporter henvises til afsnit 2.3.4. og 4.11. nedenfor, mens der om klage over forsikringsselskaber, herunder ejerskifteforsikringsselskaber, henvises til afsnit 2.3.5. nedenfor.

2.3.2. Bekendtgørelse om huseftersynsordningen

Som anført i afsnit 2.3.1. ovenfor har økonomi- og erhvervsministeren fastsat nærmere regler om de bygningssagkyndiges forhold, herunder regler om beskikkelse som bygningssagkyndig og om den bygningsgennemgang, som den bygningssagkyndige skal foretage, jf. bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen. Nærværende afsnit indeholder en overordnet gennemgang af bekendtgørelsens indhold, mens der i afsnit 4.7.2. er redegjort mere detaljeret for bekendtgørelsens regler.

Ifølge bekendtgørelsens § 2 forvaltes huseftersynsordningen af Erhvervs- og Byggestyrelsen, mens den løbende administration af ordningen, herunder varetagelse af informationsindsatsen over for de bygningssagkyndige mv., er henlagt til »Fællessekretariatet for eftersyns- og mærkningsordningerne« (herefter benævnt FEM-sekretariatet). Som led i den løbende administration af ordningen forbereder FEM-sekretariatet sager til Erhvervs- og Byggestyrelsen om bl.a. påtaler, advarsler og inddragelse af beskikkelse som bygningssagkyndig. FEM-sekretariatet drives – på vegne af Energistyrelsen og Erhvervs- og Byggestyrelsen – af et konsortium dannet af Teknologisk Institut og Byggecentrum.

I medfør af bekendtgørelsens § 3 er der endvidere oprettet en følgegruppe for huseftersynsordningen, der bl.a. rådgiver Erhvervs- og Byggestyrelsen med hensyn til bygningsgennemgang og tilstandsrapporter, og som på styrelsens anmodning udtaler sig om principielle spørgsmål vedrørende ordningen.

Følgegruppens medlemmer er udpeget efter indstilling fra Advokatrådet, Forsikring & Pension, Dansk Byggeri, TEKNIQ, Dansk Ejendomsmæglerforening, Forbrugerrådet, Energistyrelsen, hver af de bygningsagkyndiges organisationer, Håndværksrådet, Parcelhusejernes Landsforening og Realkreditrådet. Desuden har Erhvervs- & Byggestyrelsen et medlem, der ligeledes er formand.

Bekendtgørelsens § 4, stk. 1, indeholder de nærmere betingelser for at opnå beskikkelse som bygningsagkyndig. Ifølge bekendtgørelsens § 11 gælder desuden en lang række krav ved udførelsen af hvervet som bygningsagkyndig. De bygningsagkyndige skal bl.a. deltage i fastsatte kurser og møder om huseftersynsordningen, jf. § 11, nr. 4.

Beskikkelsen som bygningsagkyndig udløber efter 3 år, men den kan fornyes, jf. bekendtgørelsens § 8, stk. 1. Overtræder en bygningsagkyndig bekendtgørelsens §§ 11, 15 eller 19-21, eller begår den bygningsagkyndige alvorlige eller gentagne fejl i tilstandsrapporterne, kan Erhvervs- og Byggestyrelsen tildele den bygningsagkyndige en advarsel eller inddrage beskikkelsen, jf. bekendtgørelsens § 12, stk. 1. Styrelsen skal desuden inddrage beskikkelsen, hvis den bygningsagkyndige har ubetalt gæld til det offentlige, der overstiger 100.000 kr., eller hvis den bygningsagkyndige ikke kan dokumentere at være dækket af en ansvarsforsikring, der opfylder bekendtgørelsens krav.

Styrelsen kan endvidere påtale fejl i tilstandsrapporterne over for den bygningsagkyndige, jf. bekendtgørelsens § 12, stk. 2.

Det er i bekendtgørelsens § 11, nr. 8, fastsat, at den bygningssagkyndige skal være uvildig i den enkelte sag, således at den bygningssagkyndige vil være uafhængig af interesser, som kan påvirke arbejdet som bygningssagkyndig.

Det kan i tilknytning hertil nævnes, at det i § 9, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 695 af 22. juni 2006 om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) er fastsat, at en ejendomsformidler ikke på sælgers vegne må indgå aftale om rekvirering af en byggeteknisk gennemgang (huseftersyn), ligesom ejendomsformidleren ikke må bringe konkrete bygningssagkyndige eller firmaer, der beskæftiger disse, i forslag over for sælger. Ejendomsformidleren kan dog efter aftale med sælger rekvirere huseftersynet gennem et forsikringsselskab, der udbyder ejerskifteforsikringer, jf. bekendtgørelsens § 9, stk. 2. Det er i den forbindelse en betingelse, at ejendomsformidleren ikke har indflydelse på, hvilken bygningssagkyndig eller hvilket firma forsikringsselskabet vælger til at udføre huseftersynet. Afregning skal endvidere ske direkte fra sælger til den bygningssagkyndige, dennes arbejdsgiver eller forsikringsselskabet. Der henvises herom i øvrigt til afsnit 4.8.3.8. nedenfor.

Bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen indeholder i §§ 14-18 regler om bygningsgennemgangen. Efter § 14, stk. 1, har bygningsgennemgangen til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgæede bygning's fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Bygningsgennemgangen skal – medmindre andet aftales – være visuel med brug af enkle tekniske hjælpemidler (håndredskaber) og orienterende målinger, men uden destruktive indgreb, jf. § 15, 4. pkt. Der henvises herom i øvrigt til afsnit 4.7.2. nedenfor.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har udarbejdet en håndbog til beskikkede bygningssagkyndige, som indeholder nærmere vejledning i bygningsgennemgangen og udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og som løbende revideres. Den seneste håndbog er offentliggjort i maj 2008, og det er denne udgave, der vil blive henvist til i betænkningen.

Det skal endelig nævnes, at den bygningssagkyndige ifølge bekendtgørelsens § 18 *uden for* huseftersynsordningen kan påtage sig ydelser vedrørende bygningen ud over bygningsgennemgangen og tilstandsrapporten, herunder f.eks. overslag over udbedringsomkostninger.

I medfør af denne bestemmelse udarbejdes i mange ejendomshandler de såkaldte »tillæg«, som typisk indeholder en række supplerende oplysninger om ejendommen samt de skader, som er konstateret ved bygningsgennemgangen. Det forhold, at de såkaldte »tillæg« udarbejdes uden for huseftersynsordningen, medfører bl.a., at der ikke kan klages over de i tillæggene indeholdte oplysninger og vurderinger mv. til Ankenævnet for Huseftersyn, ligesom der ikke er tale om forhold, som dækkes af ejerskifteforsikringen. Omvendt frigøres sælger ikke for sin eventuelle mangelshæftelse med hensyn til de oplysninger, som er indeholdt heri. Der henvises herom i øvrigt til afsnit 4.10. nedenfor.

2.3.3. Bekendtgørelse om ejerskifteforsikringens dækningsomfang

I medfør af LFFE § 5, stk. 3, blev der i 2000 – efter vedtagelsen af lovforslag nr. L 126, som er omtalt oven for i afsnit 2.2. – fastsat nærmere regler om ejerskifteforsikringers dækningsomfang, jf. 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 følger af bekendtgørelsens § 1, at det tilbud på en ejerskifteforsikring, som sælgeren fremlægger, kun kan tillægges de retsvirkninger, som følger af LFFE § 2 (dvs. sælgers fritagelse for hæftelse for fysiske bygningsmangler), hvis

- 1) tilbuddet indeholder vilkår om dækningsomfanget, der medfører mindst samme dækning som de vilkår, som er anført i bilaget til bekendtgørelsen,

- 2) et eventuelt vilkår om selvrisiko, der ikke må overstige 30.000 kr. (i dag 37.000 kr.), er angivet som ét samlet beløb for forsikringstiden, uanset antallet af skadesanmeldelser, og
- 3) det fremgår af tilbuddet, i hvilket omfang det er udvidet i forhold til de vilkår, som følger af nr. 2 og bilaget.

For en nærmere gennemgang af bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækningsomfang, herunder bilaget til bekendtgørelsen, henvises til afsnit 4.6.1. nedenfor.

2.3.4. Klage over en tilstandsrapport – Ankenævnet for huseftersyn

Det følger af LFFE § 3, stk. 1, 1. pkt., at ejendommens køber over for den beskikkede bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, kan fremsætte krav om skadeserstatning for fejl, som burde have været omtalt i rapporten. Har sælgeren måttet betale et beløb til køber på grund af fejl, der burde have været omtalt i tilstandsrapporten, tilkommer der endvidere sælgeren en rimelig godtgørelse, jf. LFFE § 3, stk. 1, 2. pkt.

I 2000 blev Ankenævnet for Huseftersyn, der behandler klager fra private forbrugere over tilstandsrapporter udarbejdet af beskikkede bygningssagkyndige under huseftersynsordningen, oprettet. Der er tale om et privat ankenævn oprettet i medfør af forbrugerklagelovens § 5, hvorefter økonomi- og erhvervsministeren kan godkende oprettelsen af og vedtægterne for private klage- eller ankenævn, som omfatter bestemte brancher eller andre afgrænsede områder.

Ankenævnet består af en formand, som skal opfylde betingelserne for at blive landsdommer, to medlemmer udpeget fra forbrugerside, ét medlem udpeget af de bygningssagkyndiges organisationer og ét medlem udpeget af forsikringsselskaberne. Ankenævnet betjenes af et sekretariat.

Det er en forudsætning for at klage, at den bygningssagkyndige har modtaget meddelelse om klagen inden 5 år fra den overtagelsesdag, der er

aftalt mellem køber og sælger (dog senest 6 år fra rapportens datering). Dette gælder dog ikke, hvis den bygningssagkyndige har ydet en garanti for et *længere* tidsrum, eller hvis den bygningssagkyndige har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

Ankenævnet kan afvise at behandle en klage, hvis det må anses som åbenbart, at der ikke kan gives klageren medhold i klagen. Endvidere kan Ankenævnet afvise at behandle en klage, hvis klagen på grund af sin vanskelige eller principielle juridiske karakter, eller hvis klagen på grund af usikkerheden om bedømmelsen af de fremkomne oplysninger eller af andre særlige grunde, skønnes uegnet til ankenævnsbehandling.

Om ankenævnets virksomhed mv. henvises i øvrigt til afsnit 4.11.1. nedenfor, mens der om statistik vedrørende sagsantal og -udfald henvises til afsnit 3.2.2.

2.3.5. Klage over et ejerskifteforsikringsselskab

Hvis en køber af en fast ejendom har tegnet en ejerskifteforsikring i forbindelse med købet, og ejerskifteforsikringsselskabet afslår hel eller delvis dækning af en anmeldt skade, har forsikringskunden mulighed for at indgive klage til Ankenævnet for Forsikring. Dette private ankenævn, der blev oprettet i 1975 af Forbrugerrådet og Forsikring & Pension, er – på samme måde som Ankenævnet for Huseftersyn – godkendt efter forbrugerklagelovens § 5.

Ankenævnet for Forsikring består af en formand, som skal opfylde betingelserne for at blive dommer, og medlemmer udpeget af Forbrugerrådet og Forsikring & Pension. Ved nævnets behandling af klager er forbruger- og forsikringssiden ligeligt repræsenteret. Ankenævnet betjenes af et sekretariat.

Statistiske oplysninger om indgivne klager over ejerskifteforsikringsselskaber er nærmere omtalt i afsnit 3.2.3. nedenfor.

Kapitel 3

Statistiske oplysninger om huseftersynsordningen mv.

3.1. Indledning

Dette kapitel indeholder en beskrivelse af de statistiske oplysninger, som foreligger om huseftersynsordningens udbredelse, antallet af klager over tilstandsrapporter, klager over afslag på dækning over ejerskifteforsikringen mv. samt sager ved domstolene om mangler ved fast ejendom, jf. afsnit 3.2.1.-3.2.5. nedenfor.

Kapitlet indeholder endvidere en redegørelse for hovedkonklusionerne i Realdanias rapport »Huseftersynsordningen – plus, minus 10 år – set med forbrugerøjne« fra 2006, der bl.a. indeholder en vurdering af den eksisterende huseftersynsordnings fordele og ulemper set fra forbrugernes synspunkt samt oplæg til, hvordan huseftersynsordningen kan forbedres. Der henvises herom til afsnit 3.3. nedenfor.

Kapitlet indeholder desuden i afsnit 3.4. en redegørelse for hovedkonklusionerne i COWI's rapport »Undersøgelse af tilstandsrapporters kvalitet« fra 2005, der indeholder en undersøgelse dels af tilstandsrapporternes kvalitet og dels af den kontrol, som føres hermed.

3.2. Statistiske oplysninger om huseftersynsordningen

3.2.1. Huseftersynsordningens udbredelse

Huseftersynsordningen har i dag opnået stor udbredelse. Fra ordningen trådte i kraft den 1. januar 1996 til og med 2007 er der ifølge FEM-sekretariatets årsberetning for 2008, side 18, udarbejdet knapt 894.000 tilstandsrapporter.

Både antallet af udarbejdede tilstandsrapporter og tegnede ejerskifteforsikringer i forhold til antallet af solgte ejendomme er steget ganske markant siden ordningens indførelse, jf. følgende oversigt:

Tabel 1. *Oversigt over udviklingen i antallet af solgte ejendomme, tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer 1996-2008¹*

Årstal	Antal solgte ejendomme	Antal udarbejdede tilstandsrapporter ²	Antal nytegnede ejerskifteforsikringer	Andel af solgte ejendomme, hvor ejerskifteforsikring blev tegnet
1996	87.687	44.528	1.100	1 pct.
1997	89.123	57.569	3.000	3 pct.
1998	87.013	63.459	4.300	5 pct.
1999	81.071	66.680	8.200	10 pct.
2000	80.795	69.226	15.300	19 pct.
2001	76.928	66.647	24.700	32 pct.
2002	78.565	66.774	34.000	43 pct.
2003	82.050	71.676	42.000	51 pct.
2004	90.824	66.334	43.500	48 pct.
2005	96.568	77.559	45.226	47 pct.
2006	80.805	80.204	42.058	52 pct.
2007	77.849	82.289	38.636	50 pct.
2008	58.570	71.264	31.021	53 pct.

¹ Kilde: Forsikring & Pension, jf. dog note 2. Det opgjorte antal af solgte ejendomme omfatter enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse.

² Kilde: Erhvervs- og Byggestyrelsen (for perioden 2006-2008 hidrører det opgjorte antal udarbejdede tilstandsrapporter fra FEM-sekretariates årsberetninger, mens det opgjorte antal udarbejdede tilstandsrapporter i perioden forud herfor (1996-2005) stammer fra det datagrundlag, som FEM-sekretariatet har anvendt ved udarbejdelse af oversigter over udarbejdede tilstandsrapporter). Erhvervs- og Byggestyrelsen har i relation til talmaterialet i øvrigt anført, at der – hvis antallet af tilstandsrapporter udarbejdet i 2009 lægges sammen med antallet af tilstandsrapporter udarbejdet i perioden 1996-2008 – tilsyneladende skulle være udarbejdet i alt 938.336 tilstandsrapporter. Det fremgår imidlertid af FEM-sekretariates årsberetning for 2009, at der er udarbejdet 947.880 tilstandsrapporter i samme periode. Erhvervs- og Byggestyrelsen kan ikke umiddelbart forklare differencen på 9544 rapporter.

Ifølge FEM-sekretariatets årsberetning for 2008 er der indberettet – og dermed udarbejdet – færre tilstandsrapporter i 2008 end i 2006 og 2007, hvilket primært antages at skyldes opbremsningen på boligmarkedet, jf. årsberetningens side 18. Det anførte underbygges af tabel 1 ovenfor, hvorefter der i 2008 er solgt 19.279 færre ejendomme end i 2007 (svarende til et fald på 24,8 pct.), mens der i 2008 er udarbejdet 11.025 færre tilstandsrapporter end året før (svarende til et fald på 13,4 pct.).

Ifølge FEM-sekretariatets årsberetning for 2009 er der sket et yderligere fald i antallet af udarbejdede tilstandsrapporter i 2009. I 2009 er der således udarbejdet 54.127 tilstandsrapporter mod 71.264 i 2008 (svarende til et fald på 24,4 pct.). Ifølge årsberetningen skyldes det – ligesom i 2008 – nok primært udviklingen på boligmarkedet, jf. årsberetningens side 20.

For så vidt angår udviklingen i antallet af tegnede ejerskifteforsikringer, herunder den markante forskel mellem antallet af tegnede forsikringer i perioden til og med 1999 og i tiden herefter, bemærkes, at der – som nærmere omtalt i afsnit 2.2.2. ovenfor – i 2000 blev foretaget en lovændring netop med henblik på, at flere købere end hidtil skulle tegne en ejerskifteforsikring.

Tabel 1 omfatter som anført ovenfor solgte enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse. Med hensyn til ejerlejligheder gør sig dog det særlige forhold gældende, at der – selv om ejerlejligheder principielt omfattes af lovens anvendelsesområde, jf. afsnit 2.3.1. ovenfor – kun i relativt få tilfælde udarbejdes tilstandsrapporter ved salg af almindelige ejerlejligheder. Det skyldes givetvis, at sælgers fritagelse for hæftelse for fysiske bygningsmangler efter LFFE § 2 i givet fald ville forudsætte, at der blev udarbejdet én tilstandsrapport for selve ejerlejligheden og én tilstandsrapport for fællesdelen (hovedejendommen), hvilket – navnlig for større ejendomme – ville være ganske bekosteligt.

Af Realdanias rapport »Huseftersynsordningen – plus, minus 10 år – set med forbrugerojne« fra 2006, jf. afsnit 3.3. nedenfor, fremgår, hvor udbredt anvendelsen af tilstandsrapporter var i 2004 inden for huseftersynsordningens kerneområde, dvs. enfamiliehuse og sommerhuse. Af rapportens side 34 fremgår i den forbindelse bl.a., at der i 2004 blev udarbejdet tilstandsrapport i 95 pct. af handlerne på enfamiliehusområdet, mens der på sommerhusområdet blev udarbejdet tilstandsrapport i 62 pct. af handlerne.

Som anført ovenfor er også antallet af tegnede ejerskifteforsikringer steget ganske markant. I 1996 blev der tegnet ejerskifteforsikring i 1 pct. af samtlige ejendomshandler inkl. ejerlejlighedssalg, mens der i 2008 blev tegnet

ejerskifteforsikring i 53 pct. af samtlige ejendomshandler inkl. ejerlejlighedssalg, jf. tabel 1 ovenfor.

Om udviklingen i antallet af tegnede ejerskifteforsikringer på enfamiliehuse og sommerhusområdet i perioden 1996-2008 har Forsikring & Pension oplyst følgende:

Tabel 2. Oversigt over udviklingen i antallet af ejerskifteforsikringer 1996-2008¹

	Antal solgte enfamiliehuse og sommerhuse	Antal (nyoprettede) ejerskifteforsikringer ²	Andel af solgte ejendomme, hvor ejerskifteforsikring blev tegnet
1996	66.354	1.000	2 pct.
1997	66.032	3.000	4 pct.
1998	64.098	4.300	7 pct.
1999	59.408	8.200	13 pct.
2000	60.470	15.300	25 pct.
2001	57.904	24.700	41 pct.
2002	60.201	34.000	55 pct.
2003	62.727	42.000	65 pct.
2004	68.344	43.500	62 pct.
2005	71.264	45.226	62 pct.
2006	61.464	42.058	66 pct.
2007	59.310	38.636	63 pct.
2008	45.053	31.021	67 pct.

1 Kilde: Forsikring & Pension.

2 Opgørelsen over antallet af (nyoprettede) ejerskifteforsikringer er korrigeret for ejerlejligheder, således at det for hele perioden – på samme måde som tabellen optrykt side 36 i Realdanias rapport »Huseftersynsordningen – plus, minus 10 år – set med forbrugerojne« fra 2006, side 36 – lægges til grund for korrektionen, at 3 pct. af de tegnede ejerskifteforsikringer vedrører ejerlejligheder.

Antallet af solgte enfamiliehuse og sommerhuse i tabel 2 adskiller sig fra opgørelsen over solgte ejendomme i tabel 1 derved, at antallet af solgte ejerlejligheder *ikke* indgår i tabel 2. Tabel 2 har alene til formål at vise, i hvilket omfang der tegnes ejerskifteforsikringer inden for huseftersynsordningens kerneområde, jf. ovenfor.

3.2.2. Klager over tilstandsrapporter

Som anført oven for i afsnit 2.3.4. har Ankenævnet for Huseftersyn siden november 2001 behandlet klager fra private forbrugere over tilstandsrap-

porter udarbejdet af beskikkede bygningssagkyndige under huseftersynsordningen.

Antallet af klagesager afsluttet ved Ankenævnet for Huseftersyn fremgår af følgende oversigt:

Tabel 3. Oversigt over udviklingen 2000/01-2008 i antallet af klager over tilstandsrapporter til Ankenævnet for Huseftersyn¹

	Antal udarbejdede tilstands- rapporter ²⁾	Antal modtagne klager	Antal trufne afgørelser	Procent af trufne af- gørelser, hvor klager helt el- ler delvist fik medhold
2000/01	66.647	356	170	31,8 pct.
2002	66.774	290	254	34,6 pct.
2003	71.676	273	223	34 pct.
2004	66.334	307	231	26 pct.
2005	77.559	304	281	25 pct.
2006	80.204	280	241	36 pct.
2007	82.289	297	261	33 pct.
2008	71.264	225	215	33 pct.
2009	54.127	157	162	42 pct.

¹ Kilde: Ankenævnet for Huseftersyns årsberetninger 2000/01-2008. Dette gælder dog ikke opgørelsen over udarbejdede tilstandsrapporter 2001-2008, der stammer fra tabel 1 ovenfor, mens antallet af udarbejdede tilstandsrapporter i 2009 stammer fra FEM-sekretariats årsberetning for 2009.

² Tallet omfatter *alene* tilstandsrapporter udarbejdet i 2001. Det bemærkes herved, at Ankenævnet for Huseftersyn først påbegyndte sin behandling af klager i november 2000, hvorfor der ikke er fundet grundlag for at medtage de 68.000 tilstandsrapporter, som blev udarbejdet i 2000.

Af de 2.489 sager, som Ankenævnet for Huseftersyn har behandlet i perioden 2000/01-2009, fik klager helt eller delvis medhold i ca. 33 pct. af sagerne, mens der blev indgået forlig i ca. 3 pct. af sagerne. I ca. 42 pct. af sagerne fik klager ikke medhold, mens ca. 22 pct. af klagerne blev afvist¹.

Af nedenstående tabel fremgår, i hvilket omfang Ankenævnet for Huseftersyns afgørelser om erstatning efterleves af de bygningssagkyndige og disses forsikringsselskaber:

¹ Kilde: Ankenævnet for Huseftersyns årsberetninger for perioden 2000/01-2009.

Tabel 4. Oversigt over efterlevelseshprocenten 2000/01-2009¹

	Antal sager, hvor klager helt eller delvist medhold	Efterlevelseshprocent
2000/01	54 sager	85,2 pct.
2002	88 sager	90,9 pct.
2003	75 sager	82,7 pct.
2004	61 sager	82,0 pct.
2005	71 sager	95,8 pct.
2006	82 sager	87,8 pct.
2007	85 sager	88,2 pct.
2008	63 sager	88,0 pct.
2009	68 sager	85,0 pct.

¹ Kilde: Ankenævnet for Huseftersyns årsberetninger for perioden 2000/01-2009.

3.2.3. Klager over helt eller delvist afslag på forsikringsdækning

Som anført i afsnit 2.3.5. ovenfor kan en sikret klage over sit ejerskifteforsikringsselskab til Ankenævnet for Forsikring, hvis selskabet afslår hel eller delvis dækning af en anmeldt skade

Af Ankenævnet for Forsikrings hjemmeside på internettet² fremgår en række statistiske oplysninger om antallet af aktive ejerskifteforsikringspolicer og antal klager i relation til dette produkt. For selskaberne samlet set fremgår bl.a. følgende om indgivne klager i henholdsvis 2006, 2007 og 2008:

Tabel 5. Oversigt over indgivne klager i 2006, 2007, 2008 og 2009 til Ankenævnet for Forsikring vedrørende ejerskifteforsikring

	Antal aktive policer i alt	Antal klager	Klager helt eller delvist medhold	Klager ikke medhold
2006	210.945 ¹	281	108	173
2007	236.475 ²	401	107	294
2008	257.259 ³	342	102	240
2009	261.974 ⁴	257	72	185

¹ Antal aktive policer i alt til og med 2005.

² Antal aktive policer i alt til og med 2006.

³ Antal aktive policer i alt til og med 2007.

⁴ Antal aktive policer i alt til og med 2008.

² www.ankeforsikring.dk.

Som det fremgår, var der ved udgangen af 2005 ca. 211.000 aktive ejerskifteforsikringspolicer, mens der ved udgangen af 2007 var ca. 257.259. Af det samlede antal klager, som blev indgivet i 2006 og 2007, fik henholdsvis 38,4 pct. og 26,7 pct. af klagerne helt eller delvis medhold i deres klage, mens medholdsprocenten i 2008 udgjorde 29,8 pct. I 2009 fik 28 pct. af klagerne helt eller delvis medhold i deres klage.

Af oplysningerne på Ankenævnet for Forsikrings hjemmeside fremgår, at der kan være stor variation mellem selskaberne med hensyn til, hvor mange klager det enkelte selskab genererer, når der tages hensyn til selskabets markedsandel på ejerskifteforsikringsområdet. Dette er ikke usædvanligt, idet forsikringsprodukter generelt ikke er fuldt sammenlignelige, og forsikringsbetingelserne er forskellige. Dette gælder imidlertid ikke for ejerskifteforsikringsproduktet, der har den (minimums-)dækning, der er fastlagt i bilaget til bekendtgørelse 705 af 18. juli 2000 og således kun er forskellig fra selskab til selskab for så vidt angår de tilbudte tillægsgæknings, jf. afsnit 4.10. nedenfor. For ejerskifteforsikringens vedkommende har en køber derfor god mulighed for at undersøge, om det selskab, hvorfra sælger har indhentet tilbud, forekommer attraktivt, når der henses til forsikringens pris og selskabets andel af klager.

3.2.4. Erstatningsudbetalinger og værdien af indtrufne forsikringsbegivenheder

Om forholdet mellem forsikringsselskabernes (brutto-)præmieindtægter og (brutto-)erstatningsudgifter i relation til ejerskifteforsikringsproduktet i perioden 2003-08 har Forsikring & Pension oplyst, at (brutto-)erstatningsudgifterne er steget væsentligt mere i perioden end (brutto-)præmieindtægterne således, at (brutto-)erstatningsudgifterne de seneste år har *oversteget* (brutto-)præmieindtægterne, jf. tabel 6 nedenfor:

Tabel 6. Oversigt over forsikringsselskabernes bruttopræmieindtægter og bruttopræmieudgifter på ejerskifteforsikringsproduktet 2003-2008¹

	Brutto- præmieindtægter (mio. kr.)	Brutto- erstatningsudgifter (mio. kr.)	Erstatnings- procent
2003	242	209	86 pct.
2004	288	301	105 pct.
2005	316	448	142 pct.
2006	412	477	116 pct.
2007	381	436	114 pct.
2008	392	481	123 pct.

¹ Kilde: Forsikring og Pension.

Som det fremgår af tabel 6, udgjorde erstatningsprocenten i 2008 123 pct., hvilket vil sige, at ejerskifteforsikringsselskaberne samlet set for hver gang, de modtog fire kroner i præmieindtægt, udbetalte fem kroner i erstatning.

Det bemærkes, at de i tabel 6 nævnte (brutto-)præmieindtægter og (brutto-)erstatningsudgifter omfatter *både* standardejerskifteforsikringerne og de udvidede dækninger, som udbydes i tilknytning til standarddækningen. De udgifter, der er forbundet med forsikringsselskabernes administration (skadesbehandling mv.) i tilknytning til ejerskifteforsikringsproduktet, indgår ikke i opgørelsen.

Ifølge oplysning fra Forsikring & Pension foreligger der ikke statistik over værdien af anmeldte, dækningsberettigende forsikringsbegivenheder på ejerskifteforsikringsproduktet. Det skyldes, at den indberetning, som selskaberne foretager til Forsikring & Pension, omfatter *alle* anmeldte forhold, hvoraf en betydelig andel (i størrelsesordenen 65 pct.) afvises af selskaberne som ikke-dækningsberettigende skader.

Forsikring & Pension har på udvalgets forespørgsel oplyst, at det er organisationens vurdering, at der kun på *meget* få procent af ejerskifteforsikringspolicerne anmeldes fem eller flere dækningsberettigende skader. Derimod er det organisationens vurdering, at der på langt de fleste policer – op imod 95 pct. af disse – kun anmeldes 1-2 dækningsberettigende skader. Der henvises herom i øvrigt til afsnit 4.6.2.9. nedenfor.

3.2.5. Sager ved domstolene om mangler ved fast ejendom

I forbindelse med udarbejdelsen af betænkning nr. 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom blev landets byretter og de to landsretter anmodet om i en periode i henholdsvis 1987 og 1990 at opgøre antallet af retssager om opførelse og køb eller salg af fast ejendom, jf. betænkningens side 62-63.

I 2007 blev byretterne og de to landsretter anmodet om at foretage en optælling for perioden fra 1. august 2007 til og med udgangen af 2007 svarende til den, som blev foretaget i 1990.

2007-optællingen viser et 80 procents fald i antallet af afsluttede retssager om opførelse og køb eller salg af fast ejendom i forhold til optællingen i 1990. En række retter gjorde opmærksom på, at deres optællinger var behæftet med en vis usikkerhed. Ikke desto mindre må den seneste optælling i 2007 kunne tages til indtægt for, at der – i overensstemmelse med huseftersynsordningens oprindelige formål, jf. afsnit 2.2.1. ovenfor – er sket et *ganske* betydeligt fald i antallet af sager om mangler ved fast ejendom ved domstolene i kølvandet på huseftersynsordningens indførelse. Til gengæld er der kommet et begrænset antal sager til i form af erstatnings-sager mod de bygningssagkyndige.

3.3. Realdanias rapport fra 2006 om huseftersynsordningen

3.3.1. Indledning

Realdania gennemførte i 2005/06 – i samarbejde med den uafhængige analyse- og kommunikationsrådgivningsvirksomhed Public Affairs Group – en analyse af huseftersynsordningen. En følgegruppe blev i den forbindelse nedsat med det formål at fungere som faglig sparringspartner under analysens gennemførelse. Parcelhusejernes Landsforening, Forbrugerrådet, Dansk Ejendomsmæglerforening, Forsikring & Pension, Danske Boligad-

vokater og Foreningen af beskikkede bygningssagkyndige og energikon-sulenter (BfBE) var repræsenteret i følgegruppen.

Baggrunden for at påbegynde analysearbejdet var det forhold, at ordningen i perioder var blevet kritiseret fra forskellig side, herunder navnlig i medierne og den offentlige debat.

Formålet med analysen var – ud fra boligejernes synspunkt – at gøre status over ordningen, der på det tidspunkt havde eksisteret i 10 år. Analysen havde imidlertid også til formål, at resultaterne skulle kunne inspirere til eventuelle ændringer i den måde, hvorpå ordningen er indrettet, ikke mindst i forhold til tilstandsrapporternes og ejerskifteforsikringens dækningsom-råde.

Analysen af forbrugernes tilfredshed med og tillid til ordningen bestod af to dele:

For det første en kvalitativ, ikke-repræsentativ foranalyse gennemført som en interviewundersøgelse (fokusgruppeinterviews suppleret med individ-interviews), hvori 15 repræsentanter for professionelle aktører (bygningssagkyndige, ejendomsformidlere og brancheorganisationer mv.) samt 20 udvalgte boligejere, der som sælger eller køber havde erfaring med huseftersynsordningen, deltog. Formålet med denne del af analysen var at få en umiddelbar indikation fra en udvalgt gruppe af forbrugere af deres holdning til ordningen samt at få inspiration til arbejdshypoteser og formulering af en spørgeramme til brug for den efterfølgende kvantitative del af analysen.

Den anden del af analysen bestod af en kvantitativ opinionsanalyse gennemført via telefoninterviews blandt en repræsentativt sammensat gruppe på godt 1.000 boligejere, der havde købt eller var ved at sælge en bolig, i hvilken forbindelse der i perioden fra den 1. januar til den 28. februar 2005 var blevet udført et huseftersyn. Formålet med denne del af analysen var at teste de holdninger hos forbrugerne til huseftersynsordningen, som blev

afdækket i foranalysen, herunder undersøge forbrugernes generelle tillid til og tilfredshed med ordningen, deres ønsker og behov for ændring eller forbedring af ordningen og endelig forbrugernes generelle villighed til at betale for udvidelser af ejerskifteforsikringen og tilstandsrapporten.

Analysen blev afsluttet i marts 2006 med offentliggørelsen af rapporten »Huseftersynsordningen – plus, minus ti år – set med forbrugereøjne«.

Neden for i afsnit 3.3.2. redegøres der for rapportens hovedkonklusioner, mens de i rapporten opstillede modeller for en fremtidig huseftersynsordning er omtalt i afsnit 3.3.3.

3.3.2. Rapportens hovedkonklusioner

I rapporten konkluderes det, at både købere og sælgere *overordnet* er meget tilfredse med en ordning, hvorefter ansvaret for skjulte skader flyttes fra sælger til en ejerskifteforsikring. Ordningen skaber en betydelig økonomisk og retssikkerhedsmæssig tryghed for forbrugerne.

Næsten 90 pct. af boligejerne tillægger ordningen stor betydning, og der er ikke alene en solid opbakning til at videreføre huseftersynsordningen, men også til at udbygge og forbedre den. En stor del af forbrugerne er i den forbindelse villige til at betale for en udbygning af ordningen.

70 pct. af boligejerne har tillid til ordningen med ejerskifteforsikring og har en forventning om, at ejerskifteforsikringen dækker skader, som konstateres på huset. Forbrugerne har grundlæggende opfattet, at ordningen fungerer på den måde, at ejerskifteforsikringen dækker skader, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og forbrugerne er tilfredse med, at forsikringen er afgrænset på denne måde.

80 pct. af boligejerne har tillid til, at tilstandsrapporterne er udarbejdet på et objektivt og uvildigt grundlag, og at rapportererne afslører de alvorligste skader på huset.

Den høje grad af forbrugertilfredshed og tillid til ordningen, som analysen har afdækket, synes ifølge rapporten umiddelbart at stå i skærende kontrast til det billede af manglende uvildighed, sjusk og dårlig kvalitet, som medierne har tegnet af ordningen, og det konkluderes på den baggrund, at dette analyseresultat må ses som udtryk for, at ordningens dårlige omdømme i medierne endnu ikke har forplantet sig til forbrugernes bevidsthed og opfattelse af ordningen.

Men en ikke uvæsentlig minoritet af forbrugerne – 20-25 pct. af disse – er imidlertid utilfredse med ordningen, og denne minoritetsgruppe er i varierende grad af den opfattelse, at ordningen bør nedlægges. Herom er det i rapporten anført, at den kritik, der har været rejst af ordningen, må tages alvorligt og adresseres af de parter, der har ansvaret for ordningen, idet det i modsat fald må betragtes som sandsynligt, at antallet af utilfredse forbrugere vil vokse, og at der vil opstå en negativ debatspiral, som vil kunne underminere ordningen.

Analysen afslører også, at der eksisterer et betydeligt »gab« mellem den måde, hvorpå forbrugerne tror, at ordningen fungerer, og den måde, hvorpå ordningen rent faktisk fungerer.

De områder af ordningen, hvor der er størst forbrugerusikkerhed, er følgende tre områder:

- 1) Kommunikationen af tilstandsrapportens forudsætninger.
- 2) Den bygningssagkyndiges visuelle (bygnings-)gennemgang.
- 3) Tilstandsrapportens karakterskala.

I relation til *pkt. 1* tror hver anden forbruger, at tilstandsrapporten er en slags »varedeklaration« på ejendommen, herunder at den belyser mere, end den rent faktisk gør. F.eks. tror forbrugerne, at en ejendom er »i orden«, hvis der i rapporten ikke er gjort anmærkninger på et bestemt område.

Dette giver ifølge rapporten en forventningsbrist dels i forhold til tilstandsrapportens omfang og funktion og dels i forhold til ejerskifteforsikringens dækningsområde. Grundlæggende handler dette om, at forbrugerne ikke kender præmisserne og forudsætningerne for tilstandsrapporten.

I relation til *pkt. 2* finder 80 pct. af forbrugerne det problematisk for tilstandsrapportens kvalitet og dermed dens anvendelighed, at den alene baserer sig på en visuel gennemgang af huset. Forbrugerne oversætter en visuel gennemgang med en overfladisk, sjusket og mangelfuld gennemgang af ejendommen, og den manglende grundighed gør køberne usikre.

I relation til *pkt. 3* har forbrugerne overordentlig svært ved at forholde sig til »UN«-karakteren, og alt andet end »K3«-skader er stort set ude af købernes fokusområde. Det giver ifølge rapporten køberen et fejlagtigt beslutningsgrundlag for bedømmelse af skadens alvor ved f.eks. »K2«-skader, og køber påtager sig en ukendt risiko ved underfokusering på »UN«-anmærkningerne. Anvendelsen af noter er set med forbrugerøjne godt, men de forstår ikke rækkevidden og implikationerne af kombinationen af karakter og note, der ofte er formuleret i et byggeteknisk sprog.

Det følger herudover af rapporten, at der er et udtalt ønske blandt forbrugerne om bedre forbrugerbeskyttelse og udvidelse af tilstandsrapporten på områder, som ikke i dag er omfattet. Som udgangspunkt ønskes *hele* aktivet – dvs. ikke alene den fast ejendoms bygninger – undersøgt og – for så vidt angår eventuelle skader – forsikringsdækket.

I forhold til en række områder, der anses for meget vigtige eller vigtige, er der stor tilslutning til at *udvide* tilstandsrapporten:

1) Områder med stor tilslutningsgrad (flere end 75 pct. af forbrugerne)

- Oplysninger om eventuelle miljøbelastninger på matriklen og nærmeste omgivelser (forurening, lugt- og støjgener mv.)

- El- og vvs-installationernes funktion og lovlighed mv.
- Installationer og indretninger uden for bygningerne (f.eks. kloak og dræn)
- Ulovligt opførte bygninger mv.
- Mulighed for at drøfte tilstandsrapporten med den bygningssagkyndige før overtagelse af ejendommen

2) Områder med *relativ stor* tilslutningsgrad (50-75 pct. af forbrugerne)

- Oplysninger om udendørsanlæg (f.eks. olietank og swimmingpool mv.)
- Oplysninger om ejendommens indeklima
- Oplysninger om restlevetider på vitale bygningsdele (f.eks. tag og vinduer)
- Oplysninger om bygningens vedligeholdelsesstand og beskaffenhed
- Oplysninger om udbedringsomkostninger på skader

Af rapporten fremgår endelig, at mange forbrugere er villige til at betale mere for udvidelse af tilstandsrapporten, jf. rapportens side 102. Således er 58 pct. af købere og sælgere i varierende grad villige til at betale for en tilstandsrapport, der dækker bredere end i dag. 38 pct. er villige til at betale op til 2.000 kr. mere for en sådan tilstandsrapport, og det konkluderes på den baggrund i rapporten, at tyngdepunktet i betalingsvilligheden ligger på en merbetaling på omkring 2.000 kr., dvs. en merbetaling på 20-40 pct. Ved en merpris på over 2.000 kr. pr. tilstandsrapport falder forbrugernes betalingsvillighed markant. Kun 20 pct. svarer således, at de er villige til at betale op til eller over 4.000 kr. mere for en udvidet tilstandsrapport.

Om villigheden hos forbrugerne til at betale mere for en udvidet ejerskifteforsikring, som dækker nogle af de områder, der ikke er med i tilstandsrapporten i dag (el, vvs, kloak og forurening fra eventuel olietank mv.) fremgår af rapportens side 106 følgende:

»Spørgsmålet om mer-betalingsvilligheden er behandlet sp37. Kun 26 % af respondenterne [både købere og sælgere stillet dette spørgsmål] svarer, at de ikke er interesseret i en tillægsforsikring i form af en mere dækkende ejerskifteforsikring. Dette indikerer, at der modsætningsvis er interesse for en udvidet forsikring hos 74 % af forbrugerne, og dermed et betydeligt potentiale på ejerskifteområdet.

I alt 54 % af respondenterne er i varierende grad villige til at betale mere for en ejerskifteforsikring med en bredere dækning. 34 % svarer, at de vil betale op til 1.000 kr. mere for en sådan forsikring pr. år. Set i forhold til forsikringens samlede løbetid på 5 eller 10 år, svarer dette således til 5-10.000 mere end den nuværende ejerskifteforsikring er prissat til.

18 % af forbrugerne svarer, at de er villige til at betale op til 2.000 kr. pr. år for en udvidet ejerskifteforsikring. Analysen viser også, at forbrugernes betalingsvillighed falder markant, hvis merprisen på en udvidet ejerskifteforsikring overstiger 2.000 kr. pr. år. Kun 12 % er villige til at betale mere end 3.000 kr. for en udvidet ejerskifteforsikring.«

På baggrund heraf konkluderes det i rapporten, at 74 pct. af forbrugerne i varierende grad er villige til at betale en højere præmie for at sikre forsikringsmæssig dækning af nogle af de områder, der i dag ikke er med i tilstandsrapporten, og som ønskes medtaget, jf. ovenfor. Det konkluderes endvidere, at tyngdepunktet for en udvidelse af forsikringen ligger på omkring en merpræmie på 1.000 kr. pr. år (dvs. en præmieførøgelse på i alt 5.000 kr.), hvilket svarer til en merbetaling på 50-100 pct. Samtidig viser denne del af analysen dog, at 32 pct. af de adspurgte er af den opfattelse, at prisniveauet for de nuværende ejerskifteforsikringer er for højt. Der henvises herom i øvrigt til rapportens side 104-105.

3.3.3. Rapportens anbefalinger – tre udviklingsmodeller

Rapporten indeholder endelig et idékatalog til brug for det fremadrettede arbejde med forbedring og udvikling af huseftersynsordningen. De tre udviklingsmodeller, som i den forbindelse er opstillet, er primært formuleret

med udgangspunkt i forbrugernes tilbagemeldinger fra den kvalitative analyse.

I rapporten anbefales det, at der arbejdes videre hen mod en revision af ordningen, som skitseret i »Plus 10-modellen« (model 3) nedenfor. Det skyldes, at det i denne model er forudsat, at huseftersynsordningen videreføres og udbygges svarende til helt eller delvis indfrielse af de forbrugerønsker og forventninger, som er kommet til udtryk under analysen, herunder at der tages hånd om den forventningsbrist, som mange forbrugere ifølge rapporten oplever dels i forhold til tilstandsrapportens omfang og funktion og dels i forhold til ejerskifteforsikringens dækningsområde, jf. afsnit 3.3.2. ovenfor.

Hvis der imidlertid ikke måtte være politisk opbakning hertil, anbefales det, at man iværksætter de kommunikationsmæssige initiativer, som er skitseret i »Status quo-modellen« (model 2). »Minus 10-modellen« (model 1) kan *ikke* anbefales.

Model 1 - »Minus 10-modellen«

Denne model indebærer, at tiden skrues 10 år tilbage således, at ordningen med huseftersyn og tilstandsrapport *ophæves*.

Modellen vil ifølge rapporten nok tilfredsstille en lille kritikergruppe, men den vil være i lodret modstrid med de grundlæggende ønsker hos flertallet af forbrugerne. Analysen viser, at det har stor betydning for langt hovedparten af forbrugerne, at der findes en ordning som huseftersynsordningen.

Model 2 - »Status quo-modellen«

Modellen indebærer, at huseftersynsordningen videreføres i sin nuværende udformning med hensyn til form, indhold, afgrænsning og risikofordeling mv.

Ifølge rapporten er der – hvis model 2 vælges – behov for en massiv indsats for at løse de problemer, som er skitseret i analysen, men løsningerne er udelukkende af kommunikationsmæssig karakter. Basalt set handler det om at korrigere for misforholdet mellem den måde, hvorpå forbrugerne tror, at ordningen fungerer, og den måde, hvorpå ordningen rent faktisk fungerer.

Model 2 er ifølge rapporten en defensiv model, der umiddelbart kan sættes i værk på kort sigt. Den bidrager til at inddæmme den offentlige kritik af ordningen og fastholde opbakningen til ordningen. Desuden løser den nogle af de mest fundamentale forståelsesproblemer i ordningen, som giver anledning til bristede forventninger såvel i forhold til tilstandsrapporten som i forhold til forsikringen.

Målet må i givet fald være at nedjustere forventningsniveauet, hvilket bl.a. kan ske ved at kommunikere, at ordningen sammenligner ejendommen med et tilsvarende hus af samme type, alder og vedligeholdelsesstand, og at en anmærkningsfri tilstandsrapport ikke nødvendigvis er lig med et fejlfrit hus, men blot udtryk for, at husets generelle skadesbillede ikke afviger fra, hvad der kan forventes i et tilsvarende hus.

Der er således et akut behov for at kommunikere, at tilstandsrapporten *ikke* er en beskrivelse af ejendommens tilstand, som forbrugerne fejlagtigt tror, men alene indeholder en registrering af de skader, som den bygningssagkyndige umiddelbart kan se. Som konsekvens heraf bør tilstandsrapporten også skifte navn til »Skadesrapport«.

Model 3 - »Plus 10-modellen«

Modellen indebærer, at huseftersynsordningen videreføres og udbygges svarende til helt eller delvis indfrielse af de forbrugerønsker og forventninger, som er kommet til udtryk under analysen.

Der skal ifølge rapporten i den forbindelse tages stilling til, hvilke områder ordningen skal udvides med i forhold til forbrugernes prioriteringsliste.

Dette må ske på basis af graden af forbrugertilslutning, de tekniske muligheder samt omkostningerne ved at medtage det pågældende område.

Model 3 er ifølge rapporten en offensiv model, der respekterer de grundlæggende principper i den nuværende ordning, men som samtidig – afhængigt af omfanget og den konkrete modeludformning – imødekommer forbrugernes ønsker og krav til en moderne huseftersynsordning.

3.4. COWI's rapport fra 2005 om kvaliteten af tilstandsrapporter

3.4.1. Indledning

COWI udførte i 2005 på Erhvervs- og Byggestyrelsens foranledning en uafhængig undersøgelse af tilstandsrapporternes kvalitet. Undersøgelsen, der dels angår kvaliteten af de udførte huseftersyn og dels den kvalitetskontrol, som FEM-sekretariatet udfører af de bygningssagkyndiges huseftersyn, blev afsluttet med rapporten »Undersøgelse af tilstandsrapporters kvalitet«.

Af rapporten fremgår om den gennemførte undersøgelse af de udførte huseftersyns kvalitet bl.a., at der er tale om en stikprøveundersøgelse (gennemgang af 19 eftersyn ud af den samlede produktion på ca. 70.000 eftersyn om året). Stikprøverne er udtaget af en tilfældigt udvalgt dagsproduktion i 2005 som hver 10. tilstandsrapport. Denne udvælgelse gav 42 tilstandsrapporter. Tilstandsrapporterne blev derefter gennemgået med det formål at udvælge 15-20 tilstandsrapporter, som er repræsentative for geografisk spredning, bygningstyper, alder mv., og hvor det er muligt at opnå adgang for kontrol.

Om COWI's vurdering af den kvalitetskontrol, som FEM-sekretariatet udfører, fremgår af rapporten bl.a., at de tilstandsrapporter, som blev udtaget fra den udvalgte dagsproduktion, jf. ovenfor, blev suppleret med en stikprøve af de tilstandsrapporter, som havde været udtaget til »markkontrol« (dvs. gennemgang af tilstandsrapporter på ejendomme) af FEM-

sekretariatet i 1. kvartal 2005. Denne udvælgelse gav en »bruttoliste« på 30 huse, hvoraf der blev udvalgt 6 tilstandsrapporter, der repræsenterer typiske bygningstyper fra forskellige egne af landet.

3.4.2. Rapportens hovedkonklusioner

Af COWI's rapport »Undersøgelse af tilstandsrapporters kvalitet« fra 2005 fremgår bl.a., at det ved tolkning af undersøgelsens resultater er vigtigt at være opmærksom på, at de kontrollerede tilstandsrapporter ikke er udvalgt efter statistiske metoder, som giver mulighed for, at der kan drages *generelle* konklusioner om »gennemsnitskvaliteten« af kontrollerede tilstandsrapporter, jf. rapportens side 2. Undersøgelsen giver således alene mulighed for at vurdere *variationen* i de gennemførte huseftersyn.

Om undersøgelsen af tilstandsrapporternes kvalitet fremgår af rapporten bl.a. følgende, jf. rapportens side 9:

»6 ud af 19 tilstandsrapporter er »ringe« eller »meget ringe«, heraf er de 4 tilstandsrapporter udført på komplicerede ejendomme.

På baggrund af de skader, der er registrerede i tilstandsrapporterne, vurderes de generelle bemærkninger, registreringer og kommentarer at være acceptable i 14 ud af 19 tilstandsrapporter. Der er nogen spredning i kvaliteten både med hensyn til læsbarheden samt relevans og detaljering fra det udmærkede til det meget sparsomme.

I 4 ud af 19 tilstandsrapporter vurderes generelle bemærkninger, registreringer og noter at være upræcise og med anvendelse af mere eller mindre relevante standardtekster.

Undersøgelsen viser, at der formentlig er en sammenhæng mellem komplicerede ejendomme og tilstandsrapporter, som er ringe eller meget ringe. Ejendomme, der har risiko for ekstraordinær mange fejl på grund af eksempelvis alder og byggemåde, er vurderet som komplicerede ejendomme. Ud af de 19 ejendomme vurderes de 5 at være komplicerede og heraf er de 4 af tilstandsrapporterne ringe eller meget ringe. Dette er markant forskelligt

fra forholdene ved de middelsvære ejendomme, hvor der blandt tilstandsrapporterne for disse 12 middelsvære ejendomme er 2 ringe tilstandsrapporter.«

På baggrund af undersøgelsen af tilstandsrapporternes kvalitet anbefales det i rapporten,

- *at* der sættes særligt fokus på problemer, der knytter sig til udarbejdelse af tilstandsrapporter på de mere komplicerede ejendomme, herunder
 - skelnen mellem alvorlige og mindre alvorlige skader,
 - identifikation og beskrivelse af alvorlige skader og
 - identifikation og beskrivelse af mindre alvorlige skader,
- *at* efteruddanne de bygningssagkyndige i at udarbejde gode og præcise tekster i tilstandsrapporterne således, at teksterne er specifikt knyttet til hver enkelt ejendom med formuleringer, der er alment forståelige, og
- *at* inddrage resultater fra markkontrollerne i den løbende uddannelse og træning af de bygningssagkyndige.

Om undersøgelsen af kvaliteten af FEM-sekretariatets kvalitetskontrol fremgår af rapporten, at sekretariatets »markkontrol« ikke i alle tilfælde synes at sikre, at der sker de nødvendige ændringer i tilstandsrapporterne (allonger) således, at disse bliver retvisende, jf. rapportens side 13. På grundlag af det foreliggende materiale er det imidlertid ifølge rapporten ikke muligt at konkludere noget generelt om årsagerne hertil, idet antallet af rapporter er for beskedent. COWI anbefaler, at det sikres, at der altid udføres en fuldstændig besigtigelse ved »markkontrollerne«, samt at afvigelser mellem observationer ved fuldstændig »markkontrol« og den oprindelige besigtigelse rapporteres til FEM-sekretariatet med henblik på, at erfaringerne kan udnyttes i den videre dialog med de bygningssagkyndige, jf. rapportens side 14.

Kapitel 4

Udvalgets overvejelser

4.1. Indledning

Udvalget har ifølge sit kommissorium, jf. afsnit 1.1. ovenfor, fået til opgave at vurdere den samlede huseftersynsordning i lyset af de erfaringer med ordningen, som er indhøstet siden dens indførelse den 1. januar 1996. Udvalget skal endvidere vurdere, om der er behov for ændringer i huseftersynsordningen, i hvilken forbindelse udvalget kan foreslå lovændringer og/eller ændringer af administrative forskrifter og ordninger samt konkrete initiativer med henblik på at forbedre oplysningsindsatsen over for brugerne af ordningen.

Dette kapitel indeholder udvalgets overvejelser herom. Udvalgets generelle overvejelser om huseftersynsordningen er indeholdt i afsnit 4.2., mens afsnit 4.3.-4.15. indeholder udvalgets overvejelser om en række af ordningens enkelte elementer.

4.2. Udvalgets generelle overvejelser om huseftersynsordningen

Helt overordnet er udvalget af den 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 begge parter.

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 køber og sælger 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 og dels et tilbud på, i hvilket omfang og til hvilken pris det er muligt for den pågældende at forsikre sig mod den tilbageværende risiko for skjulte mangler.

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

Således viser den analyse af huseftersynsordningen, som Realdania iværksatte i 2005/06, og som mundedes ud i rapporten »Huseftersynsordningen – plus, minus ti år – set med forbrugerøjne«, at både køberne og sælgerne overordnet er meget tilfredse med en ordning, hvorefter den økonomiske risiko for eventuelle skjulte skader flyttes fra den enkelte sælger til en ejerskifteforsikring. En sådan ordning skaber således større økonomisk tryghed for begge parter. Det følger endvidere af rapporten, at næsten 90 pct. af boligejerne tillægger huseftersynsordningen stor betydning, og at der er *solid* opbakning til at videreføre ordningen, jf. afsnit 3.3.2. ovenfor. Samtidig er der hos forbrugerne et udtalt ønske om en udvidelse af ordningen, og mange forbrugere er villige til at betale herfor. Således er knap 60 pct. af købere og sælgere i varierende grad villige til at betale mere for en tilstandsrapport, der dækker *bredere* end i dag, mens 75 pct. af køberne i varierende grad er villige til at betale en højere præmie for at sikre forsikringsmæssig dækning af nogle af de områder, der i dag ikke er med i tilstandsrapporten.

At den gældende huseftersynsordning overordnet set må betegnes som en succesfuld forbrugerbeskyttelsesordning underbygges også af, at antallet af udarbejdede tilstandsrapporter og tegnede ejerskifteforsikringer er steget ganske markant fra huseftersynsordningens indførelse den 1. januar 1996 og frem til i dag, jf. afsnit 3.2.1. ovenfor, ligesom der er sket et *ganske* betydeligt fald i antallet af sager om mangler ved fast ejendom ved domstolene i overensstemmelse med huseftersynsordningens oprindelige formål, jf. afsnit 3.2.1. ovenfor.

Hertil kommer, at antallet af klager til henholdsvis Ankenævnet for Huseftersyn og Ankenævnet for Forsikring må anses for meget beskedent set i forhold til det samlede antal udarbejdede tilstandsrapporter og tegnede ejerskifteforsikringer.

Efter udvalgets opfattelse er der således ingen tvivl om, at huseftersynsordningen bør og skal opretholdes.

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

Afsnit 4.3.-4.14. nedenfor indeholder udvalgets overvejelser herom. Helt overordnet kan det om disse overvejelser anføres, at udvalget med hensyn til enhver ændring, som er indgået i udvalgets overvejelser, har 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 køberen og hensynet til sælgeren, som hele ordningen bygger på. LFFE 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 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, medmindre der foreligger tungtvejende grunde herfor.

4.3. Huseftersynsordningens anvendelsesområde

4.3.1. Gældende ret

Som anført i afsnit 2.3.1. finder reglerne i kapitel 1 i LFFE anvendelse på aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, jf. lovens § 1, stk. 1.

Begrebet »fast ejendom« er ikke defineret i loven, ligesom begrebet ikke fuldstændig entydigt er fastlagt i retspraksis. Det forudsættes imidlertid i bemærkningerne til lovforslaget, der ligger til grund for hovedloven, jf. Folketingstidende 1994-95, tillæg A, side 2991, at der ved fast ejendom forstås

- 1) bebygget grund, som i matriklen er anført med et eller flere sammenhørende matrikelnumre,
- 2) bebygget grund, som udgør en del af et matrikelnummer,
- 3) bygninger på lejet grund eller på søterritoriet,
- 4) ejerlejligheder med tilhørende fællesarealer, og
- 5) ideel andel af en ejendom.

Det følger endvidere af lovbemærkningerne, at opregningen ikke er udtømmende, idet der kan opstå nye retlige ejendomsformer, som vil være omfattet af begrebet »fast ejendom«.

Køb af andel i en andelsboligforening og køb af en aktie eller andet adkomstdokument med tilknyttet brugsret til en bolig er *ikke* køb af fast ejendom. Det samme gælder køb af færdige huse til opstilling på en grund og køb af byggesæt mv.

LFFE kapitel 1 finder kun anvendelse, hvis den ene af aftaleparterne ved aftalens indgåelse anvender eller vil anvende ejendommen til beboelse. Det omfatter også tilfælde, hvor familiemedlemmer eller andre, som den pågældende har en privat interesse i at skaffe en bolig, har boet eller skal bo i ejendommen. Det er uden betydning, om den anden aftalepart handler erhvervsmæssigt eller ej.

Lovens § 1, stk. 2, indeholder en begrænsning i huseftersynsordningens anvendelsesområde. Ifølge bestemmelsen gælder ordningen således ikke for aftaler om køb af en ubebygget grund eller grund med bygning under opførelse eller for køb af landbrugsejendom, der er undergivet landbrugspligt, medmindre købsaftalen er betinget af, at landbrugspligten ophæves.

I betænkning nr. 1276/1994 foreslog det daværende udvalg, at landbrugs-ejendomme blev omfattet af huseftersynsordningen, hvis ejendommen ikke har en »erhvervsmæssig fremtræden«, jf. betænkningens side 208. Justitsministeriet fandt imidlertid, at et sådant kriterium var for upræcist og foreslog derfor i stedet generelt at undtage landbrugsejendomme, der er undergivet landbrugspligt, jf. Folketingstidende 1994-95, tillæg A, side 2991.

4.3.2. Udvalgets overvejelser

Udvalget har overvejet, om der bør ske en udvidelse af lovens anvendelsesområde, herunder navnlig således, at ordningens anvendelse i forbindelse med salg af ejerlejligheder bliver mere udbredt.

Som anført i afsnit 2.3.1. ovenfor er ejerlejligheder omfattet af begrebet »fast ejendom« i lovens § 1, stk. 1, og ordningen kan derfor principielt anvendes med hensyn til ejerlejligheder.

I praksis anvendes ordningen imidlertid kun i meget begrænset omfang i forbindelse med salg af ejerlejligheder. Årsagen hertil må først og fremmest antages at være de store omkostninger, som – navnlig i større ejerforeninger – for sælger ville være forbundet med at få udarbejdet de fornødne tilstandsrapporter, jf. herved § 22 i bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen, hvorefter der ved huseftersyn vedrørende ejerlejligheder skal foreligge en tilstandsrapport for både ejerlejligheden og fællesejet. Det bemærkes herved, at en ejerlejlighedsejer – ud over ejendomsretten til den del af den faste ejendom, som selve ejerlejligheden udgør – sammen med ejerne af de øvrige ejerlejligheder i foreningen har en ejendomsret også til grunden, hovedejendommen, herunder tag, fælles bestanddele og tilbehør mv.

For det andet ville ejerskiftforsikringen ikke alene skulle dække selve ejerlejligheden, men også hovedejendommen, med hensyn til hvilken ejerforeningen – og dermed de enkelte ejerlejlighedsejere (typisk efter fordelingstal) – har vedligeholdelsespligten. Dette forhold har naturligvis indflydelse på forsikringspræmiens størrelse.

Der er i øvrigt kun et begrænset antal retssager om mangler ved ejerlejligheder, hvilket formentlig skyldes, at den samlede ejendoms tilstand normalt vil være velkendt af ejerforeningens bestyrelse og belyst gennem referater af de årlige generalforsamlinger, hvilke dokumenter tilgår en potentiel køber af ejerlejligheden.

Udvalget har med udgangspunkt i de nævnte forhold drøftet, hvorvidt der med hensyn til ejerlejligheder kunne indføres en ordning, hvorefter *alene* den del af den faste ejendom, som selve ejerlejligheden udgør, omfattes af huseftersynsordningen. I givet fald ville der alene skulle udarbejdes én til-

standsrapport. Til gengæld ville ejerskifteforsikringstilbuddet kun omfatte selve ejerlejligheden. En sådan ordning ville indebære, at sælger blev fritaget for sin hæftelse for eventuelle mangler ved selve ejerlejligheden, mens sælgers mangels hæftelse med hensyn til de fællesejede bygningsdele blev opretholdt.

Udvalget finder dog ikke anledning til at foreslå en sådan model. Selv om der – på samme måde som med hensyn til individuelle huse – kan forekomme fysiske mangler ved ejerlejligheder, er der i praksis ikke ret mange sager herom.

Dertil kommer, at en sondring mellem den individuelle ejerlejlighed og de fællesejede bygningsdele ville kunne skabe afgrænsningsproblemer, fordi eventuelle mangler ofte vil berøre både den individuelt og den fællesejede del. Endvidere vil forholdene i individuelle ejerlejligheder ofte være langt mere overskuelige end i individuelle huse, hvorfor det må anses som tvivlsomt, om fordelene ved den skitserede model ville opveje de omkostninger, som ville være forbundet med ordningen. Man må i den forbindelse være opmærksom på, at den skitserede model som nævnt *ikke* ville omfatte mangler ved de fællesejede bygningsdele, hvilke ofte vil være netop de bygningsdele mv., som i tilfælde af en skade er bekostelige at udbedre eller udskifte, f.eks. tag, tagkonstruktion, mur og fundament. Endelig foreligger jo også den mulighed, at ejerforeningen kan afholde udgifterne forbundet med, at der udarbejdes én tilstandsrapport for fællesejet.

For så vidt angår huseftersynsordningens anvendelse på landbrugsejendomme er udvalget af den opfattelse, at den eksisterende afgrænsning bør opretholdes. Det primære formål med loven er således at beskytte *forbrugere* i forbindelse med disses erhvervelse af fast ejendom til beboelse, og udvalget finder det på den baggrund hensigtsmæssigt, at der som en forudsætning for, at huseftersynsordningen finder anvendelse, som hidtil stilles krav om, at købsaftalen betinges af landbrugspligtens ophævelse.

I øvrigt ville en inddragelse af *andre* kriterier end landbrugspligtens ophævelse – det være sig f.eks. anvendelse af den benyttelseskode, som SKAT har truffet afgørelse om i forbindelse med ejendommens vurdering, jf. vurderingslovens § 33, eller anvendelse af et maksimalt hektarkrav (f.eks. 5 hektar) – efter udvalgets opfattelse kunne medføre mange afgrænsningsproblemer, hvorfor sådanne alternative kriterier ikke findes anvendelige. F.eks. er det langt fra alle ejendomme med begrænsede jordtilliggende, der hovedsagelig anvendes til beboelse. Det kan således tænkes, at der fra sådanne ejendomme drives bl.a. dambrug eller drivhusgartneri mv.

Sammenfattende er det udvalgets opfattelse, at huseftersynsordningens anvendelsesområde, som dette er fastlagt ved LFFE § 1, stk. 1 og 2, bør opretholdes i sin nuværende form.

4.4. Frivillig eller obligatorisk ordning

4.4.1. Gældende ret

Den gældende huseftersynsordning er en *frivillig* ordning. Det er således op til sælger, om der skal udarbejdes en tilstandsrapport og fremlægges et forsikringstilbud, mens det er op til køber – i det omfang sælger har valgt at gøre brug af ordningen – om ejendommen skal ejerskifteforsikres.

Om baggrunden for ikke at foreslå en for *sælger* obligatorisk ordning fremgår af betænkning nr. 1276/1994 bl.a. følgende, jf. betænkningens side 152:

»Den mest effektive løsning ville naturligvis være at indføre en obligatorisk ordning, således at der i forbindelse med enhver hushandel skulle foreligge en tilstandsrapport. En obligatorisk ordning kunne imidlertid i visse tilfælde forekomme urimelig, og der ville under alle omstændigheder være behov for visse undtagelse fra pligten, f.eks. med hensyn til familieoverdragelser og visse overdragelser, hvor køberen tidligere har boet i huset.

Udvalget finder det derfor bedre, at der civilretligt knyttes betydelige fordele til indhentelsen af en skriftlig rapport om bygningens fysiske tilstand. ...«

Om baggrunden for ikke at foreslå en for *køber* obligatorisk ordning fremgår af betænkning nr. 1276/1994 følgende, jf. betænkningens side 157-159:

»8.4.2.6. Ligesom med hensyn til tilstandsrapporter har udvalget overvejet behovet og mulighederne for at indføre en obligatorisk ordning. En obligatorisk forsikringsordning, hvorefter der ved køb af fast ejendom skulle være en pligt til at tegne en ejerskifteforsikring efter de ovenfor nævnte retningslinjer, ville i princippet kunne dække købere og godtroende sælgere fuldstændigt ind ved at sprede mangelsrisikoen ud på samtlige forsikringstagere. ... Efter udvalgets opfattelse må indførelse af en forsikringspligt ved køb af fast ejendom imidlertid forudsætte, at forsikringspræmierne ikke bliver for høje, og at forsikringerne har et sådant dækningsomfang, at købere og godtroende sælgere reelt fritages for mangelsrisikoen.

Udvalget har drøftet spørgsmålet om en obligatorisk forsikringsordning på møderne med Assurandør-Societetet. I den forbindelse har udvalget stillet societetet en række spørgsmål, som societetet i en skrivelse af 22. december 1993 har besvaret således:

»Ved en obligatorisk forsikringsordning forstår societetet en ordning, hvorefter der ved handel med fast ejendom er pligt til at tegne forsikring og derved principielt også pligt for selskaberne til at tegne forsikringen.

Societetet vil i det følgende søge at besvare udvalgets spørgsmål, idet det samtidigt pointeres, at besvarelsen for så vidt angår angivelsen af præmiestørrelser bygger på et skøn. Ved besvarelsen lægges det generelt til grund, at der er udarbejdet en tilstandsrapport i forbindelse med ejerskiftet, enten udarbejdet af en byggesagkyndig rådgiver eller af forsikringsselskabets egen byggekonsulent.

Der er ved besvarelsen ikke taget stilling til de tilfælde, hvor ejendommen skifter ejer i forsikringstiden.

Obligatorisk ejerskifteforsikring:

Forsikringen dækker de mangler, som ikke er konstateret på ejerskiftetidspunktet ved en teknisk gennemgang af ejendommen, og som ikke er undtaget fra dækningen i form af generelle eller konkrete forbehold i forsikringen.

Der foreligger en mangel, når ejendommen ikke svarer til købers rimelige forventninger til ejendommens tilstand.

Dækningen vil således ikke omfatte de mangler, der skyldes slid og ælde, herunder udløb af bygningsdeles konstruktioner eller materials sædvanlige levetid. Det anvendte kriterium for afgrænsning af dækningsomfanget, som i stor udstrækning bygger på udvalgets betænkning og retspraksis, er meget vidt og kan give anledning til en del tvister ved domstolene.

Forsikringen skal tegnes af køber for en 5 årig periode. Forsikringsperioden vil kunne forlænges i yderligere 5 år, hvis selskabet ved en ny besigtigelse kan konstatere, at ejendommen ikke er dårligt vedligeholdt.

Forsikringen vil kunne tegnes for bygninger, der anvendes til beboelse, og er møntet på én- og tofamiliehuse. Der vil være kategorier af ejendomme, der ikke kan forsikres, f.eks. visse ældre ejendomme, fritidshuse, ejendomme købt på tvangsauktion eller af et dødsbo, andels- eller ejerlejligheder i etageejendomme, fordi salg af andel/lejlighed ikke er knyttet til salg af fælles ejede bygninger, fællesarealer mv.

Forsikringen dækker ikke de mangler, der fremgår af tilstandsrapporten. Herudover vil forsikringen indeholde en række generelle dækningsforbehold for mangler, der f.eks. er dækket af anden forsikring, af en garanti eller som køber er eller burde være bekendt med.

Præmien vil blive fastsat efter huset størrelse og tilstand og en langt overvejende del af forsikringsselskaberne skønner, at den gennemsnitligt vil være 20.000 kr. (ekskl. besigtigelse) ved en selvrisiko på 15.000 kr. i forsikringsperioden. Ved en selvrisiko på 30.000 kr. i forsikringsperioden skønner de samme selskaber, at præmien gennemsnitlig vil være 10-15.000 kr.

En høj selvrisiko vil efter societetets opfattelse medføre mange retssager og i konsekvens heraf en belastning af retshjælpsforsikringen.

Forsikringssummen vil være maksimeret til 2 mio. kr. for hele forsikringsperioden, og forsikringen vil ikke kunne opsiges af parterne i forsikringsperioden.«

Udvalget finder på baggrund af Assurandør-Societetets udtalelse ikke grundlag for at foreslå, at der indføres en pligt til at tegne ejerskifteforsikring ved køb af fast ejendom. Udvalget finder navnlig, at den anslåede præmie for en 5-årig forsikring er for høj sammenholdt med, at ordningen ikke i tilstrækkelig grad vil fritage køber og sælger for mangelsrisikoen. Dette skyldes de forbehold, som nævnes i societetets skrivelse – herunder navnlig, at man ikke vil dække fejl, som køberen burde have opdaget, og at visse kategorier af ejendomme slet ikke kan forsikres.«

4.4.2. Udvalgets overvejelser

Udvalget har overvejet, om huseftersynsordningen som hidtil skal være frivillig, eller om ordningen med fordel bør gøres obligatorisk for sælger og køber.

Den gældende energimærkeordning er en *obligatorisk* ordning, ifølge hvilken der ved salg af bl.a. enfamiliehuse og ejerlejligheder skal fremlægges en energimærkning udarbejdet af en beskikket eller certificeret energikonsulent.

Umiddelbart kunne det – ved overvejelserne om, hvorvidt huseftersynsordningen bør gøres obligatorisk – synes nærliggende at drage en parallel til energimærkeordningen, idet denne ordning på samme måde som huseftersynsordningen indebærer, at en særlig sagkyndig skal gennemgå ejendommen forud for et salg.

Huseftersynsordningen adskiller sig imidlertid helt grundlæggende fra energimærkeordningen ved, at der til huseftersynsordningen knytter sig formueretlige retsvirkninger (sælger frigøres for sit ansvar for, at bygningernes

tilstand er mangelfuld), mens dette ikke er tilfældet for energimærkeordningens vedkommende. Energimærkeordningen har derimod et langt bredere formål, herunder – ved at synliggøre energiforbruget og anvise mulige energiforbedringer – at tilgodese et samfundsnyttigt hensyn til, at energiforbruget i landets boligmasse reduceres mest muligt.

Det ville naturligvis ikke være udelukket at omdanne huseftersynsordningen fra en ordning med formueretlige retsvirkninger til en obligatorisk ordning svarende til energimærkeordningen – og dermed også uden formueretlige retsvirkninger – ud fra navnlig et samfundsmæssigt hensyn til, at standen af landets boliger afdækkes med det formål, at den bygningsmæssige standard forbedres. Herved ville man i øvrigt også være mere frit stillet med hensyn til at udvide ordningen til at omfatte andre forhold end dem, som i forhold til sælger må anses for at udgøre retlige relevante mangler, idet der ikke ville være samme behov for at fastholde den balance mellem på den ene side sælger og på den anden side køber, som den eksisterende huseftersynsordning bygger på.

Udvalget kan imidlertid *ikke* anbefale, at den eksisterende huseftersynsordning ændres fra en ordning med formueretlige retsvirkninger til en obligatorisk ordning svarende til energimærkeordningen. For det første må det antages, at en sådan ny ordning ville møde betydelig modstand, idet sælger – i sammenligning med energimærkeordningen – pålægges betydelige udgifter, og disse udgifter ville sælger i givet fald ikke få fordel af i form af fritagelse for sin mangelshæftelse. For det andet er det – som anført i afsnit 4.2. ovenfor – udvalgets opfattelse, at den gældende huseftersynsordning overordnet set må betegnes som en succesfuld forbrugerbeskyttelsesordning, hvorfor den derfor bør opretholdes med de formueretlige retsvirkninger, som knytter sig dertil.

For så vidt angår udvalgets overvejelser om, hvorvidt den *eksisterende* huseftersynsordning bør gøres obligatorisk for sælger og køber, gør der sig en række modsatrettede hensyn gældende.

Et krav til *sælger* om altid at anvende huseftersynsordningen ville på den ene side medføre, at køber altid via tilstandsrapporten sikres det fornødne grundlag for at vurdere, i hvilket omfang bygningernes stand er ringere end standen i tilsvarende bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand og herigennem et bedre grundlag for at forholde sig til den pris på ejendommen, som sælger forlanger.

På den anden side ville et krav om, at sælger altid skal anvende huseftersynsordningen, i en række tilfælde forekomme helt urimeligt, idet der konkret kan være gode grunde til, at sælger ikke ønsker at anvende ordningen. Som anført i betænkning nr. 1276/1994 burde der derfor indføres en række undtagelser fra kravet, f.eks. ved familieoverdragelser og i tilfælde, hvor køber tidligere har boet i huset. Tilfælde, hvor en ejendom sælges til nedrivning eller totalrenovering, burde i givet fald også undtages fra en sådan obligatorisk ordnings anvendelsesområde.

Et krav om, at sælger altid skal anvende huseftersynsordningen, ville endvidere – medmindre ejerlejligheder samtidig helt blev undtaget fra ordningens anvendelsesområde – nødvendiggøre, at der ved ethvert ejerlejlighedssalg blev udarbejdet en tilstandsrapport for både ejerlejligheden og fællesejet, og i mange tilfælde – navnlig i større ejerforeningskomplekser – ville dette kunne blive yderst bekosteligt. Der henvises herom i øvrigt til udvalgets overvejelser om huseftersynsordningens anvendelse på ejerlejligheder i afsnit 4.3.2. ovenfor.

Et krav til *køber* om altid at tegne ejerskifteforsikring ville på den ene side medføre, at den risiko, som forsikringsselskaberne påtager sig, spredes på samtlige ejendomme, og det må på den baggrund antages, at forsikringspræmien alt andet lige ville blive lavere end den nuværende.

På den anden side ville et krav om, at køber altid skal tegne ejerskifteforsikring, på samme måde som et krav til sælger om at anvende ordningen i en række tilfælde forekomme helt urimeligt, og der ville i givet fald være behov for at indføre en række undtagelser til kravet, jf. ovenfor.

Sammenfattende er det udvalgets opfattelse, at de indhøstede erfaringer med den eksisterende huseftersynsordning viser, at der ikke er noget praktisk behov for at gøre ordningen obligatorisk, idet langt hovedparten af forbrugerne anvender huseftersynsordningen. Dertil kommer, at der i en række tilfælde – f.eks. ved overdragelse af en fast ejendom i familieforhold eller med henblik på enten nedrivning af bygningerne mv. – kan være gode grunde til, at sælger og/eller køber *ikke* ønsker at anvende huseftersynsordningen.

Efter en samlet vurdering er det herefter udvalgets opfattelse, at der ikke er grundlag for at anbefale, at huseftersynsordningen ændres fra en frivillig til en obligatorisk ordning.

4.5. Huseftersynsordningens skadesbegreb

4.5.1. Gældende ret

4.5.1.1. Indledning

Som udgangspunkt hæfter en sælger af en fast ejendom over for køber for eventuelle *mangler* ved ejendommen.

En køber kan dog ikke påberåbe sig, at en bygnings tilstand er mangelfuld, hvis køberen fra sælgeren har modtaget en rapport om bygningernes fysiske tilstand (en tilstandsrapport) og oplysning om ejerskifteforsikring, jf. LFFE § 2, stk. 1, 1. pkt. Køberen kan heller ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde være nævnt i tilstandsrapporten, jf. § 2, stk. 1, 2. pkt.

Muligheden for at begrænse sælgers mangelshæftelse angår alene fysiske mangler ved bygningerne. Sælgeren hæfter uændret for vanhjemmel (dvs. at denne ikke har adkomst til ejendommen) og andre retlige mangler samt for mangler, der alene vedrører grunden. Sælgeren hæfter endvidere uændret for mangler, som er opstået efter udarbejdelsen af tilstandsrap-

porten, medmindre andet er aftalt, jf. LFFE § 21, stk. 1, 2. pkt.

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, jf. § 2, stk. 5, 2. pkt.

Begreberne »fejl« og »skade« anvendes i LFFE og den tilhørende bekendtgørelse om huseftersynsordningen synonymt. Begrebet »fejl« anvendes i LFFE, jf. f.eks. lovens §§ 2, 3 og 5, mens begrebet »skade« anvendes i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen. I det følgende anvendes som samlebetegnelse begrebet »skade«.

4.5.1.2. Bygningsgennemgangen skal afdække skader

Den bygningsgennemgang, som den bygningssagkyndige foretager med henblik på udarbejdelse af en tilstandsrapport, har til formål at afdække skader ved bygningerne. I overensstemmelse med de forudsætninger om bygningsgennemgangens indhold, som følger af forarbejderne til LFFE, indeholder § 14 i bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen en beskrivelse af bygningsgennemgangens nærmere formål. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

»§ 14. 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. Ved gennemgangen skal afdækkes skader eller tegn på skader, såsom brud, lækager, deformationer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser. Som skader eller tegn på skader regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, når disse forhold giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdsarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.«

Om en bygning har en skade, afhænger således af en vurdering af, om bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Vurderingen skal foretages på grundlag af de byggeteknikker mv., der blev anvendt, da bygningerne blev opført. Et for-

hold vil således kunne være en skade på en nyere bygning, mens et tilsvarende forhold ikke vil være en skade på en ældre bygning, da forholdet i sidstnævnte tilfælde blot er en konsekvens af de byggeteknikker mv., som almindeligvis blev anvendt, da bygningen blev opført.

For så vidt angår den nærmere fastlæggelse af, *hvilke* konkrete forhold der udgør en skade, kan den bygningssagkyndige bl.a. få vejledning i Erhvervs- og Byggestyrelsens håndbog for beskikkede bygningssagkyndige. Endvidere fastlægges afgrænsningen af skader nærmere i retspraksis, administrativ praksis fra Erhvervs- og Byggestyrelsen i sager om disciplinære sanktioner, jf. afsnit 4.9.3. nedenfor, og ved afgørelser fra Ankenævnet for Huseftersyn og Ankenævnet for Forsikring.

4.5.1.3. Forholdet mellem mangelsbegrebet og huseftersynsordningens definition af skader

Det er væsentligt at være opmærksom på, at bestemmelsen i LFFE § 2, stk. 1, *ikke* regulerer spørgsmålet om, hvad der udgør en mangel ved en fast ejendom. Bedømmelsen af, om der foreligger en *mangel*, er som udgangspunkt en juridisk vurdering, mens bedømmelsen af, om der foreligger en *skade* i huseftersynsordningens forstand, som udgangspunkt beror på en byggeteknisk vurdering.

Det er således ikke altid, at et forhold, der byggeteknisk må anses som en skade, også må anses som en retlig relevant mangel. Hvis sælger forud for aftalens indgåelse f.eks. har gjort køber opmærksom på en byggeteknisk skade, vil køberen ikke efterfølgende kunne gøre mangelsbeføjelser gældende. Køber vil i denne situation eventuelt blive »kompenseret« for skaden ved et nedslag i prisen, men vil ikke efter aftalens indgåelse kunne kræve f.eks. et forholdsmæssigt afslag.

Der kan også forekomme tilfælde, hvor der foreligger en mangel i juridisk forstand, selv om den pågældende bygnings fysiske tilstand ikke er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Det kan

f.eks. være tilfældet, hvor køberen i forbindelse med aftalens indgåelse har tilkendegivet en individuel forudsætning med hensyn til bygningens fysiske egenskaber. Køber kan f.eks. have tilkendegivet, at denne vil indrette soveværelse i en kælder, som sælger anvender til opmagasinering. Det vil ikke udgøre en skade i byggeteknisk forstand, hvis det viser sig, at dette ikke kan lade sig gøre, men det kan eventuelt udgøre en relevant retlig mangel i forholdet mellem køber og sælger.

Sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter LFFE § 2, stk. 1, omfatter ifølge lovens forarbejder som udgangspunkt også købers individuelle forudsætninger, jf. Folketingstidende 1994-95, tillæg A, side 2993. Køber vil dog som ovenfor nævnt fortsat kunne påberåbe sig en individuel forudsætning, hvis sælger har ydet en egentlig garanti med hensyn til det pågældende forhold eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jf. LFFE § 2, stk. 5, 2. pkt.

Det er ikke lovfæstet, *hvornår* der foreligger en mangel ved en fast ejendom. Købeloven gælder således ikke for køb af fast ejendom, jf. købelovens § 1 a, stk. 1. En række af købelovens regler må imidlertid antages at være udtryk for almindelige køberetlige grundsætninger, og købelovens principper anvendes i vidt omfang ved køb og salg af fast ejendom.

Købelovens §§ 75 a-76 indeholder en mangelsdefinition. Bestemmelserne gælder kun i forbruger køb, jf. købelovens § 1 a, stk. 2, men kan som udtryk for almindelige køberetlige grundsætninger yde en vis vejledning med hensyn til, *hvornår* der foreligger en mangel ved en fast ejendom.

Der har i den juridiske litteratur været megen diskussion om den præcise definition af mangelsbegrebet i relation til fast ejendom. Der må i almindelighed siges at foreligge en mangel, hvis en garanti svigter, eller hvis ejendommen ikke svarer til køberens relevante individuelle eller generelle forudsætninger.

Det beror på en konkret vurdering, om der foreligger en mangel. Ved

afgørelsen af, om der foreligger en mangel ved en fast ejendom, lægges der efter retspraksis vægt på forhold som ejendommens alder, beliggenhed og bygningsmåde samt købsaftalens konkrete indhold – herunder prisen – og omstændighederne ved aftalens indgåelse. Vurderingen af, om der foreligger en mangel, vil ligesom vurderingen af, om der foreligger en skade, tage udgangspunkt i en sammenligning med en tilsvarende intakt bygning af samme alder. Der henvises herom i øvrigt til betænkning nr. 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, side 111-135.

4.5.2. Udvalgets overvejelser

Det er 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 LFFE § 2, stk. 1, ikke kan gøres gældende over for en sælger, der anvender huseftersynsordningen, og den beskrivelse af skader ved bygningen, som sælger til gengæld skal give til køber.

Huseftersynsordningens skadesbegreb bør efter udvalgets opfattelse derfor *ikke* 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 dog ikke ensbetydende med, at der på specifikke områder ikke vil kunne laves visse ændringer af tilstandsrapportens indhold eller ejerskifteforsikringens dækningsomfang, hvis gode grunde taler herfor, jf. herom afsnit 4.6. og 4.8. nedenfor.

For så vidt angår den nærmere fastlæggelse af, hvilke *konkrete forhold* der inden for denne ramme udgør skader, er det udvalgets opfattelse, at det ville være yderst vanskeligt præcist at fastsætte, hvorvidt et forhold *konkret* udgør en skade, idet der i denne vurdering nødvendigvis må ske en afvejning af en lang række konkrete momenter, hvis indbyrdes vægtning må afhænge af omstændighederne. En fast ejendom er en kompliceret og højst individuel salgsgenstand og et forsøg på præcist at fastlægge, hvornår der måtte foreligge en skade, ville nemt blive enten for bred eller for snæver en

definition. Det er imidlertid væsentligt, at man ved den løbende revision af håndbogen for de bygningssagkyndige, jf. afsnit 4.8.3.5.6. nedenfor, fortsat er opmærksom på det anførte om, at skadesbegrebet ikke 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.

4.6. Ejerskifteforsikringen

4.6.1. Gældende ret

En betingelse for, at sælger fritages for mangelsansvaret ved ejendommen, er, at køber fra sælger har modtaget oplysning om ejerskifteforsikring, jf. LFFE § 2, stk. 1, jf. § 5.

Som anført i afsnit 2.2.1. blev der i de første år af huseftersynsordningens levetid kun tegnet få ejerskifteforsikringer i forhold til det reelle forsikringsbehov, og reglerne om ejerskifteforsikring blev derfor justeret ved lov nr. 437 af 31. maj 2000 om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og ligningsloven (Stramning af betingelserne for, at sælgeren kan undgå at hæfte for mangler m.v.).

Lovændringen indebar for det første, at det som en betingelse for, at sælgeren frigøres for sin mangelshæftelse, er et krav, at sælger forpligter sig til at betale mindst halvdelen af den samlede præmie, som ifølge det forsikrings-tilbud, som sælger har indhentet, skal betales for den (mindst) 5-årige ejerskifteforsikring, jf. LFFE § 2, stk. 3.

Endvidere blev det med lovændringen præciseret, at den ejerskifteforsikring, som tilbydes køberen, ikke kun skal dække fejl, der slet ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men også fejl, som nok er berørt i rapporten, men som er beskrevet misvisende eller klart ufyldestgørende. Som et eksempel herpå kan nævnes den situation, hvor det i rapporten er anført, at der er revner i muren, som ikke behøver at blive udbedret, men hvor det viser sig, at de

pågældende revner er sætningsrevner, som skyldes udbedringskrævende mangler ved bygningens fundering.

I tilknytning til spørgsmålet om ejerskifteforsikringens dækningsomfang anførte Justitsministeriet i forarbejderne til lovændringen endvidere, jf. lovforslag nr. L 152, pkt. 4, Folketingstidende 1999-2000, Tillæg A, side 4157, at ministeriet i forbindelse med lovændringens gennemførelse havde til hensigt at bruge bemyndigelsen i LFFE § 5, stk. 3, til at fastsætte minimumsregler om dækningsomfanget med det formål at opnå en væsentlig afklaring af dækningsomfanget på en række punkter i forhold til de indtil da anvendte standardbetingelser, der var udarbejdet af Skafor (Dansk Forening for Skadesforsikring). Af Folketingstidende 1999-00, tillæg A, side 4155, fremgår herom bl.a. følgende:

»Medvirkende til den begrænsede forsikringstegning kan også være en generel usikkerhed hos køberne med hensyn til, hvad ejerskifteforsikringerne dækker. Det er bl.a. blevet kritiseret, at de forsikringsbetingelser, som selskaberne hidtil har anvendt, på nogle punkter er vanskelige at sammenligne, og at det er vanskeligt at overskue rækkevidden og betydningen af de dækningsforbehold, der fremgår af betingelserne.«

LFFE § 5 indeholder de nærmere betingelser for, at sælgers oplysning om ejerskifteforsikring tillægges retsvirkninger efter lovens § 2 (dvs. fritager sælger for dennes mangelshæftelse). LFFE § 5 har følgende ordlyd:

»§ 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 overtagelsesdagen 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) hvilke særlige forhold ved den pågældende ejendoms fysiske tilstand der medfører, at der ikke kan tegnes en forsikring som nævnt i nr. 1.

Stk. 2. Den i stk. 1, nr. 1, omhandlede meddelelse skal være udformet som et bindende tilbud til køberen og angive en rimelig frist for antagelse af tilbudet.

Stk. 3. Justitsministeren kan fastsætte regler om dækningsomfanget for de i stk. 1 nævnte forsikringer samt om indholdet af de i stk. 1 nævnte meddelelser fra forsikringsselskaber.«

LFFE § 5, stk. 1, nr. 2, kan kun anvendes, hvis den pågældende ejendom ikke kan ejerskifteforsikres på grund af særlige forhold vedrørende netop *denne* ejendoms fysiske tilstand. Det afgørende er i den forbindelse, om forsikringsselskabets beslutning om ikke at ville tegne en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl beror på en individuel vurdering af den pågældende ejendoms fysiske tilstand, f.eks. at ejendommen er stærkt misrøgtet, jf. Folketingstidende 1994-95, tillæg A, side 2997.

Som nævnt skal sælger efter LFFE § 2, stk. 3, forpligte sig til at betale et beløb til køber, der svarer til mindst halvdelen af den samlede præmie for den tilbudte ejerskifteforsikring. Det er ikke en betingelse for sælgerens fritagelse for mangelshæftelsen, at køberen rent faktisk tegner en ejerskifteforsikring.

Størrelsen af det beløb, som sælgeren skal betale, afhænger ikke af, om køber vælger en anden – billigere eller dyrere – forsikring end den, som sælgeren har fremlagt tilbud på. Selv om køber vælger en dyrere forsikring, er sælger alene forpligtet til at betale halvdelen af præmien for den forsikring, som denne har tilbudt. Tegner køber omvendt en billigere forsikring, er sælger alligevel forpligtet til at betale et beløb, der (mindst) svarer til halvdelen af den samlede præmie ifølge det fremlagte tilbud, jf. Folketingstidende 1999-00, tillæg A, side 4160.

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., der blev udstedt i tilknytning til ikrafttræden af lovændringen i 2000, er der fastsat nærmere krav til ejerskifteforsikringens dækningsomfang. De specifikke krav til ejerskifteforsikringens dæknings-

omfang er beskrevet i bilaget til bekendtgørelsen. Bekendtgørelsens bilag har følgende ordlyd:

»Bilag

Dækningsomfang for ejerskifteforsikringer, der tilbydes i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

- 1) Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.
- 2) Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
- 3) Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
- 4) Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:
 - forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
 - 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 en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. bilagets nr. 2.
 - skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende

bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen.

- forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.
 - forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.
 - forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.
 - forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
 - følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.
 - skader, der er opstået efter, at udbedring af en tilsvarende skade er blevet dækket, hvis forsikringstageren i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at en tilsvarende skade kunne opstå igen, hvis årsagen til skaden ikke blev udbedret eller fjernet.
 - bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber.
- 5) Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.
- 6) Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det 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 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.
- 7) Selskabet har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.
- 8) Hvis forsikringen ophører, fordi ejendommen skifter ejer i forsikringstiden, har forsikringstageren krav på godtgørelse af præmien for den resterende forsikringsperiode under hensyn til, at risikoens størrelse varierer i forsikringstiden.

- 9) Forsikringen gælder i 5 år og kan af køberen forlænges til at dække i 10 år, medmindre køberen har forsømt at ved lige-holde ejendommen forsvarligt.«

Indeholder forsikringstilbuddet vilkår om en selvrisiko, skal denne være angivet 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. i forsikringsperioden, jf. bekendtgørelsens § 1, nr. 2, og § 2 sammenholdt med § 1 i bekendtgørelse nr. 1137 af 2. december 2009 om regulering af beløb i bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

4.6.2. Udvalgets overvejelser

4.6.2.1. Indledning

Ejerskifteforsikringen er købers mulighed for at sikre sig økonomisk mod større udgifter i forbindelse med aktuelle skader og fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader (skaderisici), når sådanne skader/skaderisici ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Det gælder navnlig de skader/skaderisici, som har været skjulte for den bygningssagkyndige, og som den bygningssagkyndige derfor normalt ikke kan gøres erstatningsansvarlig for, men også de skader/skaderisici, som den bygningssagkyndige enten burde have – men altså ikke har – beskrevet i tilstandsrapporten, eller som er beskrevet misvisende eller klart ufyldstgørende. I sidstnævnte tilfælde – dvs. i de tilfælde, hvor den bygningssagkyndige burde have, men altså ikke har, beskrevet bestemte skader/skaderisici i tilstandsrapporten, eller hvor de pågældende skader/skaderisici er beskrevet misvisende eller klart ufyldstgørende – kan køberen dog også rette sit krav mod den bygningssagkyndige/dennes ansvarsforsikringsselskab.

Det er udvalgets opfattelse, at ejerskifteforsikringens hovedformål som hidtil bør være at dække den risiko for skjulte mangler, som køberen »over-

tager« fra sælger, når denne anvender huseftersynsordningen. Det er derfor også udvalgets opfattelse, at der – med de forskelle, som nødvendiggøres af, at der er tale om et skadesforsikringsprodukt – bør være en nær sammenhæng mellem afgrænsningen af den hæftelse, som sælger fritages for, og ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Ejerskifteforsikringen bør således som udgangspunkt ikke udvides til at omfatte dækning for 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, og den balance mellem hensynet til køberen og hensynet til sælgeren, som huseftersynsordningen bygger på, ville derved blive forrykket. Der henvises herom i øvrigt til afsnit 4.2. ovenfor. Samtidig er det et lige så vigtigt udgangspunkt, at køberen ikke står uden mulighed for at få dækning, hvis der viser sig skader eller andre forhold, som ville medføre mangelskrav fra køberen, hvis sælgeren ikke havde benyttet huseftersynsordningen.

På enkelte områder – f.eks. fugtskadeområdet – er der tale om et grænseområde, hvor de i praksis indhøstede erfaringer med den gældende ordning kunne tyde på, at det af forbrugerne generelt opleves som et minus ved ordningen, at den ikke synes at dække 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. Det er i den forbindelse med betydelig vægt indgået i overvejelserne, om det i givet fald kan ske, uden at der bliver tale om en afgørende fordyrelse af ordningen.

På enkelte andre områder viser de i praksis indhøstede erfaringer med den gældende ordning, at hensynene til klarhed og gennemskelighed er så vægtige, at der også her kan være særlig grund til at overveje forsvarligheden af en udvidelse af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Også i denne forbindelse har udvalget lagt vægt på, om det i givet fald kan ske, uden at der bliver tale om en afgørende fordyrelse af ordningen.

Af Realdanias rapport »Huseftersyn – plus, minus ti år – set med forbrugerøjne« fremgår bl.a., at hovedparten af forbrugerne forstår afgrænsningen af ejerskifteforsikringens dækningsområde (dvs. dækning af skjulte skader), og at de fleste er tilfredse med denne afgrænsning, jf. rapportens side 49. Det fremgår imidlertid samtidig, at mange forbrugere (68 pct.) mangler et klart billede af, i hvilke situationer og hvilke skader ejerskifteforsikringen konkret dækker.

Efter udvalgets opfattelse er det ikke tilfredsstillende, hvis den overvejende del af forbrugerne mangler et klart billede af, i hvilke situationer og hvilke skader ejerskifteforsikringen konkret dækker, hvorfor der – på samme måde som med hensyn til tilstandsrapporten – kan være behov for kommunikationsmæssige forbedringer. Der henvises herom til bl.a. afsnit 4.6.2.11. nedenfor.

Som led i analysen af huseftersynsordningen blev ca. 1.000 boligejere spurgt om deres villighed til at betale mere for ejerskifteforsikringen, jf. rapportens side 104-107.

Ifølge undersøgelsen er 74 pct. af de boligejere, som besvarede det omhandlede spørgsmål, villige til at betale mere for en ejerskifteforsikring med en mere omfattende dækning end minimumsdækningen efter de gældende regler. For så vidt angår spørgsmålet om, hvor *meget* mere de er villige til at betale, ligger tyngdepunktet på en årlig præmieforøgelse på ca. 1.000 kr. (dvs. en præmieforøgelse på i alt 5.000 kr.) Samtidig viser denne del af analysen dog, at 32 pct. af de adspurgte er af den opfattelse, at prisniveauet for de nuværende ejerskifteforsikringer er for højt.

Med udgangspunkt navnlig i de områder, som der ifølge Realdanias rapport er henholdsvis stor tilslutning og relativ stor tilslutning til at udvide tilstandsrapporten med, jf. afsnit 3.3.2. ovenfor, har udvalget overvejet, i hvilket omfang den nuværende ejerskifteforsikrings standarddækning bør og kan udvides.

Forsikring & Pension har udarbejdet et oplæg, som – forinden dets præsentation i udvalget – har været drøftet med brancheorganisationens medlemsvirksomheder (ejerskifteforsikringsselskaberne).

På grundlag af Forsikring & Pensions oplæg har udvalget drøftet følgende spørgsmål i relation til ejerskifteforsikringens standarddækning og vilkår mv.:

- El-dækning
- Vvs-dækning
- Fugtskadedækning
- Dækning af forøgede byggeudgifter
- Dækning af udgifter til genhusning
- Dækning af udgifter til teknisk bistand
- Afskaffelse (eller præcisering) af dækning med hensyn til »fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt«
- Brug af bindende afskrivningstabeller ved erstatningsopgørelsen
- Forsikringens løbetid
- Selvrisiko
- Forsikringspræmiens betaling
- Kommunikationsmæssige forbedringer

Om formålet med Forsikring & Pensions forslag, der er præsenteret for udvalget som en »samlet pakke«, har Forsikring & Pension anført, at man ønsker en mere forbrugervenlig huseftersynsordning end i dag. Med henblik herpå har man udarbejdet en række forslag til materielle ændringer i ejerskifteforsikringens standarddækning (minimumsbetingelserne) og til-

standsrapporten samt derudover forslag til en række kommunikationsmæssige forbedringer i både ejerskifteforsikringen og tilstandsrapporten.

Det er Forsikring & Pensions intention med forslaget, at de foreslåede ændringer i ejerskifteforsikringen skal gøre forsikringsdækningen bedre og mere gennemsigtig, og at ændringerne i tilstandsrapporten skal give forbrugerne flere konkrete oplysninger om bygningen. De foreslåede ændringer skal endvidere sikre, at forbrugerne i større omfang end hidtil ser forsikringen og tilstandsrapporten i en sammenhæng.

Det overordnede formål med Forsikring & Pensions samlede forslag er således navnlig

- at opnå en bedre forsikringsdækning på standardforsikringen,
- at gøre det mere klart, hvad der dækkes og ikke dækkes på standardforsikringen (åbenhed og gennemsigtighed) og
- at give forbrugerne flere konkrete oplysninger om huset inden ejendommen handles.

Det er hensigten med forslaget, at de foreslåede ændringer skal give en bedre forbrugerbeskyttelse af både sælger og køber, og at præmieindtægterne i større omfang kan gå til erstatningsudbetalinger og i mindre omfang til dækning af administrationsomkostninger, herunder navnlig skadesbehandling og sagsomkostninger.

Samlet set er det Forsikring & Pensions vurdering, at de foreslåede ændringer i højere grad end hidtil vil kunne imødekomme forbrugernes ønsker og skabe færre skuffede forventninger.

Udvalgets overvejelser om de enkelte elementer af Forsikring & Pensions oplæg er gengivet i afsnit 4.6.2.2.-4.6.2.11. nedenfor. I afsnit 4.6.2.12. er gengivet udvalgets overvejelser om ændring af ejerskifteforsikringens dækningsomfang på *andre* områder end dem, som Forsikring & Pension har foreslået, mens afsnit 4.6.3. indeholder udvalgets samlede vurdering af, i

hvilket omfang ændringer i ejerskifteforsikringens dækningsomfang kan anbefales.

4.6.2.2. El-dækning

4.6.2.2.1. Forsikring & Pensions forslag

Forsikring & Pension har foreslået en ny særskilt dækning for el-skader i forbindelse med nedsat funktion, funktionssvigt samt ulovlige indretninger og installationer.

Den foreslåede el-dækning omfatter lovliggørelse af ulovlige indretninger og installationer, i det omfang de omhandlede indretninger og installationer var ulovlige på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet over for selskabet, samt udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationerne.

Den foreslåede dækning, som vil indebære, at sælger samtidig skal frigøres for sin mangelshæftelse med hensyn til elinstallationernes funktionsdygtighed og lovlighed, skal kombineres med udførelsen af et el-tjek i form af en ekstra rapport, som sælger skal fremlægge for køber.

Forslaget, der i relation til dækningsomfang svarer til de *udvidede* dækninger på el-området, som udbydes af mange forsikringsselskaber i dag, vil ifølge Forsikring & Pension for det første give køberne en bedre standard-dækning, der dækker de flestes forsikringsbehov.

Dernæst vil såvel sælger som køber – på grund af udførelsen af et el-tjek – få flere konkrete oplysninger om ejendommen, hvilket kan medvirke til at sikre en bedre prissætning af ejendommen. De øgede oplysninger om bygningers elinstallationer vil endvidere mindske risikoen for el-relaterede brande. Forsikring & Pension har i den forbindelse henvist til, at det af Sikkerhedsstyrelsens årsberetninger fremgår, at ca. 700 årlige brande i boliger skyldes fejl i elinstallationer, og at langt de fleste fejl og mangler i

en bygnings elinstallationer vil blive konstateret ved gennemførelsen af et el-tjek.

Om det el-tjek, som skal foretages, har Forsikring & Pension anført, at en autoriseret elinstallatør – ud over en visuel gennemgang af de synlige forhold – bør gennemføre en stikprøvemæssig undersøgelse, der svarer til det el-tjek, som Sikkerhedsstyrelsen har udviklet i samarbejde med brancheorganisationen TEKNIQ, og som mange elinstallatører i dag foretager. Undersøgelsen bør således omfatte

- 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 forudsættes som nævnt foretaget 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 de almindelige bygningsgennemgang. Derudover skal den person, der foretager el-tjekket, som nævnt stikprøvevis undersøge aftagelige og løftbare dele af elinstallationerne (f.eks. adskille enkelte kontakter og 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 skade på den undersøgte genstand.

Det skal af rapporten om el-tjekket endvidere fremgå, hvilke forhold der er undersøgt ved de installationer, som er nærmere gennemgået. I tilfælde, hvor der senere konstateres en skade på en eller flere af disse installationer, vil ejerskifteforsikringsselskabet være bekendt med, om lige netop den konkrete installation er undersøgt nærmere.

Om de økonomiske aspekter ved forslaget har Forsikring & Pension oplyst, at en udvidelse af ejerskifteforsikringens standarddækning til også at omfatte elinstallationer vil medføre flere erstatningsudbetalinger på standarddækningen end i dag, om end de fremtidige erstatningsudbetalinger – på grund af indførelsen af et el-tjek – ikke vil få samme omfang som de erstatningsudbetalinger, som finder sted i dag i henhold til de *udvidede* dækninger.

For så vidt angår omkostningerne forbundet med en autoriseret elinstallatørs foretagelse af et el-tjek er det Forsikring & Pensions vurdering, at gennemførelsen af det el-tjek, som bør foretages, vil tage ca. to timer afhængigt af den konkrete ejendoms stand og størrelse. Forsikring & Pension har herudover peget på, at der er stor konkurrence på området for el-tjek, der i dag foretages for typisk 1.200-1.500 kr. inkl. moms.

4.6.2.2.2. Gældende ret

Som anført i afsnit 4.6.1. ovenfor er der 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. 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 en skade eller er nærliggende risiko for skade.

Af Ankenævnet for Forsikrings praksis på dette område 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.

Som eksempel herpå kan nævnes Ankenævnet for Forsikrings afgørelse af 17. december 2007 (sagsnr. AK 71.284), hvor forsikringstageren, der havde tegnet en ejerskifteforsikring med standarddækning, fik afslag på dækning for »diverse ulovlige elinstallationer«. Nævnet udtalte om spørgsmålet følgende:

»Ad ejerskifteforsikring:

At en elinstallation er ulovlig udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade. Herefter, og da nævnet efter sin gennemgang af sagen heller ikke finder det godtgjort, at de konstaterede ulovligheder indebærer en nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdet som sket.«

Det må på baggrund af en gennemgang af Ankenævnet for Forsikrings praksis antages, at det for den sikrede kan være vanskeligt at bevise, at forhold ved elinstallationer medfører en nærliggende risiko for skade, jf. f.eks. ankenævnets afgørelse af 3. marts 2008 (sagsnr. AK 71.844). Af denne nævnsafgørelse fremgår bl.a., at forsikringstagerne kort efter overtagelsen havde konstateret, at der var ulovlige elinstallationer ved lamperne i de sænkede lofter, berøringsfare ved gruppetavlen samt brandfare ved elinstallationer i badeværelset i kælderen. Selskabet meddelte afslag på dækning, hvorefter forsikringstagerne rekvirerede et autoriseret elinstallationsfirma til at foretage et installationseftersyn samt give overslag på lovlighedsafgørelse af installationerne. Af installationseftersynsrapporten fremgår bl.a., at der vil være overhængende risiko for personskade og/eller brandfare, hvis elinstallationerne ikke bringes i orden. Det samlede overslag på lov-

liggørelse af installationerne lød på 55.000 kr. ekskl. moms samt udgifter til andre håndværkere. Da selskabet fortsat fastholdt sit afslag, blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring, der udtalte, at sagens afgørelse må bero på en nærmere bevisførelse, som ikke kan ske for nævnet, jf. § 4 i nævnets vedtægter, hvorfor nævnet ikke fandt at kunne afgøre sagen.

Af ankenævnssager, hvor nævnet ikke fandt det godtgjort, at ulovlige el-installationer medførte nærliggende risiko for skade, kan bl.a. nævnes sagerne AK 57.670, AK 63.853, AK 66.370, AK 69.392 og AK 72.100.

Som eksempel på, at heller ikke den bygningssagkyndige – i tråd med det oven for anførte – ifalder ansvar for f.eks. en ikke omtalt ulovlig elinstallation, kan nævnes Ankenævnet for Huseftersyns afgørelse af 4. juni 2002 (sagsnr. 006-02), hvor et ulovligt installeret el-gulvvarmeanlæg i et badeværelse ikke var omtalt i tilstandsrapporten. Ankenævnet udtalte om dette spørgsmål, at lovligheden af el-gulvvarme falder uden for huseftersynsordningen.

Den bygningssagkyndige kan dog ifalde ansvar, hvis der er tale om *åbenbare* ulovlige forhold, jf. (modsætningsvis) Ankenævnet for Huseftersyns afgørelse af 22. august 2002 (sagsnr. 023-02), hvor nogle ulovlige elinstallationer ikke var omtalt i tilstandsrapporten. Af nævnets afgørelse fremgår bl.a. følgende:

»Indledningsvis bemærkes, at den bygningssagkyndige alene skal bemærke åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen. Vedrørende den ulovlige elforsyning af de to stikkontakter samt de løse stikkontakter finder nævnet ikke, at indklagede kan pålægges et erstatningsbeløb allerede under henvisning til, at udbedringsudgifterne må antages at falde under den mindstegrænse, nævnet arbejder med. Endvidere finder nævnet, at indklagede ingen mulighed havde for at se det manglende underlag for stikkontakten i entreen og den ifølge elinstallatøren ulovlige installation bag elmåleren. Indklagede findes derfor ikke at være erstatningsansvarlig herfor. ...«

Af håndbogen for bygningssagkyndige, afsnit 7.11, side 38, fremgår følgende om de undersøgelser, som den bygningssagkyndige skal foretage vedrørende elinstallationer:

»7.11 El-installationer

Installationerne skal ikke afprøves eller åbnes, da det kun er tilladt for autoriserede elinstallatører at gribe ind i elinstallationer. Det er derfor ikke tilladt for den beskikkede bygningssagkyndige at adskille eller lette dæksler m.m. i forbindelse med gennemgangen af ejendommen. Eftersynet er visuelt uden indgreb i installationen. Bygningsgennemgangen omfatter eftersyn af, om der er åbenbare, ulovlige installationer, som visuelt ikke overholder gældende regler. Det kan være »bløde« ledninger, der synligt indgår i de faste installationer samt installationer, der visuelt ikke er afskærmet korrekt.

Eftersynet omfatter derfor kun skader eller tegn på skader på installationerne, det er muligt at afdække ved den visuelle gennemgang af ejendommen.

I forbindelse med undersøgelse af elinstallationen bør man specielt være opmærksom på om:

- Dæksler, der er monteret på gruppeafbrydere
- Tynde bøjelige ledninger, der er ført gennem skillevægge eller etageadskillelser
- Der er strittende ledninger uden for dæksler eller afdækninger
- Der er samlinger uden for dæksler eller afdækninger
- Der er HFI/HPFI-afbrydere (Alle bygninger skal senest 1. juli 2008 have en HPFI- eller HFI-afbryder.)
- Der er manglende eller utilfredsstillende fastgørelse af installationer
- Der er risiko for personskader i forbindelse med elinstallationer
- Installationerne er udført af ikke autoriserede personer

Såfremt der ønskes en komplet gennemgang, bør dette udføres af autoriserede personer. Idet der her er tale om anlæg, der skal udføres af autoriserede fagfolk, falder det uden for den almindelige bygningssagkyndiges viden og muligheder.

Eftersynet omfatter ikke funktionen af elinstallationerne. Herunder om det er muligt at benytte flere forbrugsgenstande samtidigt

uden at overbelaste installationerne, samt funktionen af andre installationer og hårde hvidevarer i ejendommen.«

4.6.2.2.3. Udvalgets overvejelser

Indledningsvis skal udvalget bemærke, at det på baggrund af gennemgangen af Ankenævnet for Forsikrings praksis på området for ulovlige elinstallationer, jf. afsnit 4.6.2.2.2. ovenfor, må lægges til grund, at den foreslåede el-dækning vil indebære en udvidelse af den eksisterende standarddækning.

El-området blev – i det omfang der ikke er tale om *åbenbart* ulovlige forhold – holdt uden for huseftersynsordningen ved dennes indførelse, idet de bygningssagkyndige ikke har de fornødne faglige kvalifikationer for at undersøge elinstallationer. Skulle mangler ved elinstallationer have været gjort til en del af ordningen, ville det have forudsat en undersøgelse af disse ved andre sagkyndige end de bygningssagkyndige og dermed en ikke ubetydelig fordyrelse af ordningen.

På samme måde som ved ordningens indførelse må de økonomiske konsekvenser af at medtage el-området i ordningen indgå i udvalgets overvejelser om forslaget. Også behovet og forslagens betydning for køberens oplysningsniveau i forbindelse med handlens indgåelse må indgå i udvalgets overvejelser.

Flere forhold taler for, at mange købere ønsker en sådan dækning.

Således tilkøber (og betaler) rigtig mange købere i forbindelse med tegning af en ejerskifteforsikring en *udvidet* dækning, der bl.a. omfatter el-dækning. I 2007 udgjorde antallet af nytegnede ejerskifteforsikringer med udvidet dækning 24.676 ud af det samlede antal nytegnede ejerskifteforsikringer på 38.636, hvilket svarer til, at der i 64 pct. af tilfældene blev tilkøbt en udvidet dækning³. I 2008 udgjorde antallet af nytegnede ejerskifteforsikringer med udvidet dækning 19.354 ud af det samlede antal nytegnede

³ Kilde: Forsikring & Pensions hjemmeside på internettet www.forsikringogpension.dk, statistik om ejerskifteforsikring 1996-2007.

ejerskifteforsikringer på 31.021, hvilket svarer til, at der i 62 pct. af tilfældene blev tilkøbt en udvidet dækning.

Køberernes ønske om en mere omfattende dækning underbygges også af Realdanias rapport »Huseftersyn – plus, minus ti år – set med forbrugersøjne«, hvor det konkluderes, at 74 pct. af de forbrugere, der besvarede det omhandlede spørgsmål, i varierende grad er villige til at betale mere for en ejerskifteforsikring med en mere omfattende dækning end minimumsdækningen efter de gældende regler, jf. rapportens side 106.

Til brug for udvalgets vurdering af oplægget om el-dækning mv. anmodede udvalgets sekretariat i oktober 2008 Sikkerhedsstyrelsen om en udtalelse om spørgsmålet om at lade et el-tjek indgå i huseftersynsordningen, herunder om antallet af el-ulykker og el-brande vurderes at ville kunne reduceres, og om forbrugerne vurderes at ville få tilstrækkelig »valuta for pengene«.

Ved brev af 11. november 2008 med bilag (optrykt som **bilag 4** til betænkningen) har Sikkerhedsstyrelsen bl.a. oplyst,

- at det ud fra et el-sikkerhedsmæssigt perspektiv er en god idé at indføre et el-tjek,
- at et sådant lovpligtigt el-tjek bør udføres af en autoriseret el-installatør,
- at antallet af el-brande og el-ulykker – som følge af, at »kun« ca. 50.000 ejendomme vil blive undersøgt årligt (svarende til 2 pct. af den samlede boligmasse) – *på kort sigt* ikke vil falde væsentligt ved at indføre et el-tjek, men at der på længere sigt vil forekomme en nedgang i antallet af sådanne el-brande og el-ulykker, og
- at indførelsen af el-tjek på installationer ikke vil reducere antallet af el-brande med *dødelig* udgang, idet hovedparten af disse dødsfald (ca. 12 personer årligt) skyldes fejl i brugen af el-produkter.

Om den på lang sigt forventede nedgang i antallet af el-brande og el-ulykker ved indførelsen af et el-tjek har Sikkerhedsstyrelsen anført følgende:

»Fald i el-ulykker på lang sigt

Det er vores vurdering, at antallet af elulykker på kort sigt ikke vil falde væsentligt ved at indføre et el-tjek. Vi formoder dog, at der på længere sigt vil kunne forekomme en nedgang i antallet af elulykker hvert år. Det begrundes vi med følgende argumenter:

Vi forudsætter, at et el-tjek kun kommer til at omfatte bolig-installationer. Andelen af elulykker under brug udgør ca. 50 % af alle elulykker hvert år. Af disse er omkring 1/3 af elulykker opstået i installationen, dvs. ca. 20 % målt i forhold til de samlede antal elulykker. Det svarer til ca. 20 elulykker hvert år. Nogle af disse elulykker kunne sandsynligvis undgås, hvis installationerne havde været underlagt et el-tjek.

Vi registrer ca. 100 elulykker hvert år, men vi estimerer, at antallet af elulykker samlet set er på ca. 4900 hvert år (2006-tal). Dermed estimeres, at det er ca. 900 elulykker i installationer i Danmark hvert år. Det vurderes, at en større andel af de disse elulykker vil kunne undgås, hvis installationerne havde været underlagt et el-tjek.

Fejlstrømsafbryderen er den primære beskyttelse i danske bolig-installationer, som kan forhindre at et stød bliver livstruende. Vi har en formodning om, at der er mellem 5-10 % defekte, gamle fejlstrømsafbrydere i de danske boliginstallationer. De vil i givet fald blive fundet løbende i forbindelse med et el-tjek.

Der omkommer ca. 2 personer hvert år i forbindelse med en elulykke. Det er som oftest fagfolk, der omkommer i forbindelse med arbejde under spænding. Vi vurderer derfor, at et el-tjek på installationer ikke vil reducere antallet af omkomne på dette område.«

For så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt forbrugerne vurderes at ville få tilstrækkelig »valuta for pengene«, har Sikkerhedsstyrelsen anført følgende:

»Vi har desværre ikke mulighed for at give en tilbundsående analyse af, om forbrugerne får nok valuta for pengene ved at indføre et el-tjek.

Når det så er sagt, så er der ingen tvivl om, at forbrugerne i visse situationer vil føle, at de får valuta for pengene. Fx når boligkø-

beret via el-tjekket finder ud af, at husets el-installation skal lægges om for mellem 50.000-100.000 kr. Et andet eksempel er, når en børnefamilie med et stort energiforbrug flytter ind i en ejendom, der har været beboet af ældre mennesker. En børnefamilie vil typisk have et andet el-forbrugsmønster, og det kan medføre, at en ellers uberørt og dermed relativt sikker gammel installation kan blive højst usikker. Det kan den blive, hvis der blot laves en mindre udvidelse af installationen med forlængerledninger mv. for at kompensere for behovet for flere stikkontakter til de mange nye el-apparater.

Spørgsmålet om, huseftersynsordningen skal udvides med et el-tjek, vurderer vi, bør være en politisk prioritering ud fra en samfundsøkonomisk betragtning.«

Sikkerhedsstyrelsen har på udvalgets sekretariats forespørgsel supplerende oplyst, at det el-tjek, som Sikkerhedsstyrelsens udtalelse af 11. november 2008 bygger på, er det el-tjek, som styrelsen i samarbejde med brancheorganisationen TEKNIQ har udviklet, og som foretages af autoriserede elinstallatører, jf. bilag 5 til betænkningen. Det er styrelsens vurdering, at i størrelsesordenen 80-90 pct. af de fejl og mangler, som måtte være ved en bygnings elinstallationer, vil blive konstateret ved gennemførelsen af et sådant el-tjek. Den angivne »opdagelsesprocent« vil dog forudsætte, at den autoriserede elinstallatør gives mulighed for *enten* at foretage destruktive indgreb *eller* at anvende betegnelsen »UN« (dvs. »undersøges nærmere«) for så vidt angår forhold, som kun kan konstateres ved et destruktivt indgreb.

Sikkerhedsstyrelsen har desuden oplyst, at styrelsen ikke har mulighed for at udtale sig om, hvad det vil koste at få udført det omhandlede el-tjek. Det skyldes ikke alene, at el-tjekkets varighed vil bero på den konkrete ejendom (stand og størrelse mv.), men også, at de autoriserede elinstallatørers timepriser kan variere fra landsdel til landsdel (typisk i størrelsesordenen 400-700 kr. pr. time eksklusiv moms). Det er imidlertid Sikkerhedsstyrelsens vurdering, at et el-tjek bør kunne gennemføres på i alt 2-4 timer. Heri er indregnet installatørens gennemgang af installationerne, udfyldelse af rapportskema samt kørsel.

Sikkerhedsstyrelsen har endelig over for udvalget oplyst, at rapporten om el-tjekket for et almindeligt parcelhus eller anden form for enfamiliehus som udgangspunkt vil være retsvisende i omkring 3 år, forudsat at der ikke i den nævnte periode foretages ændringer i elinstallationen. Et eventuelt el-tjek udført i regi af huseftersynsordningen vil imidlertid i mange tilfælde kunne medføre, at enten sælger eller køber foretager ændringer i installationen. På den anførte baggrund er det Sikkerhedsstyrelsens vurdering, at gyldigheden på rapporten om el-tjekket bør være 3 år, dog således at der ved et nyt salg af ejendommen inden for gyldighedsperioden bør udarbejdes en ny rapport.

Udvalget har ved vurderingen af, om forslaget om el-tjek og el-dækning skal gennemføres, lagt til grund, at det el-tjek, som skal foretages, på samme måde som den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang vil blive en stikprøvevis gennemgang af elinstallationerne mv. uden foretagelse af destruktive indgreb i den forstand, at der forudsættes foretaget sådanne indgreb i installationerne, at disse beskadiges. Imidlertid forudsættes den person, der foretager el-tjekket, stikprøvevis at undersøge aftagelige og løftbare dele af elinstallationerne (f.eks. adskille enkelte kontakter og nedtage enkelte halogenspots), hvorved bemærkes, at sådanne undersøgelser, når de foretages af en fagmand på el-området, adskiller sig fra destruktive indgreb i traditionel forstand ved, at de kan foretages uden at gøre skade på installationerne.

Som det er tilfældet med den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang skærpes undersøgelsespligten, hvis der ved stikprøvekontrollen konstateres forhold, som skal beskrives nærmere i rapporten.

Det skal af rapporten om el-tjekket i øvrigt fremgå, hvilke forhold der er undersøgt ved de installationer, som er nærmere gennemgået. I tilfælde, hvor der senere konstateres en skade på en eller flere af installationerne, vil ejerskifteforsikringsselskabet herved være bekendt med, om lige netop den konkrete installation er nærmere undersøgt.

Det er udvalgets *flertals* opfattelse [alle udvalgets medlemmer bortset fra Anders Palmkvist], at gennemførelsen af et el-tjek ved en autoriseret elinstallatør eller en anden person, der af Sikkerhedsstyrelsen er godkendt dertil, samt 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 hos forbrugerne.

For købers vedkommende vil kendskabet til ejendommen blive forbedret, og risikoen for, at køber efterfølgende må afholde udgifter til udbedring af ikke-funktionsdygtige og/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 forhandlingen 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 erstatning fra ejerskifteforsikringsselskabet eller den sagkyndige til udbedring heraf.

For sælgers vedkommende vil fordelene navnlig være, at sælger fritages for sin mangelshæftelse med hensyn til elinstallationernes funktionsdygtighed og lovlighed, dvs. køber vil ikke kunne gøre krav gældende over for sælger, hvis elinstallationerne efterfølgende måtte vise sig at være behæftet med mangler, medmindre der foreligger svig eller grov uagtsomhed fra sælgers side, jf. LFFE § 2, stk. 5.

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

Heroverfor står, at forsikringsselskaberne allerede i dag – som en del af de udvidede dækninger – udbyder el-dækning *uden*, at der i den forbindelse stilles krav om foretagelse af et el-tjek, og der kan derfor stilles spørgsmålstegn ved, hvorvidt det overhovedet er nødvendigt at gennemføre et el-tjek. Forsikring & Pension har i tilknytning hertil imidlertid oplyst, at det er en klar forudsætning for den foreslåede el-dækning, at der gennemføres et

el-tjek, idet et sådant el-tjek vil have betydning for erstatningsudbetalingerne. Det er i den forbindelse Forsikring & Pensions vurdering, at de fremtidige erstatningsudbetalinger vedrørende elinstallationer som følge af det foreslåede el-tjek vil blive mindre end de erstatningsudbetalinger, der i dag sker i relation til elinstallationer i henhold til de udvidede dækninger.

Dertil kommer, at gennemførelsen af el-tjekket ikke kan foretages af de bygningssagkyndige, men skal foretages af en autoriseret elinstallatør eller en anden person, der af Sikkerhedsstyrelsen er godkendt dertil. Inddragelsen af *flere* aktører i bygningsgennemgangen har – ud over en fordyrelse af tilstandsrapporten – som konsekvens, at forbrugere, der ønsker at gøre et ansvar gældende, må gøre ansvar gældende over for flere forskellige aktører. Dette forhold kan meget vel gøre ordningen mere kompliceret, herunder også i relation til ordningens administration.

Et *flertal* i udvalget [alle udvalgets medlemmer bortset fra Anders Palmkvist] kan – baseret på en vurdering af navnlig det praktiske behov, betydningen for køberens oplysningsniveau i forbindelse med handlens indgåelse samt de sikkerhedsmæssige aspekter forbundet med forslaget – overordnet set tilslutte sig Forsikring & Pensions forslag om at indføre et el-tjek i kombination med el-dækning.

Et *mindretal* [Anders Palmkvist] har udtrykt skepsis over for at indføre et el-tjek, som foreslået af Forsikring & Pension. Det skyldes bl.a., at det foreslåede el-tjek bygger på en stikprøvevis gennemgang uden foretagelse af egentlige destruktive indgreb, hvilket kan medføre, at el-tjekket vil kunne medføre skuffede forventninger og en falsk tryghed hos forbrugerne. Med den foreslåede visuelle gennemgang af installationerne er mindretallet bekymret for, at der i rapporten om el-tjekket vil blive givet mange UN'er, hvorved køberne stilles ringere end i dag, hvor de kan tegne en udvidet forsikringsdækning for el uden foretagelsen af et el-tjek.

For så vidt angår den *endelige* vurdering af forslaget om el-dækning mv. er det udvalgets opfattelse, at denne må foretages i sammenhæng med vurde-

ringen af de øvrige forslag til ændringer af ejerskifteforsikringen, jf. afsnit 4.6.2.3.-4.6.2.10. og 4.6.2.12. nedenfor, idet Forsikring & Pensions forskellige forslag på forsikringsområdet skal ses som en »samlet pakke«. Udvalgets overvejelser herom er gengivet i afsnit 4.6.3. nedenfor.

I det omfang huseftersynsordningen ændres således, at der indføres et el-tjek samt el-dækning, vil det efter udvalgets opfattelse være nødvendigt at foretage en række ændringer af det gældende regelgrundlag.

For det første vil bl.a. LFFE §§ 2 og 4 skulle ændres, idet sælger – hvis køber ikke over for sælger skal kunne påberåbe sig manglende eller nedsat funktion af og ulovlige forhold ved elinstallationerne – ud over den bygningssagkyndiges tilstandsrapport vil skulle fremlægge en rapport om bygningens elinstallationer udarbejdet af en autoriseret elinstallatør eller en anden person, der af Sikkerhedsstyrelsen er godkendt dertil.

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, bør rapporten om ejendommens elinstallationer efter udvalgets opfattelse udarbejdes som en særskilt rapport.

For så vidt angår selve udførelsen af el-tjekket bør der – på samme måde som for de bygningssagkyndige – fastsættes nærmere regler i bekendtgørelsesform om de undersøgelser, som skal foretages til brug for udarbejdelsen af rapporten om bygningens elinstallationer.

Udvalget har med udgangspunkt i Sikkerhedsstyrelsens udtalelse drøftet, hvor lang en gyldighedsperiode rapporten om el-tjekket bør have.

Udvalgets *flertal* [alle udvalgets medlemmer bortset fra Allan Malskær] er af den opfattelse, at rapporten om el-tjekket bør have en gyldighed på 1 år, hvorimod der ikke – selv om der undtagelsesvis skulle blive tale om mere end ét ejerskifte inden for 1 år – bør stilles krav om udarbejdelse af en ny rapport om elinstallationerne ved ejerskifte.

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 væsentlig mindre påvirkelig af vejrlig mv., hvilket isoleret set taler for en gyldighedsperiode af en vis længde. Heroverfor står imidlertid – som også anført af Sikkerhedsstyrelsen – risikoen for, at der foretages indgreb i installationerne, hvilket taler for, at rapportens gyldighedsperiode 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. Flertallet har i den forbindelse i øvrigt lagt vægt på, at Forsikring & Pensions medlem af udvalget har oplyst, at spørgsmålet om rapportens gyldighedsperiode har været drøftet med organisationens medlemmer, der – bl.a. fordi selskaberne også skal dække manglende eller nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved elinstallationerne, der måtte være opstået i perioden mellem rapportens udarbejdelse og købers overtagelse af ejendommen, jf. afsnit 4.6.2.12.3. nedenfor – er af den opfattelse, at rapporten om el-tjekket *maksimalt* bør have en gyldighed på 1 år.

Udvalgets *mindretal* [Allan Malskær] er af den opfattelse, at rapporten om el-tjekket bør have en gyldighedsperiode på 3 år, herunder således at der ikke ved et eventuelt ejerskifte inden for gyldighedsperioden skal udarbejdes en ny rapport.

En gennemførelse af forslaget om udarbejdelse af en rapport om bygningens elinstallationer vil nødvendiggøre en ændring af LFFE § 3 således, at køber over for den person, som har udarbejdet rapporten om bygningens elinstallationer, kan fremsætte krav om skadeserstatning for fejl, der burde have været omtalt i denne rapport.

Udvalget har i tilknytning hertil overvejet, hvorvidt klager over rapporter om det el-tjek, der skal foretages som led i huseftersynsordningen, bør kunne indbringes for Ankenævnet for Huseftersyn, som det i dag er tilfældet med hensyn til tilstandsrapporter udarbejdet af de bygningssagkyndige.

Der er imidlertid allerede etableret et ankenævn på el-området – Ankenævnet for Tekniske Installationer. Dette ankenævn er på samme måde som Ankenævnet for Huseftersyn godkendt af økonomi- og erhvervsministeren i henhold til forbrugerklageloven, og medlemmerne af Ankenævnet for Tekniske Installationer besidder allerede den nødvendige ekspertise på el-området. Udvalget finder på den baggrund, at det i givet fald vil være mest hensigtsmæssigt, at Ankenævnet for Tekniske Installationers kompetence udvides til også at omfatte forbrugerklager over huseftersynsordningens el-tjek, hvad enten dette el-tjek foretages af en autoriseret elinstallatør eller en anden person, der af Sikkerhedsstyrelsen er godkendt dertil.

Der vil for det første – på samme måde som med hensyn til den foreslåede vvs-dækning – skulle foretages en ændring af LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt., 2. led, således at det af bestemmelsen udtrykkeligt fremgår, at ulovlige elinstallationer *ikke* er omfattet af begrebet »offentligretlige forskrifter«.

For det andet vil det være nødvendigt at foretage 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., hvorved der indføres en el-dækning.

Samtidig vil sælger skulle frigøres for sin mangelshæftelse med hensyn til ikke-funktionsdygtige og ulovlige elinstallationer. Det bemærkes, at der ikke heri ligger en indskrænkning med hensyn til de fysiske bygningsmangler, som sælger i medfør af den gældende LFFE § 2, stk. 1, 1. pkt., 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.

For så vidt angår tilsynet med de personer, som skal udføre el-tjekket, kunne det spørgsmål rejses, hvorvidt der – på samme måde som for de bygningssagkyndige – bør fastsættes særlige regler om godkendelse samt

regler om tildeling af påtaler, advarsler samt inddragelse af godkendelse mv.

Virksomhed som autoriseret elinstallatør er 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. Den nævnte bestemmelse vil efter sin ordlyd ikke omfatte en autoriseret elinstallatørs udførelse af et el-tjek, men ved en ændring af bestemmelsen kan det fastsættes, at også grov eller gentagen forsømmelighed ved udførelsen af et el-tjek som led i huseftersynsordningen kan medføre tilbagekaldelse af den pågældendes autorisation.

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 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-tjek, rapportskrivning og kørsel mv. ikke vil overstige 2-4 timer, jf. ovenfor. Med hensyn til spørgsmålet om, hvorvidt der bør fastsættes regler om maksimalvederlag pr. ejendom for el-tjekkets gennemførelse, har udvalget været delt.

Et *flertal* [Ole Græsbøll Olesen, Charlotte Meincke, Henning Jønsson, Tina Dhanda, Anders Palmkvist, Allan Malskær, Janni Torp Kjærgaard, Camilla Brovang, Annette Lerche, Iben Lindhardt Møller og Joachim Kromann] er af den opfattelse, 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 udgifterne forbundet med el-tjekkets gennemførelse ikke bliver så store, at udgifterne i sig selv afholder sælgerne fra at bruge ordningen.

Et *mindretal* i udvalget [Torben Kaas, Ulla Sassarsson, Michael Spove, Vibeke Henriques, Preben Meinecke-Søes, Peter Sass, Peter Andersen, Marie Lund og Gro Charlotte Andersen] er af den opfattelse, at prisfastsættelsen bør være fri. Mindretallet har som begrundelse herfor bl.a. anført, at prisfastsættelsen bør være fri og underlagt de almindelige markeds kræfter og den fri konkurrence. Dertil kommer, 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 forudsætte, at der – på samme måde som for de bygningssagkyndige – stilles krav om, at den person, der foretager el-tjekket, er behørigt ansvarsforsikret. I modsat fald ville køber, sælger og/eller ejerskifteforsikringsselskaberne bære risikoen for, at den sagkyndige kan betale erstatning i tilfælde, hvor den pågældende har begået fejl ved udarbejdelsen af rapporten om el-tjekket. Det bemærkes, at en række elinstallatører allerede i dag er ansvarsforsikret via en brancheaftale mellem TEKNIQ og et forsikringsselskab.

Om udvalgets samlede vurdering af, i hvilket omfang der *bør* foretages ændring i ejerskifteforsikringens standarddækning, herunder i relation til ikke-funktionsdygtige og ulovlige elinstallationer, henvises der som tidligere nævnt til afsnit 4.6.3. nedenfor.

4.6.2.3. Vvs-dækning

4.6.2.3.1. Forsikring & Pensions forslag

Forsikring & Pension har foreslået en ny særskilt dækning for manglende eller væsentlig nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstalla-

tioner samt lovliggørelse af ulovlige varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer. Det er en betingelse for dækning, at de omhandlede installationer var ulovlige både på opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet over for forsikringsselskabet.

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 (dvs. kloakker uden for bygningens fundament).

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

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

For så vidt angår varmeinstallationer bemærkes, at dækningen omfatter både varmeafgivelsesinstallationen og selve varmekilden, herunder f.eks. fjernvarmeanlæg, gasfyr, oliefyr, træpillefyr, solfangeranlæg, jordvarmeanlæg, luft-til-luftvarmeanlæg. For så vidt angår jordvarmeanlæg bemærkes, at sådanne anlæg omfattes 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 air-conditionanlæg.

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.

Det følger af forslaget endvidere, at en eventuel erstatning – på samme måde, som det i dag er tilfældet med de *udvidede* dækninger på vvs-området – skal beregnes efter en afskrivningstabel. Der henvises herom i øvrigt til afsnit 4.6.2.8. nedenfor.

Den foreslåede vvs-dækning skal – i modsætning til den foreslåede el-dækning, jf. afsnit 4.6.2.2.1. ovenfor – *ikke* kombineres med nye undersøgelser foretaget af den bygningssagkyndige eller autoriserede vvs-installatører. Det skyldes bl.a., at en række vvs-installationer – f.eks. varmeinstallationer – typisk kun vil være i drift i vinterhalvåret.

Der bør efter Forsikring & Pensions opfattelse derimod i sælgeroplysningskemaet stilles sælger et enkelt yderligere spørgsmål om varme-, ventilations- og sanitetsinstallationerne. Det drejer sig om følgende spørgsmål (med svarmuligheden »ja«, »nej« og »ved ikke«):

- Er der varmeinstallationer og/eller termostatventiler, som ikke virker – hvis ja, hvilke?

Formålet med forslaget om vvs-dækning er at give køberne en bedre standarddækning, der dækker de flestes forsikringsbehov. Herudover vil forslaget for sælgers vedkommende indebære, at denne frigøres for sin mangelshæftelse med hensyn til vvs-installationers funktionsdygtighed og lovlighed, medmindre denne har udvist svig eller grov uagtsomhed, jf. LFFE § 2, stk. 5.

Om de økonomiske aspekter ved forslaget har Forsikring & Pension oplyst, at en udvidelse af ejerskifteforsikringens standarddækning til også at omfatte varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer vurderes at ville medføre flere erstatningsudbetalinger på standarddækningen end i dag.

4.6.2.3.2. Gældende ret

Som anført i afsnit 4.6.2.2.2. ovenfor, følger det 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 en skade eller er nærliggende risiko for skade.

I overensstemmelse hermed følger det af Ankenævnet for Forsikrings praksis, at nedsat funktion af vvs- og varmeinstallationer, funktionssvigt eller sådannes installationers ulovlighed som altovervejende hovedregel *ikke* omfattes af ejerskifteforsikringens standarddækning. Som eksempel herpå kan nævnes Ankenævnet for Forsikrings afgørelse af 30. januar 2006 om et defekt/ulovligt gulvvarmeanlæg (sagsnr. AK 66.337).

Der ses i øvrigt ikke at foreligge afgørelser, hvor nedsat funktion af vvs- og varmeinstallationer, funktionssvigt eller sådannes 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.

Af håndbogen for bygningssagkyndige, afsnit 7.10, fremgår følgende om de undersøgelser, som den bygningssagkyndige skal foretage vedrørende vvs- og varmeinstallationer:

»7.10 VVS-installationer

Eftersynet omfatter skader eller tegn på skader på installationerne, som er muligt at afdække ved den visuelle gennemgang af ejendommen.

I forbindelse med undersøgelse af VVS- og afløbsinstallationer bør man specielt være opmærksom på:

- Om sælger oplyser, at der er behov for hyppig tilfyldning af vand på central varmeanlæg, hvilket kunne indikere en utæthed i systemet
- Synlige tegn på lækage, f.eks. rust- eller kalkudfældninger
- Tegn på opfugtning af fundamenter, ydervægge og skillevægge, f.eks. i form af misfarvning af trægulve eller tapet
- Utætheder ved radiatorventiler og synlige flader på radiatorer
- Risiko for galvanisk tæring som følge af forkert udført installation
- Risiko for personskader i forbindelse med VVS-installationer
- En vurdering af om installationerne er udført af ikke autoriserede personer

Såfremt der ønskes en komplet gennemgang, bør dette udføres af autoriserede personer. Idet der her er tale om anlæg, der skal udføres af autoriserede fagfolk, falder det uden for den almindelige bygningssagkyndiges viden og muligheder.

Eftersynet omfatter ikke funktionen af VVS- og afløbsinstallationerne. Herunder om der er tilfredsstillende vandtryk, samt om afløbsforholdene virker.«

4.6.2.3.3. Udvalgets overvejelser

Indledningsvis skal udvalget bemærke, at det på grundlag af Ankenævnet for Forsikrings praksis på vvs-området, jf. afsnit 4.6.2.3.2. ovenfor, må lægges til grund, at den foreslåede vvs-dækning vil indebære en udvidelse i forhold til den eksisterende ejerskifteforsikrings standarddækning.

Vvs-området blev – på samme måde som el-området, jf. afsnit 4.6.2.2.3. ovenfor – holdt uden for huseftersynsordningen ved dennes indførelse, fordi de bygningssagkyndige ikke har de fornødne faglige kvalifikationer for at undersøge vvs-installationer.

Ved udvalgets vurdering af, om den foreslåede vvs-dækning nu bør gøres til en del af ordningen, må det praktiske behov for at medtage den foreslåede vvs-dækning holdes op imod omkostningerne herved.

Ligesom for el-dækningens vedkommende er der efter udvalgets opfattelse flere forhold, der taler for, at mange købere ønsker en sådan dækning.

Således tilkøber (og betaler) – som anført i afsnit 4.6.2.2.3. ovenfor – rigtig mange købere i forbindelse med tegning af en ejerskifteforsikring en *udvidet* dækning, der bl.a. omfatter vvs-dækning. Forbrugernes ønske om en mere omfattende dækning, herunder med hensyn til varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer, underbygges endvidere af Realdanias rapport »Husefetersyn – plus, minus ti år – set med forbrugerøjne«, jf. afsnit 3.3.2. ovenfor.

Den foreslåede vvs-dækning vil for købers vedkommende medføre en bedre standarddækning, mens sælger vil få fordel af ikke længere at skulle hæfte over for køber for eventuelle ikke-funktionsdygtige vvs-installationer, væsentlig nedsat funktion af sådanne installationer og/eller ulovlige forhold ved sådanne installationer.

På den anførte baggrund kan udvalget overordnet set tilslutte sig, at en vvs-dækning svarende til den, som Forsikring & Pension har foreslået, gøres til en del af ejerskifteforsikringens standarddækning.

Den *endelige* vurdering af Forsikring & Pensions forslag om vvs-dækning må dog nødvendigvis sammenholdes med vurderingen af de øvrige forslag til ændringer af ejerskifteforsikringen, jf. afsnit 4.6.2.2., 4.6.2.4.-4.6.2.10. og 4.6.2.12., idet Forsikring & Pensions forskellige forslag på forsikringsområdet skal ses som en »samlet pakke«. Udvalgets overvejelser herom er gengivet i afsnit 4.6.3. nedenfor.

Om udvalgets overvejelser om, at erstatningsberegningen med hensyn til den foreslåede vvs-dækning – på samme måde som med hensyn til en række andre udvalgte bygningsdele – skal ske efter en afskrivningstabel, henvises til afsnit 4.6.2.8.3. nedenfor.

I det omfang huseftersynsordningen ændres således, at der indføres en vvs-dækning som en del af ordningen, vil det efter udvalgets opfattelse være nødvendigt at foretage en række ændringer af det gældende regelgrundlag.

Der vil for det første – på samme måde som med hensyn til den foreslåede el-dækning – skulle foretages en ændring af LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt., 2. led, således at det af bestemmelsen udtrykkeligt fremgår, at ulovlige varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer *ikke* er omfattet af begrebet »offentlig-retlige forskrifter«.

For det andet vil det være nødvendigt at foretage 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., hvorved der indføres dækning for manglende eller nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer samt lovliggørelse af ulovlige sådanne indretninger og installationer.

Samtidig vil sælger skulle frigøres for sin mangelshæftelse med hensyn til ikke-funktionsdygtige og ulovlige vvs-installationer mv. Det bemærkes, at der ikke heri ligger en indskrænkning med hensyn til de fysiske bygningsmangler, som sælger i medfør af den gældende LFFE § 2, stk. 1, 1. pkt., 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.

For så vidt angår det supplerende spørgsmål, som efter Forsikring & Pensions opfattelse bør stilles sælger om ejendommens varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer, er det udvalgets opfattelse, at der som udgangspunkt *ikke* bør stilles sælger spørgsmål, som ikke har betydning for forhold, som den bygningssagkyndige skal undersøge ved bygningsgennemgangen.

Med hensyn til vvs-installationer begrænser bygningsgennemgangen sig til skader eller tegn på skader på installationerne, som det er muligt at afdække ved en visuel gennemgang af ejendommen. Dette forhold medfører, at det

spørgsmål om ejendommens varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer, som ifølge Forsikring & Pensions forslag skal stilles til sælger, ikke som sådan har betydning for bygningsgennemgangen.

På den anden side er der efter udvalgets opfattelse alene tale om at stille ét yderligere spørgsmål, som langt de fleste sælgere vil kunne besvare uden at anstille nærmere og/eller tidskrævende undersøgelser, og spørgsmålet har betydning for sælgerens mulighed for at undgå at hæfte for ulovlige vvs-installationer mv.

På den anførte baggrund kan udvalget – forudsat, at den foreslåede vvs-dækning gøres til en del af ejerskifteforsikringens standarddækning – efter omstændighederne tilslutte sig, at spørgsmålet inkorporeres i sælgeroplysningsskemaet.

4.6.2.4. Fugtskadedækning

4.6.2.4.1. Forsikring & Pensions forslag

Forsikring & Pension har foreslået, at ejerskifteforsikringen udvides med en særlig fugtdækning, hvorefter fugtskader i godkendte beboelsesrum dækkes som primære skader, mens skimmelsvampeskader dækkes som følgeskader (dvs. dækning af skimmelsvamp i tilfælde, hvor der er konstateret en dækningsberettigende fugtskade i lovligt godkendte beboelsesrum).

Om baggrunden for den foreslåede dækning har Forsikring & Pension anført, at det er forsikringsselskabernes vurdering, at op imod halvdelen af samtlige skadesanmeldelser på ejerskifteforsikringen i dag vedrører fugt. Langt de fleste af de anmeldte skader afvises imidlertid af selskaberne, fordi der ikke er tale om dækningsberettigende skader. Det høje antal afvisninger medfører skuffede forventninger hos forbrugerne, der ofte har svært ved at acceptere, at fugt og skimmelsvamp er almindelige »skavanker« på et ældre hus.

I dag dækkes fugt- og skimmelsvampeskader over ejerskifteforsikringen, når der er tale om »... *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. 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.

Ifølge den praksis på området, som Ankenævnet for Forsikring har anlagt, lægges der ved afgørelsen af, om der er tale om en dækningsberettigende skade, bl.a. vægt på, om beboerne kan bo i huset uden at blive syge (nedsat brugbarhed), og i den forbindelse er der stor fokus på skimmelsvamp og dens helbredsmæssige gener for beboerne. Det betyder, at der i dag lægges vægt på beboernes individuelle, sundhedsmæssige tilstand, og at der involveres mange forskellige eksperter i sagerne, herunder læger, mikrobiologer, byggeteknikere m.fl. Dette gør området svært at håndtere i praksis, herunder bl.a. fordi eksperterne ofte er uenige om, hvorvidt husets tilstand har en skadelig effekt på beboerne, ligesom selskaberne skal i en dialog med kunderne om, hvorvidt de er tilstrækkeligt »syge« til ikke at kunne bo i huset.

Formålet med forslaget om fugtskadedækning er navnlig

- at give forbrugerne flere oplysninger om husets fugtniveau inden huskøbet,
- at gøre det mere klart for forbrugerne, hvornår fugtskader er henholdsvis dækket og ikke dækket på ejerskifteforsikringen (åbenhed og gennemsigtighed) og
- at give forbrugerne en bedre fugtdækning end i dag i de rum, der er godkendt til beboelse.

I sammenligning med den gældende ejerskifteforsikrings standarddækning, jf. bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000, vil den foreslåede fugtskadedækning omfatte navnlig fugtskader, der afvises i dag, fordi der er tale om

forventelig fugt på tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand.

I praksis betyder det, at der – forudsat, at den bygningssagkyndige ikke har beskrevet fugtniveauet eller har beskrevet fugtniveauet klart forkert eller ufuldestgørende i tilstandsrapporten – bl.a. vil være fugtdækning i tilfælde, hvor anvendte byggemetoder og byggematerialer, der var gængse på opførelsetidspunktet, har medført fugt over de angivne grænseværdier. Endvidere vil der efter forslaget være dækning også i tilfælde, hvor fugt over grænseværdierne f.eks. skyldes kuldebroer, opstigende grundfugt i ydervægge på grund af manglende eller nedbrudte fugtspærre (manglende murpap eller lignende) eller fugtige ydervægge mod terræn.

Forsikring & Pension har som led i arbejdet med fugtdækning været i kontakt med eksterne eksperter i fugt og skimmelsvamp, herunder eksperter fra Arbejds- og miljømedicinsk Klinik ved Bispebjerg Hospital, Astma-Allergi Forbundet, Byggeskadefonden, Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse, Erhvervs og Byggestyrelsen, Statens Institut for Folkesundhed (Syddansk Universitet), Statens Byggeforskningsinstitut (SBI), Danmarks Tekniske Universitet (DTU) og Velfærdsministeriet.

De eksperter, som Forsikring & Pension har rådført sig med, har over for Forsikring & Pension altovervejende frarådet forsikringsbranchen at anlægge *sundhedsmæssige* betragtninger ved afgørelsen af, om skimmelsvamp bør dækkes som en primær skade på bygningsforsikringer. Overlæge Niels Ebbehøj, Arbejds- og miljømedicinsk Klinik ved Bispebjerg Hospital, har i den forbindelse understreget, at det ikke på nuværende tidspunkt lader sig gøre at opstille objektive kriterier for, hvornår skimmelsvamp ud fra en gennemsnitsbetragtning er sundhedsskadelig. Niels Ebbehøj har i den forbindelse henvist til Sundhedsstyrelsens nyeste anbefalinger⁴ om vurdering af helbredsgener ved udsættelse for skimmelsvamp og den kommende standard for indeklima, som bl.a. vedrører indendørs fugt og skimmel.

⁴ »Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp – Anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning« (Sundhedsstyrelsen, juni 2009).

Forsikring & Pension finder ikke, at det vil være realistisk helt at undtage skimmelsvamp fra ejerskifteforsikringsdækning og har derfor haft fokus på muligheden for at udvikle nogle objektivt målbare kriterier for ejerskifteforsikringens dækning af fugt og skimmelsvamp.

Forsikring & Pensions forslag går herefter ud på, at der fastsættes objektive grænseværdier for »acceptabel« fugt i et fugtskema, som omsættes til en forbrugervenlig markering i et henholdsvis rødt, gult eller grønt felt i tilstandsrapporten. Fugtekspertes fra DTU og Byggeskadefonden har over for Forsikring & Pension oplyst, at det er teknisk muligt at fastsætte sådanne objektive grænseværdier. Markeringen i tilstandsrapporten af fugtniveauet kombineres med en karakter (UN, K1, K2 eller K3).

Den nærmere fastsættelse af de omhandlede grænseværdier samt fastlæggelse af »kritiske konstruktioner« udestår fortsat. Der er tale om et særskilt, teknisk udredningsarbejde, som skal iværksættes, i det omfang der er tilslutning til, at den foreslåede dækning gøres til en del af ejerskifteforsikringens standarddækning. I et notat af 11. september 2009, der er optrykt som **bilag 5** til betænkningen, har Forsikring & Pension angivet et eksempel på, hvordan de grænseværdier, som skal fastsættes, kan se ud.

Det følger af Forsikring & Pensions forslag, at der – i relation til afgrænsningen af de rum i bygningen, der omfattes af den foreslåede fugtdækning – skal udarbejdes en såkaldt »negativliste« over rum, der *normalt* ikke er godkendt til beboelse af byggemyndighederne. Listen vil omfatte kælderrum, tagrum, tilbygninger i form af udestuer samt bygninger, der tidligere har været anvendt som stalde, udhuse 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 som beboelsesrum af byggemyndighederne. En sådan dokumentation kan – hvis sælger ikke selv er i besiddelse heraf – fremskaffes af sælger hos

kommunen (teknisk forvaltning), hvor sælger har mulighed for gratis at gennemse egne sagsakter.

Hvis sælger over for den bygningssagkyndige ikke fremlægger dokumentation for, at f.eks. kælderrum eller en udestue/tilbygning 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 fremstår som beboelsesrum – ikke omfattes af den foreslåede fugtdækning.

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 fugtdækning.

For så vidt angår selve huseftersynet ligger det i Forsikring & Pensions forslag, at den bygningssagkyndige skal måle fugtniveauet i nærmere udvalgte kritiske konstruktioner, der typisk giver anledning til fugtskader. Den bygningssagkyndige skal herudover måle, vurdere og observere fugt andre steder i bygningen, hvor den bygningssagkyndige konkret skønner, at der kan være risiko for fugt eller skimmelsvamp. Selv om tagrum og krybekældre mv. er undtaget fra forsikringsdækningen, 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.

Tilstandsrapporten skal som nævnt indeholde konkrete oplysninger om fugtniveauet. Disse konkrete oplysninger kombineres med en karakter. I den forbindelse skal den bygningssagkyndige oplyse, om der i kritiske konstruktioner i bygningen eller andre steder i bygningen er konstateret fugt eller skimmelsvamp eller tegn på skadelig fugtforekomst. I givet fald skal materialevalg, byggemåde mv. beskrives nærmere. Den bygningssagkyndige skal desuden notere måleværdier for fugtniveauet i et skema i et

rødt, gult eller grønt felt, ligesom de eventuelt konstaterede fugtskader skal karaktergives.

Ejerskifteforsikringens generelle skadesbegreb forudsættes som udgangspunkt opretholdt. Det skal dog i bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækningsomfang og i forsikringsbetingelserne præciseres, at *skimmel-svamp*, uanset om denne måtte forekomme i godkendte beboelsesrum eller i beboelsesrum, der ikke er godkendt til beboelse, ikke dækkes under det generelle skadesbegreb. Herudover skal der i bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækningsomfang og i forsikringsbetingelserne tilføjes en særskilt fugtdækning, hvorefter fugtforekomst på gulv-, væg- og loftoverflader dækkes i beboelsesrum som en primær skade, hvis fugtforekomsten målt over tid (den nøjagtige måleperiode skal defineres nærmere) er højere end grænseværdierne i fugtskemaet. Det påhviler herefter ejerskifteforsikringsselskaberne at udbedre skaden (dvs. udtørre, afrense, klargøre, male mv.) samt *enten* varigt at nedbringe fugtforekomsten til det acceptable niveau *eller* at fjerne årsagen til fugtindtrængning i beboelsesrummet. Det er selskabet, der vurderer, hvilken af de to udbedringsmetoder der skal anvendes.

Det følger som nævnt af Forsikring & Pensions forslag, at det generelle skadesbegreb fortsat skal bestå ved siden af den foreslåede særskilte fugtdækning – dette gælder dog alene fugt, hvorimod skimmelsvamp helt undtages fra det generelle skadesbegreb, jf. ovenfor. Opretholdelsen af det generelle skadesbegreb ved siden af den særskilte fugtdækning indebærer, at det forhold, at der er fugt i bygningen, uanset om der er tale om godkendte eller ikke-godkendte beboelsesrum, efter omstændighederne kan udgøre en dækningsberettigende skade i henhold til det generelle skadesbegreb, selv om de objektive grænseværdier, som fastsættes for »acceptabel« fugt, ikke måtte være overskredet.

Skimmelsvamp dækkes i beboelsesrum (afrensning) som en følgeskade, hvis der kan konstateres en dækningsberettigende fugtskade, jf. ovenfor. For eksempel vil skimmelsvamp på undersiden af et laminatgulv eller i sel-

ve gulvet i et køkken være dækket, hvis der er tale om en dækningsberettigende fugtskade (dvs. et fugtniveau i køkkenet over det acceptable niveau), og dette er årsagen til, at der er skimmelsvamp på laminatgulvets underside eller i selve gulvet. I et sådant tilfælde vil skimmelsvampen blive afrenset, og det vil bl.a. sige, at gulvet, hvor det er nødvendigt, vil skulle tages op, afrenses og efterfølgende reetableres. De hermed forbundne omkostninger afholdes over forsikringen. Når den konstaterede skimmelsvamp er en følgeskade til en dækningsberettigende fugtskade, dækkes skimmelsvampeskaden (afrensning), uanset om skimmelsvampen er i vækst eller ikke.

Dækningsomfang for fugtdækningen skal beskrives nærmere i forsikringsvilkårene. Derudover skal der – i lighed med de øvrige forsikringsvilkår – udarbejdes eksempler på dækningsberettigende og ikke-dækningsberettigende skader.

Herudover har Forsikring & Pension foreslået, at der udarbejdes generelle info-ark med oplysninger om, hvordan fugt og skimmelsvamp kan undgås. Oplysningerne skal vedlægges tilstandsrapporten.

Der er ifølge Forsikring & Pension en række fordele ved den skitserede model.

For det første vil køber – som følge af de foreslåede udvidelser af bygningsgennemgangen og tilstandsrapporten – allerede inden huskøbet få klarhed over, om der er skadelig fugt eller risiko for skadelig fugt i huset. Herigennem skabes der et bedre grundlag for at prisfastsætte ejendommen, ligesom særligt »fugtfølsomme« personer (f.eks. allergikere) kan undgå at købe huse med større eller mindre fugtgener.

For det andet vil der for så vidt angår fugt blive taget udgangspunkt i det konkrete hus. Der skal således ikke fremover ske en sammenligning af det undersøgte hus med et tilsvarende hus af samme alder og stand. Herved anskueliggøres det i højere grad for forbrugerne, hvornår der er dækning for

fugtskader og eventuelle følgeskader (skimmelsvampeskader) over ejerskifteforsikringen.

For det tredje sætter forslaget fokus på de rum i huset, der er godkendt til beboelse, og som forbrugerne derfor har en forventning om er egnede til beboelse. I disse rum vil forbrugerne opnå dækning for enten fjernelse af årsagen til fugt i selve beboelsesrummet eller nedbringelse af fugten til et permanent, acceptabelt niveau i tilfælde, hvor den i bygningen konstaterede fugt har et sådant niveau, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Der er ifølge Forsikring & Pension imidlertid også ulemper forbundet med den skitserede model.

For det første vil skimmelsvamp ikke blive dækket som en primær skade, men kun som en følgeskade til en dækningsberettigende fugtskade i godkendte beboelsesrum. I modsætning til i dag vil der således ikke kunne blive udbetalt erstatning, hvis f.eks. skimmelsvamp alene konstateres i kældre eller tagrum, der ikke er godkendt til beboelse.

For det andet medfører de yderligere undersøgelser og beskrivelser, som den bygningssagkyndige skal foretage, at tilstandsrapporten bliver dyrere end i dag.

For det tredje må det forventes, at den skitserede model i en overgangsperiode vil være en ulempe for en del sælgere, fordi fugtniveauet i udvalgte kritiske konstruktioner mv. fremover skal registreres og karaktergives. Dette vil alt andet lige kunne få en for sælger negativ indvirkning på, til hvilken pris ejendommen kan sælges.

Samlet set er det Forsikring & Pensions forventning, at den skitserede model vil medføre, at erstatningsudbetalingerne vedrørende fugt og skimmelsvamp vil blive større end i dag på grund af den bredere dækning. Den skitserede model forventes samtidig at ville medføre administrative forenklinger i forsikringsselskabernes sagsbehandling, idet det bliver mere

gennemsligtigt for køber, hvad forsikringen dækker, når den foreslåede fugtdækning i modsætning til i dag baseres på objektive kriterier, der relaterer sig til selve bygningen. Forsikring & Pension har endelig oplyst, at man af konkurrencemæssige årsager ikke kan fremskaffe *konkrete* oplysninger om de forventede erstatningsudbetalinger eller præmiemæssige konsekvenser forbundet med den skitserede fugtdækning.

4.6.2.4.2. 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, deformation, 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 på en sammenligning mellem på den ene side den konstaterede forekomst af fugt og eventuelle skimmelsvampe i det konkrete hus og på den anden side, hvad man – på baggrund af husets opførelsestidspunkt og konstruktionsmåde – må forvente i relation til forekomsten af fugt og eventuelle skimmelsvampe i tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det nævnte sammenligningsgrundlag indebærer som udgangspunkt, at forekomst af fugt og skimmelsvamp i mange ejendomme *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 vil herefter være, om det konkrete hus er opført efter gængs byggeskik. Hvis dette er tilfældet, vil fugt eller et skimmelsvampeangreb som udgangspunkt *ikke* være omfattet af ejerskifteforsikringen. Der kan som eksempel herpå henvises til Ankenævnet for Forsikrings afgørelse af 26. september 2005 (sagsnr. AK 65.657), 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 forsikringsbetingelsernes forstand foreligger en skade, og nævnet kan følgelig ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.«

En tilsvarende begrundelse for afslag er – i relation til fugt – anvendt i Ankenævnet for Forsikrings afgørelse af 25. marts 2008 (sagsnr. AK 72.020).

Hvis en konstruktion derimod ikke på opførelsestidspunktet er udført håndværksmæssigt korrekt, og *det* er årsagen til en fugt- eller skimmelsvampeskade, vil ejerskifteforsikringen sædvanligvis dække skaden. Som et eksempel herpå kan nævnes Ankenævnet for Forsikrings afgørelse af 17. marts 2008 (sagsnr. AK 71.989).

Er der før salget af ejendommen foretaget konstruktive ændringer i bygningen, f.eks. efterisolering, og viser det sig, at *denne* konstruktive ændring – ud over at være udført forkert – er årsag til fugten eller skimmelsvampeangrebet, vil også sådanne forhold sædvanligvis være dækket af ejerskifteforsikringen.

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

Ankenævnet for Forsikrings afgørelser af 14. marts 2005 (sagsnr. AK 64.313), 3. december 2007 (sagsnr. AK 70.846) og 3. marts 2008 (sagsnr. AK 71.121). I den nævnte afgørelse af 14. marts 2005 udtalte Ankenævnet for Forsikring følgende:

»Nævnets flertal på 4 medlemmer udtaler:

Nævnets flertal bemærker indledningsvis, at det i de generelle kommentarer til bygningens tilstand i tilstandsrapporten af 16/12 2002 er angivet, at huset er i god stand i forhold til sin alder - opført i 1930, og at der må forventes nogle reparationer, men i øvrigt kun kræves normal vedligeholdelse.

Flertallet må efter sin gennemgang af sagen konstatere, at der ikke i tilstandsrapporten findes bemærkninger om de kraftige fugtproblemer, de massive skimmelsvampeangreb og den manglende udluftning, der efterfølgende er konstateret i ejendommen, jf. herved særligt de udtalelser, der er indhentet fra Bygge- og Miljøteknik A/S. Særligt for så vidt angår skimmelsvampeangrebet er det flertallets opfattelse, at dette efter dets omfang reelt har gjort det umuligt at bebo ejendommen.

Klagerne har ikke gennem tilstandsrapportens beskrivelser og karakter fået et retvisende billede af den ejendom, de har købt. De har således ikke haft mulighed for at tage forholdenes reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.

Det er endvidere flertallets opfattelse, at de konstaterede forhold nedsætter husets værdig og brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Nævnets flertal finder herefter, at den anmeldte skimmelsvampeskade er dækningsberettigende. Flertallet kan ikke tage stilling til udbedringsomkostningernes størrelse.

Nævnets mindretal på 1 medlem finder det ikke tilstrækkeligt godtgjort, at huset adskiller sig fra andre huse af tilsvarende karakter og alder.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.«

Synspunktet i de nævnte afgørelser er – som anført af Forsikring & Pension i afsnit 4.6.2.4.1. ovenfor – at der er tale om »... *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. pkt. 2 i bilaget til bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

4.6.2.4.3. Udvalgets overvejelser

Indledningsvis skal udvalget bemærke, at en gennemførelse af Forsikring & Pensions forslag om fugtskadedækning vil indebære en fravigelse af det sammenligningsgrundlag, som huseftersynsordningen bygger på. Der skal således som udgangspunkt ikke – for så vidt angår fugt og skimmelsvamp i godkendte beboelsesrum – som hidtil ske en sammenligning af det undersøgte hus med et tilsvarende hus af samme type og alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I relation til bygningsgennemgangen indebærer forslaget, at den bygnings-sagkyndige skal foretage en række konkrete fugtmålinger, hvorefter det konstaterede fugtniveau skal angives. I den forbindelse vil det være uden betydning, om det konstaterede 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 vedligeholdelsesstand.

På samme måde indebærer forslaget i relation til forsikringsdækning af fugt i godkendte beboelsesrum, at det ikke længere vil være afgørende, om det konstaterede 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 vedligeholdelsesstand. Det samme gælder med hensyn til eventuelle skimmelsvampeangreb i godkendte beboelsesrum forårsaget af fugt.

Som anført i afsnit 4.6.2.1. ovenfor er udvalget principielt 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. I modsat fald ville sælger, der som en betingelse for sin fritagelse for at hæfte for eventuelle mangler ved ejendommen er forpligtet til dels at betale for tilstandsrapportens udarbejdelse og dels at betale halvdelen af præmien på den tilbudte ejerskifteforsikring, hvis denne tegnes, komme til at betale for forhold, som grundlæggende er denne uvedkommende. Dette er som udgangspunkt ikke rimeligt i en frivillig ordning, der bygger på en balance mellem hensynet til køberen og hensynet til sælgeren.

Som anført i samme afsnit finder udvalget imidlertid, at fugtområdet udgør et særligt område, hvor erfaringen med den gældende ordning er, at op imod halvdelen af samtlige skadesanmeldelser på ejerskifteforsikringen ifølge forsikringsselskaberne i dag vedrører fugt, men langt de fleste anmeldte forhold afvises som ikke-dækningsberettigende. Også de relativt mange tvister ved Ankenævnet for Forsikring om fugt og skimmelsvamp tyder efter udvalgets opfattelse på, at fugtskadeområdet udgør et særligt problemområde, hvor det er særligt vanskeligt for køberne at forstå afgrænsningen af forsikringens dækningsomfang.

Efter udvalgets opfattelse vil en gennemførelse af Forsikring & Pensions forslag om en udvidelse af bygningsgennemgangen i form af særlige fugtmålinger samt den foreslåede fugtskadedækning have flere fordele.

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

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

En gennemførelse af Forsikring & Pensions forslag må 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 ligesom i dag kunne strække sig over en vis periode.

Der vil efter udvalgets opfattelse imidlertid også være en række ulemper ved at gennemføre Forsikring & Pensions forslag.

Der sker herved en fravigelse af det almindelige sammenligningsgrundlag med risiko for øget forvirring hos forbrugerne om ordningens indhold. Det almindelige sammenligningsgrundlag (dvs. sammenligningen af den konkrete bygning med lignende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand) vil således fortsat gælde for bygningsgennemgangen og ejerskifteforsikringen generelt, men som udgangspunkt blive fraveget på dette område med hensyn til forekomst af fugt over et vist niveau i godkendte beboelsesrum.

Foretagelse af fugtmålinger som foreslået af Forsikring & Pension indebærer efter udvalgets opfattelse endvidere, at det meget ofte vil blive anset for nødvendigt med *supplerende* undersøgelser. Man må i den

forbindelse have for øje, at de fugtmålinger, som den bygningssagkyndige ifølge forslaget 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 tilbundsgående og dermed 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 Forsikring & Pensions forslag vil desuden medføre en indskrænkning i ejerskifteforsikringens nuværende dækningsområde, idet skimmelsvamp ikke længere vil blive dækket som en primær skade, men kun som en følgeskade til en dækningsberettigende fugtskade i godkendte beboelsesrum.

Det vil således – i modsætning til i dag – ikke længere kunne anses som en dækningsberettigende skade, at der konstateres skimmelsvamp i f.eks. krybekældre eller tagrum, der ikke er godkendt til beboelse. Skimmelsvampeforekomster har dog kun i et fåtal af de sager, som Ankenævnet for Forsikring har behandlet herom, haft en sådan udbredelse eller intensitet, at forholdet er anset for i sig selv at udgøre en dækningsberettigende skade. Dertil kommer i øvrigt også, 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.

Endelig vil en gennemførelse af Forsikring & Pensions forslag medføre, at de udgifter til tilstandsrapportens udarbejdelse, som sælger skal afholde, vil blive større. Det skyldes, at den bygningssagkyndige ifølge forslaget skal foretage en række fugtmålinger, og bygningsgennemgangen bliver herved mere tidskrævende.

Ifølge de bygningssagkyndige medlemmer af udvalget er det på baggrund af drøftelser med Forsikring & Pension om de fugtmålinger, de bygnings-sagkyndige skal foretage, vurderingen, at mertidsforbruget vil ligge på i størrelsesordenen 30-45 minutter samlet pr. ejendom (svarende til en udgift på 4-500 kr. incl. moms). Det anslåede tidsforbrug er baseret på en stikprøvevis gennemgang af alle relevante (kritiske) bygningsdele, registrering af måleresultater, karaktersætning af måleresultater samt overførsel af relevante resultater til tilstandsrapporten.

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 som 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.

Efter en afvejning af de fordele og ulemper, der er forbundet med Forsikring & Pensions forslag om en særskilt fugtdækning, er det udvalgets *flertals* opfattelse [alle udvalgets medlemmer bortset fra Anders Palmkvist], 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 kan tale for en fravigelse af 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 ville kunne gøre gældende som mangler. Flertallet kan derfor overordnet set tilslutte sig det forslag om en fugtskadedækning, som Forsikring & Pension har præsenteret for udvalget.

Flertallet har herved forudsat, at det merarbejde, der for de bygningssagkyndige ligger i forslaget, ikke vil overstige 30-45 minutter, samt at den efterfølgende fastlæggelse af grænseværdier for fugt sker i regi af en tek-

nisk arbejdsgruppe, hvor der lægges vægt på bygningsmæssige aspekter mv. Det må i tilknytning til fastsættelsen af grænseværdier for, hvornår der foreligger en dækningsberettigende fugtskade, endvidere sikres, at tilstedeværelse af fugt ud over et acceptabelt niveau – dvs. en fugtforekomst, som ifølge Forsikring & Pensions forslag bør angives med en gul eller rød markering – vil indebære, at den sikrede har krav på dækning i form af enten varig nedbringelse af fugtforekomsten til det acceptable niveau eller fjernelse af årsagen til fugtindtrængning i beboelsesrummet.

Flertallet har endvidere lagt vægt på, at fugtskader i rum, der ikke er godkendt til beboelse, vil være omfattet i samme omfang som hidtil, idet det generelle skadesbegreb opretholdes for sådanne skader (men ikke for skimmelsvampeskader). Det forudsættes derudover som nævnt ovenfor, 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 uhenigtsmæssig brugeradfærd, f.eks. manglende udluftning el.lign. – være dækning for såvel fugtskaden som skimmelsvampeskaden.

Et medlem af udvalget [Tina Dhanda] finder anledning til særskilt at bemærke, at der er behov for at finde en løsning på problemet med mange forgæves skadesanmeldelser vedrørende fugt og skimmelsvamp, og dette medlem tilslutter sig derfor Forsikring & Pensions forslag, jf. ovenfor. For dette medlem har det – bl.a. i lyset af de mange konkrete sager, der har været om denne problemstilling – været vigtigt at imødekomme forbrugernes ønske om en bedre dækning af fugt og skimmelsvamp. For så vidt angår skimmelsvamp havde dette medlem gerne set, at skimmelsvamp i de dele af bygningen, som ikke er godkendt til beboelse, på samme måde som med hensyn til fugt *fortsat* omfattes af det almindelige skadesbegreb, samt at skimmelsvamp i godkendte beboelsesrum på samme måde som fugt blev anset for en primær skade frem for blot en følgeskade. Alligevel kan dette medlem tilslutte sig Forsikring & Pensions forslag om fugtskadedækning, idet det er forventningen, at den foreslåede fugtskadedækning vil i mødekomme ganske mange af de problemer med den eksisterende ordning, der

har været på fugt- og skimmelsvampeområdet. Det er i den forbindelse af Forbrugerrådet forudsat, at skimmelsvamp ikke vil kunne opstå og vokse i miljøer, hvor der er en fugtforekomst under de objektive grænseværdier for fugt, som vil blive fastsat.

Et *mindretal* i udvalget [Anders Palmkvist] kan ikke anbefale, at Forsikring & Pensions forslag om en særskilt fugtdækning gennemføres.

Efter dette medlems opfattelse bør ejerskifteforsikringen ikke udvides til at omfatte dækning for skader, som sælger – hvis denne ikke anvendte huseftersynsordningen – ikke ville hæfte for, idet sælger med en sådan udvidelse kommer til at betale for forhold, som grundlæggende er denne uvedkommende. Herved forrykkes den balance mellem hensynet til køberen og hensynet til sælgeren, som huseftersynsordningen bygger på. Endvidere vil det for forbrugerne, for hvem det ifølge Realdanias rapport generelt har været vanskeligt at forstå det sammenligningsgrundlag, som ordningen bygger på, være forvirrende, at sammenligningsgrundlaget fastholdes for så vidt angår bygningsgennemgangens og ejerskifteforsikringens skadesdefinition helt generelt, men således, at sammenligningsgrundlaget forlades på ét enkelt område med hensyn til forekomst af fugt og skimmelsvamp over et vist niveau i godkendte beboelsesrum.

Uanset de forskellige holdninger i udvalget til fugtskadedeforslaget isoleret set er der i udvalget enighed om, at den *endelige* vurdering af Forsikring & Pensions forslag om fugtskadedækning nødvendigvis må sammenholdes med vurderingen af de øvrige forslag til ændringer af ejerskifteforsikringen, jf. afsnit 4.6.2.2., 4.6.2.3., 4.6.2.5.-4.6.2.10. og 4.6.2.12., idet Forsikring & Pensions forskellige forslag på forsikringsområdet skal ses som en »samlet pakke«. Udvalgets overvejelser herom er gengivet i afsnit 4.6.3. nedenfor.

En gennemførelse af Forsikring & Pensions forslag om fugtskadedækning vil – ud over et teknisk udredningsarbejde i regi af en arbejdsgruppe – nødvendiggøre en række ændringer af det gældende regelgrundlag.

Således vil det bl.a. være nødvendigt at foretage 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 vil endvidere være nødvendigt at foretage en ændring af bestemmelserne om bygningsgennemgangen i bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen, ligesom der i håndbogen for bygnings-sagkyndige skal vejledes om de særlige fugtmålinger og -undersøgelser, som den bygnings-sagkyndige skal foretage.

For så vidt angår spørgsmålet om anvendelse af farvemarkeringer i tilstandsrapporten og den opdeling af det konstaterede fugtniveau i tre intervaller, som Forsikring & Pension har lagt op til, og – hvis sådanne markeringer og intervalopdelinger anvendes – hensigtsmæssigheden af at skelne mellem gul markering (risiko for skade) og rød markering (skade) og de tilsvarende intervalinddelinger stiller udvalget spørgsmålstejn herved. De nævnte spørgsmål må efter udvalgets opfattelse overvejes nærmere under det tekniske udredningsarbejde, som skal iværksættes, hvis Forsikring & Pensions forslag om fugtskadedækning skal indføres.

Som anført i afsnit 4.6.2.4.1. følger det af Forsikring & Pensions forslag, at der – i relation til afgrænsningen af de rum i bygningen, der omfattes af den foreslåede fugtdækning – skal udarbejdes en såkaldt »negativliste« over rum, der *normalt* ikke er godkendt til beboelse af byggemyndighederne (kælderrum, tagrum, tilbygninger i form af udestuer samt bygninger, der tidligere har været anvendt som stalde, udhuse og garager mv.). De pågældende rum og bygninger vil herefter ikke være omfattet af den foreslåede dækning, *medmindre* sælger over for den bygnings-sagkyndige kan fremlægge dokumentation for, at et eller flere rum på »negativlisten« er godkendt som beboelsesrum af byggemyndighederne. En sådan dokumentation kan – hvis sælger ikke selv er i besiddelse heraf – fremskaffes af sælger hos kommunen (teknisk forvaltning), hvor sælger har mulighed for gratis at gennemse egne sagsakter.

Det er efter udvalgets opfattelse derfor væsentligt, at sælger forud for den bygningssagkyndiges besøg – og helst allerede på det tidspunkt, hvor sælgers opmærksomhed første gang henledes på muligheden for at anvende huseftersynsordningen – vejledes skriftligt eller mundtligt om, at fremlæggelse af dokumentation for så vidt angår rum, der normalt ikke er godkendt til beboelse af byggemyndighederne, er *meget* vigtig, idet de pågældende rum i modsat fald ikke omfattes af den foreslåede særskilte fugtskadedækning.

4.6.2.5. Dækning af forøgede byggeudgifter

4.6.2.5.1. Forsikring & Pensions forslag

Forsikring & Pension har foreslået, at der som en del af ejerskifteforsikringens standarddækning indføres dækning for forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af en i øvrigt dækningsberettigende skade.

Der vil ifølge forslaget blive tale om dækning af de forøgede byggeudgifter, som – når en beskadiget bygning eller bygningsdel skal repareres – er nødvendige for at opfylde de krav, der følger af byggeloven, bygningsreglementet og stærkstrømsbekendtgørelsen på udbedringstidspunktet.

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.

Forsikring & Pension har oplyst, at det – om end der ikke foreligger undersøgelser, som dokumenterer det – er forsikringsselskabernes skøn, at det i op til ca. 20 pct. af de dækningsberettigende skader vil kunne komme

på tale at dække forøgede byggeudgifter. Jo ældre bygningen er, jo større er sandsynligheden for, at der på udbedringstidspunktet må afholdes forøgede byggeudgifter.

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

Erstatning vil efter forslaget være betinget af

- at der foreligger en dækningsberettigende skade,
- at byggeudgifterne til lovliggørelse vedrører bygningen eller de bygningsdele, som er beskadiget,
- at reparationen nødvendiggør en *væsentlig* forandring af bygningen eller bygningsdelen,
- at den sikrede kan godtgøre, at den pågældende har søgt om dispensation fra byggemyndighedernes krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen, og at sikrede har fået afslag, samt
- at bygningsdelen eller bygningen bliver repareret, genetableret eller genopført i samme skikkelse, til samme anvendelse og på nøjagtigt samme sted.

Undtaget fra dækning er byggeudgifter, som er begrundet i mangelfuld vedligeholdelse af den beskadigede bygningsdel eller bygning.

Vurderingen af, om en reparation indebærer en *væsentlig* forandring af bygningen eller bygningsdelen, jf. ovenfor, vil følge den fortolkning, som er anlagt ved byggelovens § 2, stk. 1, litra b, hvorefter byggeloven finder anvendelse ved ombygning af og andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser.

Kravet om, at bygningsdelen eller bygningen skal repareres, genetableres eller genopføres i samme skikkelse, til samme anvendelse og på nøjagtigt samme sted indebærer, at det alene er de øgede udgifter ved overholdelse af de lovliggørelseskrav, som kunne være stillet af byggemyndighederne før skadens indtræden ved f.eks. reparation af den omhandlede bygningsdel eller bygning på samme måde, der kan kræves erstattet. Den sikrede kan således ikke få dækket meromkostninger forbundet med, at den pågældende f.eks. lader en tagkonstruktion genetablere med en større tagflade end den beskadigede tagkonstruktion el.lign.

Endelig følger det af forslaget, at erstatningen skal opgøres efter priserne på anmeldelsestidspunktet.

Om baggrunden for den foreslåede dækning af forøgede byggeudgifter har Forsikring & Pension anført, at den sikrede ikke i dag over ejerskifteforsikringens standarddækning har krav på erstatning for de forøgede byggeudgifter, som måtte være nødvendige for at leve op til byggemyndighedernes krav om opfyldelse af reglerne i den nugældende byggelovgivning (dvs. byggelovgivningen på udbedringstidspunktet). Således dækker ejerskifteforsikringen som udgangspunkt alene udbedring og retablering efter reglerne på opførelsestidspunktet, dvs. under anvendelse af samme byggemetode og materialer mv.

Ifølge Forsikring & Pension adskiller den foreslåede dækning af forøgede byggeudgifter sig fra den *lovliggørelsesdækning*, som nogle af de *udvidede* ejerskifteforsikringer i dag omfatter. Lovliggørelsesdækningen i henhold til de udvidede dækninger omfatter således bygninger, der er ulovligt opført, samt bygningsindretninger, der er ulovligt udført (dvs. bygninger og bygningsdele, der er i strid med de regler, som gjaldt i medfør af byggelovgivningen på opførelses- eller udførelsestidspunktet). Denne dækning er *ikke* omfattet af Forsikring & Pensions forslag.

De nuværende villaforsikringer indeholder typisk vilkår om dækning for forøgede byggeudgifter svarende til den dækning, som foreslås gjort til en

del af ejerskifteforsikringens standarddækning. Ca. 95 pct. af alle helårshuse er villaforsikret. Dette medfører ifølge Forsikring & Pension imidlertid ikke, at den foreslåede dækning af forøgede byggeudgifter over ejerskifteforsikringen må anses for overflødig. Det skyldes, at villaforsikringens dækning kun omfatter merudgifter i forbindelse med en dækningsberettigende skade på villaforsikringen, mens den foreslåede dækning af forøgede byggeudgifter kun skal omfatte merudgifter i forbindelse med en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Villaforsikringen adskiller sig fra ejerskifteforsikringen bl.a. ved, at den som udgangspunkt alene dækker pludselige skader, hvis årsag er udefrakommende og øjeblikkeligt virkende hændelser (dvs. i praksis skader indtrådt efter købers overtagelse af ejendommen), mens den foreslåede dækning af forøgede byggeudgifter over ejerskifteforsikringen vil omfatte udbedring af skader eller skaderisici, som var til stede på tidspunktet for købers overtagelse af ejendommen, men som først konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Formålet med den foreslåede dækning af forøgede byggeudgifter over ejerskifteforsikringen er at give forbrugerne en bedre dækning. Med den foreslåede dækning undgår forbrugerne – i forbindelse med udbedring af en dækningsberettiget skade – således selv at skulle afholde en del af udgifterne (differencen mellem byggelovgivningens krav på opførelsestidspunktet og kravene på udbedringstidspunktet).

Endvidere er formålet med den foreslåede dækning at undgå skuffede forventninger hos forbrugerne, der ofte går ud fra, at ejerskifteforsikrings-selskabet afholder samtlige omkostninger til udbedring af en dækningsberettigende skade i henhold til de krav, som gælder på udbedringstidspunktet.

4.6.2.5.2. Gældende ret

Som anført i afsnit 4.5.1. 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 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 skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted, indebærer, at ejerskifteforsikringen – i overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper – som altovervejende hovedregel kun dækker omkostningerne til udbedring eller retablering i henhold til de krav, som gjaldt på opførelsestidspunktet.

Som eksempel herpå kan nævnes Ankenævnet for Forsikrings afgørelse af 9. oktober 2006 (sagsnr. AK 68.068), hvor der blev klaget over et ejerskifteforsikrings-selskabs erstatningsafgørelse og -opgørelse i forbindelse med en anerkendt skade på den forsikrede ejendoms badeværelse. Klager havde fra en murermester indhentet tilbud på udbedring af badeværelset. Det indhentede tilbud omfattede bl.a. vådrumssikring (vådrumsmembran), som skal foretages ifølge den gældende byggelovgivning. Ankenævnet udtalte i sin afgørelse bl.a. følgende:

»Endvidere finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at det omhandlede badeværelse ikke opfyldte lovkravene på opførelsestidspunktet. Nævnet finder på den baggrund, at etableringen af vådrumsmembran udgør en forbedring, som selskabet ikke er pligtigt at dække udgiften til.«

4.6.2.5.3. Udvalgets overvejelser

Det er udvalgets vurdering, at den foreslåede dækning af forøgede byggeudgifter kan udgøre en udvidelse af den eksisterende ejerskifteforsikrings standarddækning. Det skyldes, at den sikrede i de tilfælde, hvor betingelserne for at opnå dækning af forøgede byggeudgifter er opfyldt, ifølge forslaget vil have krav på dækning af samtlige forøgede byggeudgifter uden

fradrag for den eventuelle forbedring, som måtte ligge i en retablering op til de krav, som følger af den gældende byggelovgivning.

Udvalget finder det imidlertid vanskeligt at vurdere, i hvilket omfang den foreslåede dækning i praksis vil betyde, at det erstatningsbeløb, som den sikrede er berettiget til i forbindelse med en dækningsberettigende skade, vil være *væsentligt* større end hidtil.

Det bemærkes i den forbindelse, at dækning efter forslaget bl.a. forudsætter, at reparationen indebærer en *væsentlig* forandring af bygningen eller bygningsdelen, jf. herved byggelovens § 2, stk. 1, litra b, der indeholder en afgrænsning af, i hvilke tilfælde byggeloven finder anvendelse.

Det følger af forarbejderne til bestemmelsen i relation til væsentligheds-kriteriet, at bygningsvedligeholdelse – dvs. arbejder, der alene tilsigter at opretholde eller retablere en bygnings (tidligere) tilstand i henseende til sammensætning, inddeling og beskaffenhed efter slid og forringelse som følge af bygningens brug – som hovedregel falder uden for lovens anvendelsesområde.

Den foreslåede dækning vil endvidere alene have betydning for ejendommens køber. Der er efter udvalgets opfattelse således tale om en supplerende dækning, som ikke indebærer nogen (yderligere) indskrænkning i sælgers mangelshæftelse.

Det er i øvrigt væsentligt at have for øje, at den foreslåede dækning af forøgede byggeudgifter ikke udgør et alternativ til den lovliggørelsesdækning, som mange selskaber udbyder som en del af den *udvidede* ejerskifteforsikring, og som dækker udbedring af bygningsindretninger mv., som på tidspunktet for udførelsen var ulovlige. I det omfang en sådan lovliggørelsesdækning ønskes, vil det derfor *fortsat* være nødvendigt for køber at afholde udgifter til en udvidet ejerskifteforsikring.

Den *endelige* vurdering af den foreslåede dækning for forøgede byggeudgifter må efter udvalgets opfattelse dog nødvendigvis sammenholdes med vurderingen af de øvrige forslag til ændringer af ejerskifteforsikringen, jf. afsnit 4.6.2.2.-4.6.2.4., 4.6.2.6.-4.6.2.10. og 4.6.2.12., idet Forsikring & Pensions forskellige forslag på forsikringsområdet skal ses som en »samlet pakke«. Udvalgets overvejelser herom er gengivet i afsnit 4.6.3. nedenfor.

En gennemførelse af Forsikring & Pensions forslag om dækning af forøgede byggeudgifter vil nødvendiggøre, at der foretages 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.

4.6.2.6. Dækning af udgifter til teknisk bistand og genhusning

4.6.2.6.1. Forsikring & Pensions forslag

Forsikring & Pension har foreslået, at rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med en dækningsberettigende skade skal dækkes, i det omfang udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Formålet med den foreslåede dækning er, at ejendommens køber kan få dækket de omkostninger, som i visse tilfælde kan være forbundet med f.eks. konstatering og afdækning af en skade.

Ifølge Forsikring & Pension er dækning af udgifter til teknisk bistand almindelig praksis hos de fleste selskaber i dag, selv om dækningen ikke er omtalt i forsikringsvilkårene og derfor heller ikke er almindelig kendt af forbrugerne.

Forsikring & Pension har endvidere foreslået en dækning for genhusning af den sikrede i op til 12 måneder i tilfælde, hvor udbedringen af en dækningsberettigende skade gør huset ubeboeligt. Også denne dækning er ifølge Forsikring & Pension almindelig praksis hos de fleste selskaber i dag, selv

om dækningen ikke er omtalt i forsikringsvilkårene og derfor heller ikke er almindelig kendt af forbrugerne.

For begge de foreslåede dækninger gælder, at der er tale om dækning *ud over* forsikringssummen.

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

4.6.2.6.2. Gældende ret

Dækning af udgifter til teknisk bistand og genhusning udgør ikke i dag en del af ejerskifteforsikringens standarddækning. 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.

4.6.2.6.3. Udvalgets overvejelser

Som det fremgår ovenfor, dækker de fleste selskaber i dag rimelige udgifter til teknisk bistand og genhusning, hvorfor der ikke ses at ligge nogen nævneværdig økonomisk forbedring for forbrugerne i forslaget. Forbedringen ligger snarere i større gennemsigtighed og sikkerhed for forbrugeren, idet den omhandlede dækning gøres til en fast bestanddel af standarddækningen. Dertil kommer i øvrigt også, at udgifterne til genhusning foreslås dækket *ud over* forsikringssummen.

Efter udvalgets opfattelse kan der rejses spørgsmålstejn ved, om dækning af (rimelige) udgifter til teknisk bistand og genhusning bør gøres til en del af ejerskifteforsikringens standarddækning, idet de foreslåede dækninger – i modsætning til ejerskifteforsikringens øvrige dækninger – ikke har til formål er at dække den tilbageværende risiko for skjulte skader ved ejendom-

men, som består efter bygningsgennemgangen, og som sælger ikke hæfter for. Det bemærkes herved i øvrigt, at de foreslåede dækninger alene vil have betydning for ejendommens køber, idet der er tale om en supplerende dækning, som ikke indebærer nogen (yderligere) indskrænkning i sælgers mangelshæftelse.

På den anden side er der tale om dækninger, som er almindelig praksis hos de fleste forsikringselskaber i dag, og en nærmere regulering heraf vil således umiddelbart blot skabe større gennemsigtighed og sikkerhed for forbrugerne. Udvalget kan på den baggrund overordnet set tilslutte sig, at ejerskifteforsikringens standarddækning udvides til også at omfatte dækning af (rimelige) udgifter til teknisk bistand og genhusning.

Den *endelige* vurdering af de foreslåede dækninger må dog nødvendigvis sammenholdes med vurderingen af de øvrige forslag til ændringer af ejerskifteforsikringen, jf. afsnit 4.6.2.2.-4.6.2.5., 4.6.2.7.-4.6.2.10. og 4.6.2.12., idet Forsikring & Pensions forskellige forslag på forsikringsområdet skal ses som en »samlet pakke«. Udvalgets overvejelser herom er gengivet i afsnit 4.6.3. nedenfor.

En gennemførelse af Forsikring & Pensions forslag om dækning af (rimelige) udgifter til teknisk bistand og genhusning vil nødvendiggøre, at der foretages 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.

4.6.2.7. »Fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt«

4.6.2.7.1. Forsikring & Pensions forslag

Ifølge 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. skal der ved »skade« forstås

brud, lækage, deformation, 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.

Forsikring & Pension har foreslået, at udtrykket »værdi« udgår af skadesdefinitionen. Formålet hermed er at skabe en større grad af klarhed og herigennem mindske risikoen for skuffede forventninger hos forbrugerne samt at reducere forsikringsselskabernes administrationsomkostninger.

Om baggrunden for forslaget har Forsikring & Pension anført, at der ofte opstår tvist om, hvorvidt et konkret forhold – ofte som følge af købers forventninger til byggematerialer eller en bestemt anvendelse af ejendommen – er af en sådan karakter, at det nedsætter ejendommens værdi nævneværdigt. Det skyldes formentlig, at forbrugerne ikke er bekendt med, hvad den omhandlede formulering dækker over. Ifølge Ankenævnet for Forsikrings praksis omfatter den omhandlede formulering ikke *i sig selv* f.eks. husejerens individuelle ønsker om en bestemt anvendelse af bygningen eller det forhold, at en eller flere bygningsdele består af et andet materiale end anført i tilstandsrapporten.

Til illustration af, at forbrugerne generelt ikke er bekendt med, hvad formuleringen dækker over, har Forsikring & Pension peget på to afgørelser fra Ankenævnet for Forsikring (sagsnr. AK 70.024 og AK 72.083). I begge sager, som blev afgjort af ankenævnet den 4. december 2006, gjorde forsikringstagerne gældende, at de respektive ejendommens værdi – efter udbedring af dækningsberettigende skader – var forringet, hvorfor de havde krav på værdiforringelseserstatning. Ankenævnet for Forsikring, der i begge sager gav selskabet medhold, udtalte, at forsikringstagerne ikke havde godtgjort at have krav på yderligere erstatning.

Det er – eftersom Forsikring & Pension foreslår en særskilt dækning for fugt og skimmelsvamp, jf. afsnit 4.6.2.4. ovenfor, samt at der indføres bindende afskrivningstabeller på udvalgte bygningsdele, hvorved forbruge-

ren får en indikation af bygningsdelenes restlevetid, jf., afsnit 4.6.2.8. nedenfor – Forsikring & Pensions opfattelse, at der ikke længere er det samme behov for at bibeholde »værdi« som en del af skadesbegrebet.

I det omfang udvalget ikke måtte være indstillet på at lade »værdi« udgå af skadesbegrebet, bør det efter forsikring & Pensions opfattelse i forsikringsbetingelserne og 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. præciseres, hvad der nærmere skal forstås ved formuleringen »fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt«.

4.6.2.7.2. Gældende ret

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 mv. fremgår bl.a. følgende om ejerskifteforsikringens dækningsomfang:

- »2) Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.«

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 for at foreligge.

I praksis er det Ankenævnet for Forsikring og domstolene, der fastlægger, hvad formuleringen »fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi (eller brugbarhed) nævneværdigt« konkret dækker over.

Som et eksempel på, at formuleringen ikke i sig selv dækker over f.eks. en husejers individuelle ønsker til ejendommens brug eller det forhold, at andre materialer end de i tilstandsrapporten nævnte er anvendt, kan nævnes Ankenævnet for Forsikrings afgørelse af 26. november 2001 (sagsnr. AK 55.450). I denne sag gjorde klagerne gældende, at det forhold, at bygnings ydervægge består af træbetonblokke frem for – som anført i tilstandsrapporten – (pudset) lecasten, udgør et forhold, som nedsætter bygningens værdi nævneværdigt, idet klager ikke kan bygge en førstesal. Ankenævnet udtalte i den anledning følgende:

»Nævnet har i kendelse nr. 52.524 udtalt, at det forhold, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten efter omstændighederne kan udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Dog kræves det, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang, eller at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger, jf. de ovenfor citerede forsikringsbetingelser.

Nævnet må give selskabet medhold i, at det forhold, at klagernes individuelle ønsker om en særlig anvendelse af den forsikrede ejendom viser sig ikke at kunne indfries, ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet et sådant forhold ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål.«

Der er imidlertid alene tale om et udgangspunkt. Således følger det af Ankenævnet for Forsikrings afgørelse af 2. oktober 2000 (sagsnr. AK 52.524), at det forhold, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten, *efter omstændighederne* kan udgøre en dækningsberettigende skade.

Som et andet eksempel kan nævnes Ankenævnet for Forsikrings afgørelse af 18. december 2006 (sagsnr. AK 68.784), hvor husejeren konstaterede, at

en del af ejendommens mure var en pudset (og meget nedbrudt) trækonstruktion. I denne sag udtalte ankenævnet følgende:

»Efter nævnets praksis betragtes det som udgangspunkt ikke som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at køberen af en ejendom på baggrund af oplysninger i tilstandsrapporten skuffes i sine forventninger til ejendommens konstruktion og materialeangivelse, jf. herved også, at der i tilstandsrapporten udtrykkeligt tages forbehold derfor.

I det foreliggende tilfælde er der imidlertid tale om, at klagerne kort efter overtagelsen af ejendommen konstaterer, dels at konstruktionen medfører et helt anderledes vedligeholdelseskoncept, dels at trækonstruktionen bag den pudsede facade er tjenligt til udskiftning, hvorved klagerne påføres udgifter til udbedring, som ligger langt ud over, hvad de på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger havde grundlag for at forvente.

Nævnet finder i denne situation, at den andel, selskabet har tilbudt at dække, ikke er tilstrækkeligt, og fastsætter herefter erstatningen skønsmæssigt til 2/3 af udgiften til udbedring af den konstaterede skade. ...«

Som et yderligere eksempel kan nævnes ankenævnets afgørelse af 14. marts 2005 (sagsnr. AK 64.313), der vedrørte en skimmelsvampekade på den forsikrede ejendom (også refereret i afsnit 4.6.2.4.2. ovenfor), og hvor nævnet udtalte følgende:

»Nævnets flertal på 4 medlemmer udtaler:

Nævnets flertal bemærker indledningsvis, at det i de generelle kommentarer til bygningens tilstand i tilstandsrapporten af 16/12 2002 er angivet, at huset er i god stand i forhold til sin alder – opført i 1930, og at der må forventes nogle reparationer, men i øvrigt kun kræves normal vedligeholdelse.

Flertallet må efter sin gennemgang af sagen konstatere, at der ikke i tilstandsrapporten findes bemærkninger om de kraftige fugtproblemer, de massive skimmelsvampeangreb og den manglende udluftning, der efterfølgende er konstateret i ejendommen, jf. herved særligt de udtalelser, der er indhentet fra Bygge- og Miljøteknik A/S. Særligt for så vidt angår skimmelsvampean-

grebet er det flertallets opfattelse, at dette efter dets omfang reelt har gjort det umuligt at bebo ejendommen.

Klagerne har ikke gennem tilstandsrapportens beskrivelser og karakter fået et retvisende billede af den ejendom, de har købt. De har således ikke haft mulighed for at tage forholdenes reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.

Det er endvidere flertallets opfattelse, at de konstaterede forhold nedsætter husets værdi og brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Nævnets flertal finder herefter, at den anmeldte skimmelsvampe-skade er dækningsberettigende.

...

Nævnets mindretal på 1 medlem finder det ikke tilstrækkeligt godtgjort, at huset adskiller sig fra andre huse af tilsvarende karakter og alder. ...«

4.6.2.7.3. Udvalgets overvejelser

Som det fremgår af afsnit 4.6.2.7.2. ovenfor, skal der ved en skade i ejerskifteforsikringens forstand forstås et brud, lækage, deformation, 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.

Efter udvalgets opfattelse må formuleringen »der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand« antages at udgøre en integreret del af ejerskifteforsikringens afgrænsning af de forhold ved en bygning, som kan konstituere en skade. Med formuleringen, der bl.a. indgår i skadesdefinitionen, fordi det ville være meget vanskeligt – for ikke at sige umuligt – at beskrive *enhver* situation, hvor et fysisk forhold ved bygningen udgør en skade, præciseres det ikke alene, at forsikringen ikke har til formål at dække ethvert *ubetydeligt* forhold ved ejendommen, men også, at det forhold, at ejendommens værdi er nedsat nævneværdigt på

grund af et konkret forhold ved ejendommen, *i sig selv* kan udgøre en skade.

Det er herefter udvalgets opfattelse, at en indskrænkning af skadesbegrebet til kun at omfatte nævneværdig nedsat brugbarhed vil indebære en ikke ubetydelig indskrænkning i ejerskifteforsikringens skadesbegreb og dermed forsikringens dækningsomfang. At der vil være tale om en indskrænkning af ejerskifteforsikringens dækningsomfang illustreres bl.a. af de ankenævnsafgørelser, som er refereret ovenfor i afsnit 4.6.2.7.2. Det forhold, at Ankenævnet for Forsikring i sin praksis altid ses at anvende »værdi og brugbarhed« som en samlebetegnelse – frem for blot at henvise til en nævneværdigt nedsat værdi af bygningerne – kan efter udvalgets opfattelse ikke føre til et andet resultat.

På den anden side er udvalget enig med Forsikring & Pension i, at det er vigtigt at skabe klarhed hos forbrugerne om forsikringsdækningen, og udvalget finder på den baggrund, at det kan være hensigtsmæssigt at præcisere, hvad der nærmere skal forstås ved formuleringen »der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt«.

Efter udvalgets opfattelse kan en sådan præcisering bestå i, at det 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. og forsikringsvilkårene beskrives, at formuleringen f.eks. ikke omfatter den sikredes individuelle ønsker om en *særlig* anvendelse af ejendommen el.lign., 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 afsnit 4.6.2.11.3. nedenfor om udarbejdelse af standardeksempler på henholdsvis dækningsberettigende og ikke-dækningsberettigende forhold.

4.6.2.8. Erstatningsopgørelsen og anvendelse af afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

4.6.2.8.1. Forsikring & Pensions forslag

Forsikring & Pension har foreslået, at der indføres afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele i bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækningsomfang og forsikringsbetingelserne, og at disse afskrivningstabeller bliver bindende.

Ifølge forslaget skal der anvendes afskrivningstabeller for de bygningsdele, som udsættes for vejrlig/udvendige påvirkninger samt slitage/brug. Afskrivningstabeller skal ifølge forslaget opstilles for 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 som f.eks. nedgravede stolper og træterrasser, læ- og støttemure mv.)
- Vvs-installationer

Afskrivningstabellerne skal ifølge forslaget endvidere underopdeles i særskilte tabeller. Afskrivningstabellen for f.eks. tagbelægning skal opdeles i bl.a. tagpap, stålplader, eternit, tegl og strå, mens afskrivningstabellen for undertag skal opdeles i tabeller for bl.a. plastmembraner, pap på brædder og gips.

Afskrivningstabellerne skal tage udgangspunkt i, hvornår bygningen er opført, medmindre andet – f.eks. ombygninger eller reparationer – kan dokumenteres. Tabellerne vil blive baseret på gennemsnitsbetragtninger.

Det følger af forslaget, at den eksisterende 30 pct.'s regel, hvorefter erstatningen, hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 pct. i forhold til nyværdien, kan fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse, jf. pkt. 6 i bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om ejerskifteforsikringens dækningsomfang, 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.

Det vil ifølge forslaget ikke påhvile den bygningssagkyndige at foretage en konkret vurdering af levetiden for de bygningsdele, med hensyn til hvilke der gælder en afskrivningstabel. Tilstandsrapporten skal imidlertid indeholde oplysninger til *forsikringsselskabet* om materialevalg for de bygningsdele, der omfattes af afskrivningstabellerne.

Ifølge Forsikring & Pension vil anvendelsen af bindende afskrivningstabeller kunne give forbrugeren en indikation af bygningsdelens (forventede) restlevetid, som kan danne grundlag for ejendommens prisfastsættelse. Herudover vil afskrivningstabellerne skabe større klarhed, idet forbrugeren af forsikringstilbuddet kan se, hvor meget de enkelte bygningsdele vil blive afskrevet med ved opgørelsen af en eventuel erstatning. Forbrugerne vil herved få en mere realistisk forventning til størrelsen af en eventuel erstatning, herunder at der ikke ved erstatningsfastsættelsen gives »nyt for gammelt«.

Anvendelsen af bindende afskrivningstabeller vil efter Forsikring & Pensions opfattelse også skabe større åbenhed og gennemsigtighed med hensyn til erstatningsopgørelsen. Det skyldes, at forsikringsselskaberne allerede i dag – i kombination med et konkret skøn i hvert enkelt tilfælde – anvender Forsikring & Pensions vejledning om levetider i forbindelse med erstatningsopgørelsen, som er udarbejdet i et samarbejde mellem Forsikring & Pension, Teknologisk Institut, en række faglige organisationer og udøvende håndværkere. Med forslaget bliver opgørelsesmetoden synlig for

kunderne og ens for alle forbrugere, hvilket vil kunne skabe mere tryghed hos forbrugerne.

Anvendelsen af bindende afskrivningstabeller vil endvidere medføre en administrativ lettelse for forsikringsselskaberne.

Ifølge Forsikring & Pension kan der stilles spørgsmålstejn ved rimeligheden af bindende afskrivningstabeller, der som nævnt ovenfor skal bygge på en gennemsnitlig levetidsbetragtning. Der vil således kunne opstå situationer, hvor ejeren af en udsat bygning (f.eks. en stråtekt bygning ved Vesterhavet) eller en dårligt vedligeholdt bygning stilles bedre end i dag, mens ejeren af en meget vel vedligeholdt bygning stilles ringere end i dag. Det er imidlertid Forsikring & Pensions vurdering, at det vil være en væsentlig forbedring for køberen, at der skabes gennemsigthed vedrørende erstatningsopgørelsen. Det er endvidere Forsikring & Pensions forventning, at de afskrivningstabeller, som skal udarbejdes, samlet set vil stille forbrugerne bedre eller i hvert fald mindst lige så godt som i dag. Det vil således kun i meget få tilfælde kunne ske, at en forbruger stilles ringere end i dag.

4.6.2.8.2. Gældende ret

Som anført i afsnit 4.6.1. 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 det 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 nyværdien, kan erstatningen dog fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse (den såkaldte »30 pct.'s-regel«).

Udgangspunktet er således efter gældende ret 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 – levetidstabeller udarbejdet af Forsikring & Pension.

Ved beregningen af, om det skaderamte er forringet med mere end 30 pct., skal anvendes den *samlede* værdi af de skadede bygningsdele, jf. herved Højesterets afgørelse af 17. november 2005, der er optrykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2006, side 544. Dette vil i nogle tilfælde medføre, at der – selv om enkelte af de beskadigede bygningsdele er beskadiget med mere end 30 pct. i forhold til nyværdien – alligevel ikke er grundlag for fradrag for værdiforringelse, når værdiforringelsen ikke overstiger 30 pct. af den samlede værdi af de beskadigede bygningsdele.

De gældende levetidstabeller er oprindelig (i 1989) udarbejdet i et samarbejde mellem Forsikring & Pension (tidligere Skafor), Teknologisk Institut og en række faglige organisationer (håndværkere). Afskrivningstabellerne er udtryk for de nævnte parter fælles vurdering af nedslidningsforholdene for de materialer, for hvilke afskrivningstabeller er udarbejdet.

Tabellerne tager udgangspunkt i, at et bygningsmateriale som nyt har en værdi på 100 pct. Værdien nedskrives herefter over en længere årrække. Værdien kan dog aldrig udgøre mindre end 20 pct., idet et materiale, der fortsat er en del af en konstruktion, altid vil repræsentere en vis værdi. Vurderingen af, om tabellernes minimumsværdi på 20 pct. skal nås efter f.eks. 30 år eller 80 år, og om nedslidningen skal ske lineært, er fastsat ud fra parternes erfaring med hensyn til de omhandlede bygningsdele og anvendte materialer.

Forsikring & Pensions levetidstabeller er inddelt i tre hovedområder: Bygningsdele, vvs-installationer og elinstallationer. Tabellerne angiver skønnede restlevetider i procent i forhold til nyt. Hver levetidstabel er opdelt i to

kolonner: Almindeligt vedligehold (normalsituationen) og mangelfuldt vedligehold.

Det er væsentligt at være opmærksom på, at de gældende levetidstabeller alene udgør et vejledende udgangspunkt for selskabernes vurdering af bygningsdeles restlevetid. Der skal således i hvert enkelt tilfælde anlægges en konkret vurdering af, om den omhandlede bygningsdel – f.eks. på grund af en særlig god eller dårlig vedligeholdelse – konkret må antages at have henholdsvis en længere eller kortere levetid end det i tabellen angivne udgangspunkt.

For så vidt angår ejerskifteforsikringsselskabets krav over for en bygnings-sagkyndig gælder, at et ejerskifteforsikringsselskab, der har udbetalt erstatning til køberen af en ejendom, indtræder i de krav, som køberen af ejendommen selv kunne have rejst over for den bygningssagkyndige. Heri ligger bl.a., at selskabet som udgangspunkt ikke kan opnå en *bedre* retsstilling end den, som ejendommens køber ville have haft over for den bygningssagkyndige.

4.6.2.8.3. Udvalgets overvejelser

Efter udvalgets opfattelse vil anvendelsen af bindende afskrivningstabeller med hensyn til udvalgte bygningsdele 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 senere måtte blive skuffet i sine forventninger til en eventuel erstatning, ligesom køberen kan lade disse supplerende oplysninger indgå i forhandlingerne med sælger om ejendommens pris.

Anvendelsen af bindende afskrivningstabeller med hensyn til udvalgte bygningsdele vil endvidere have den fordel, at selskabernes 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.

Efter udvalgets opfattelse vil bindende afskrivningstabeller i kombination med, at den nuværende 30 pct.'s regel helt forlades, dog samtidig have den ulempe for køberne, at der ikke længere ved beregningen af, om det skaderamte er forringet med mere end 30 pct., skal tages udgangspunkt i den *samlede* værdi af de skadede bygningsdele. Der vil således ikke længere være mulighed for, at beskadigede bygningsdele, der isoleret set er forringet med mere end 30 pct., »reddes« af andre beskadigede bygningsdele, der enten ikke er værdiforringet eller er væsentligt mindre værdiforringet, således at den *samlede* værdiforringelse af de beskadigede bygningsdele er under 30 pct.

Man må ved vurderingen af rimeligheden af Forsikring & Pensions forslag efter udvalgets opfattelse dog have for øje, at anvendelsen af afskrivningstabeller ikke er et ukendt fænomen. Der er således på mange andre skadesforsikringsområder fastsat tilsvarende afskrivningstabeller.

En klar forudsætning for forsikringsselskabernes anvendelse af bindende afskrivningstabeller ved erstatningsberegningen i henhold til ejerskifteforsikringen vil efter udvalgets opfattelse imidlertid være, at de omhandlede tabeller udfærdiges således, at det – i det omfang det overhovedet vil kunne forekomme – vil få *undtagelsens* karakter, at forbrugere 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.

For så vidt angår forholdet mellem den bygningssagkyndige og køberen af ejendommen bør der efter udvalgets opfattelse ikke ske ændringer i den gældende retstilstand. Køberen skal således 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. LFFE § 3, stk. 1. Heri ligger, at en køber, der på grund af en fejl begået af en bygnings-sagkyndig 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. Det anførte indebærer bl.a., at Ankenævnet for Huseftersyn *ikke* vil være bundet af de afskrivningstabeller, som fastsættes.

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, forudsætter udvalget endvidere, at ejerskifteforsikringsselskabet ikke skal kunne opnå en *bedre* retsstilling end den, som ejendommens køber ville have haft over den bygningssagkyndige. Et ejerskifteforsikringsselskab vil således ikke i tilfælde, hvor selskabet i henhold til en afskrivningstabel har udbetalt en højere erstatning til ejendommens køber, end en individuel konkret vurdering af bygningsdelens levetid ellers ville have berettiget køberen til, kunne gøre et regreskrav gældende over for den bygningssagkyndiges ansvarsforsikringsselskab svarende til den fulde erstatning, men alene et krav svarende til, hvad ejendommens køber selv kunne have gjort gældende over den bygningssagkyndige. I modsat fald ville det blive de bygningssagkyndige, som kom til at betale for indførelsen af afskrivningstabeller.

Sammenfattende er udvalget af den opfattelse, at indførelsen af bindende afskrivningstabeller isoleret set vil være en god idé. Den *endelige* vurdering af Forsikring & Pensions forslag om bindende afskrivningstabeller må dog nødvendigvis sammenholdes med de øvrige forslag til ændringer af ejerskifteforsikringen, jf. afsnit 4.6.2.2.-4.6.2.7., 4.6.2.9., 4.6.2.10. og 4.6.2.12., idet Forsikring & Pensions forskellige forslag på forsikringsområdet skal ses som en »samlet pakke«. Udvalgets overvejelser herom er gengivet i afsnit 4.6.3. nedenfor.

Indførelse af bindende afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele til brug for ejerskifteforsikringsselskabernes erstatningsberegning vil nødvendiggøre, at 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. ændres. Der skal således – for så vidt angår de relevante bygningsdele – indføres en undtagelse til hovedreglen om, at erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen 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 mv.

De afskrivningstabeller, som i givet fald fastsættes, skal efter udvalgets opfattelse være fælles for alle ejerskifteforsikringsselskaber, og tabellerne bør derfor inkorporeres 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.. Selve udarbejdelsen af afskrivningstabellerne bør ske i et samarbejde med bl.a. Erhvervs- og Byggestyrelsen, Forsikring & Pension, Teknologisk Institut, SBI og de relevante, faglige organisationer.

4.6.2.9. Ændring af reglerne om selvrisiko

4.6.2.9.1. Forsikring & Pensions forslag

Forsikring & Pension har foreslået, at de gældende regler om selvrisiko ændres.

Ifølge de gældende regler skal selvrisikoen – i det omfang ejerskifteforsikringen indeholder vilkår om en sådan – være angivet 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.

På grund af disse regler om selvrisiko sker der ifølge Forsikring & Pension i praksis det, at mange forbrugere »opsamler« og løbende anmelder et meget stort antal småskader, der ikke hver for sig, men dog samlet set, kan overstige selvrisikoen. Dette har betydelige administrative – og dermed økonomiske – konsekvenser for selskaberne, der nødvendigvis må tage stilling til hver enkelt anmeldt skade (registrering, besigtigelse og behandling af hver enkelt anmeldt skade).

På den anførte baggrund har Forsikring & Pension foreslået, at den nuværende selvrisiko på 37.000 kr. (2010) i forsikringstiden erstattes af en selvrisiko pr. skade på f.eks. 8.000 kr. Forslaget indebærer, at skader *under* en »bagatelgrænse« på 8.000 kr. ikke længere skal registreres eller dækkes af selskaberne, at der som nævnt skal gælde en selvrisiko pr. skade på 8.000 kr., og at der ikke længere skal gælde et maksimum for, hvor stort et beløb der vil kunne blive betalt i selvrisiko.

Som et alternativ hertil har Forsikring & Pension foreslået, at selvrisikoen forhøjes til 50.000 kr., samt at skader *under* en »bagatelgrænse« på 5.000 kr. ikke længere skal registreres eller dækkes af selskaberne, mens der for skader *over* 5.000 kr. vil være en selvrisiko pr. skade på 5.000 kr., som indgår i beregningen af den maksimale selvrisiko på 50.000 kr. Forslaget indebærer, at selvrisikoen gælder ved de første 10 dækningsberettigende skader.

Ved udtrykket »pr. skade« skal der for begge forslags vedkommende forstås et eller flere forhold, der har samme skadesårsag, og som knytter sig til samme bygningsdel. Som eksempel kan anføres den situation, hvor et tag er utæt flere forskellige steder.

Forslagene indebærer ikke, at der skal ske ændringer i den bygningsgennemgang, som de bygningssagkyndige foretager.

Forsikring & Pension finder, at der med de foreslåede ændringer af reglerne om selvrisiko vil blive sat fokus på *større* skader, som det ved husefter-

synsordningens indførelse var hensigten. Forslagene vil endvidere medføre en reduktion i forsikringsselskabernes administrationsomkostninger, hvilket i sidste ende vil komme forbrugerne til gavn.

4.6.2.9.2. Gældende ret

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 skadesårsager, men dette vil ikke nødvendigvis være tilfældet.

Som eksempel herpå kan fremhæves Ankenævnet for Forsikrings afgørelse af 18. december 2006 (sagsnr. AK 68.595). I sagen havde klagerne – i forbindelse med maling af ejendommens vægge og lofter – konstateret betydelige indvendige og udvendige revnedannelser, der hidrørte fra opførelsen af en skorsten uden fornøden fundering og forankring i tagkonstruktionen 5-10 år efter ejendommens opførelse. Selskabet gjorde i den forbindelse gældende, at der var grundlag for at opkræve to gange selvrisiko, idet årsagerne til skaderne ikke var sammenfaldende. Mens de udvendige revnedannelser i skalmuren og skorstenen skyldtes manglende fundering af skorstenen, skyldtes skævheden i den indvendige bagmur, at skorstenen ikke var forankret i tagkonstruktionen. I sagen udtalte ankenævnet følgende:

»Nævnet bemærker, at der i henhold til policen, jf. også bekendtgørelse 705/2000 om ejerskifteforsikringens dækningsomfang, kan beregnes selvrisiko »pr. skade«.

Nævnet finder, at spørgsmålet om, hvorvidt der kan beregnes én eller to gange selvrisko beror på en vurdering af, om de anmeldte forhold har samme skadeårsag. Det er således nævnets opfattelse, at det er uden betydning for selvriskoberegningen, om skaden har manifesteret sig i én eller flere bygningsdele.

Efter sin gennemgang af sagen lægger nævnet til grund, at revnedannelserne i skalmur og skorsten skyldes manglende fundering under skorstenen, mens skævheden i den indvendige bagmur skyldes manglende forankring i tagkonstruktionen.

Nævnet kan ... som ubestridt lægge til grund, at skaderne skyldes samme begivenhed – opførelsen af skorstenen, idet forankringen af bagvæggen kunne og burde være sket i forbindelse med opførelsen af skorstenen. Nævnet kan således lægge til grund, at såvel revnedannelserne som skævheden i bagmuren er sket i forbindelse med opførelsen af skorstenen. Nævnet finder på denne baggrund, at der er en sådan sammenhæng i skadeårsagerne, at selskabet kun er berettiget til at beregne én gang selvrisko.«

4.6.2.9.3. Udvalgets overvejelser om ændring af reglerne om selvrisko

Efter udvalgets opfattelse gælder for begge de to selvriskomodeller, som Forsikring & Pension har foreslået, at de indebærer en væsentlig ændring af den nuværende ejerskifteforsikrings dækningsomfang.

For så vidt angår forslaget om, at den nuværende selvrisko i forsikrings-tiden på 37.000 kr. (2010) erstattes af en ordning, hvorefter 1) der indføres en »bagatelgrænse« på 8.000 kr., således at skader under dette beløb ikke skal registreres, 2) selvriskoen fastsættes til 8.000 kr. pr. skade, og 3) der ikke længere skal gælde et maksimum for, hvor stort et beløb der vil kunne blive betalt i selvrisko, skal udvalget anføre følgende:

Udvalget er af den opfattelse, at dette selvriskoforslag – i forhold til den nugældende retstilstand – vil udgøre en *væsentlig* forringelse af købers retsstilling. For det første synes en »bagatelgrænse« på 8.000 kr. at være meget høj. For det andet synes det forhold, at der efter forslaget ikke skal

gælde en maksimumgrænse for, hvor meget køber risikerer selv at skulle afholde i selvriskobeløb, at udgøre et stort problem.

På baggrund af Forsikring & Pensions oplysninger om det typiske antal dækningsberettigende skader pr. police må det antages, at det kun i sjældne tilfælde vil forekomme, at der anmeldes fem eller flere dækningsberettigende skader. Efter udvalgets opfattelse er det imidlertid netop i sager, hvor der forekommer mange dækningsberettigende skader, vigtigt at sikre, at køber ikke risikerer vedvarende at skulle afholde 8.000 kr. pr. dækningsberettigende skade. Det er samtidig vigtigt at sikre, at køber allerede på tidspunktet for forsikringstegningen er bekendt med, hvad vedkommende i *værste fald* vil skulle afholde i (samlet) selvrisiko.

På den anførte baggrund kan udvalget ikke anbefale, at denne selvrisiko-model gennemføres.

For så vidt angår forslaget 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) selvriskoen 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, skal udvalget anføre følgende:

Efter det for udvalget oplyste anvender ejerskifteforsikringsselskaberne *betydelige* ressourcer på sagsbehandling af småskader.

Spørgsmålet er herefter, om den foreslåede afskæring af småskader (skader under 5.000 kr.) og den foreslåede forhøjelse af den samlede selvrisiko fra i dag 37.000 kr. til 50.000 kr. kan anses for hensigtsmæssig.

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.

Det bemærkes 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 i købesummen.

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 huseftersynsordning, 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. Om denne »bagatelgrænse« fremgår af ankenævnets notat af 22. april 2010 følgende:

»Huseftersynsordningen skal sammen med ejerskifteforsikringen sikre en køber mod at blive udsat for væsentlige økonomiske/bygningsmæssige skuffelser i forbindelse med køb af en fast ejendom. Der er dog en nedre værdigrænse for mindre betydningsfulde skader, som en køber af et brugt hus altid må være forberedt på – uanset der er foretaget et huseftersyn.

Ankenævnets udgangspunkt er, at nævnet ikke tager stilling til forhold, hvor en udbedring af forholdet vil koste mindre end 5-8.000 kr.^{note} Den anførte beløbsgrænse er navnlig begrundet i, at omkostningen ved at indhente syn og skøn oftest vil være højere end mindstegrænsen. Der sker normalt ikke sammenlæg-

ning af udgiften til udbedring af flere, hver for sig små skader. Hvis den bygningssagkyndige har begået en grov fejl, eller rapporten er behæftet med mindre fejl i et omfang, der vidner om overfladiskhed i arbejdet, gælder mindstegrænsen dog ikke.

I sager, der efter sekretariatets skøn vedrører beløb på 5.000-8.000 kr., kan sekretariatet spørge klageren endnu engang, om klageren fortsat ønsker syn og skøn, idet sekretariatet henleder klagerens opmærksomhed på den nedre værdigrænse. (Der er allerede underskrevet en erklæring med klageskemaet)

En syns- og skønserklæring koster typisk omkring 9.000-10.000 kr. inkl. moms (2010-tal). Klageren kan dog ifølge reglernes § 14, stk. 2 og 3, maksimalt risikere at blive pålagt at betale 3.500 kr. inkl. moms, såfremt klageren ikke får fuldt medhold i de påklagede forhold, eller de påklagede forhold viser sig at ligge under den nedre værdigrænse. En klager, der ønsker sagen gennemført med syn og skøn, har krav på, at dette sker.

Såfremt klageren efter at være gjort specielt opmærksom på den nedre værdigrænse trækker klagesagen tilbage, vil sekretariatet tilbagebetale klagegebyret. Hvis klageren ikke trækker klagesagen tilbage, vil denne blive gennemført, hvilket normalt indebærer, at der udmeldes syn og skøn.

^{note} Såfremt der ved udbedringen sker en forbedring af bygningsdelen, eksempelvis fordi en gammel bygningsdel erstattes med en ny, er det udbedringsprisen fratrukket forbedringens anslåede værdi, som er værdien i forhold til mindstegrænsen. Hvis en udbedring koster f. eks. 15.000 kr., og forbedringens værdi fastsættes til 5.000 kr., vil erstatningen som udgangspunkt blive på 10.000 kr. Er forbedringens værdi f.eks. 11.000 kr., ville erstatningen være 4.000 kr. og dermed under mindstegrænsen.

Når ejerskifteforsikringen dækker en skade, er der normalt et vist mindre beløb, som skal betales som selvrisiko, og det er dette beløb, som Ankenævnet kan betale i erstatning. Mindstegrænsen finder ikke anvendelse på sager, hvor erstatningen vedrører selvrisikobeløb på ejerskifteforsikringen, forudsat at det erstatningsbeløb, som forsikringen har anerkendt, ligger over mindstegrænsen.«

På den anførte baggrund har udvalgets *flertal* [alle udvalgets medlemmer bortset fra Anders Palmkvist] ikke principielle indvendinger imod forslaget om at undlade registrering af mindre skader (dvs. skader under 5.000 kr.). Udvalgets flertal kan isoleret set også tilslutte sig, at den samlede selvrisiko

i forsikringstiden forhøjes fra 37.000 (2010) til 50.000 kr. Det er herved af flertallet forudsat, at en sådan ændring af selvriskoreglerne isoleret set vil få betydning for præmien for ejerskifteforsikringerne i nedadgående retning.

Flertallet har i øvrigt lagt vægt på, at den foreslåede selvriskomodel ifølge Forsikring & Pension vil stille langt de fleste forsikringstagere på samme måde eller bedre end i dag, idet en forsikringstager først ved den syvende dækningsberettigende 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 fem eller flere dækningsberettigende skader, mens der på langt de fleste policer – op imod 95 pct. af disse – kun anmeldes 1-2 dækningsberettigende skader.

Til illustration af selvriskoforslagets betydning kan opstilles følgende eksempel:

Forsikringstager anmelder over for sit ejerskifteforsikringsselskab tre skader, der har en værdi af 3.000 kr., 6.000 kr. og 14.000 kr.

Gennemføres det selvriskoforslag, som udvalgets flertal (isoleret set) går ind for, vil skaden på 3.000 kr. hverken skulle registreres eller dækkes af ejerskifteforsikringsselskabet, hvorimod forsikringstageren for så vidt angår de øvrige to skader vil være berettiget til at få dækket henholdsvis 1.000 og 9.000 kr. Med de to gange selvrisiko à 5.000 kr. pr. skade, som forsikringstageren herefter har afholdt, vil forsikringstageren *maksimalt* kunne komme til at afholde yderligere 40.000 kr. i selvrisiko.

Et *mindretal* [Anders Palmkvist] har ikke principielle indvendinger imod forslaget om at undlade registrering af mindre skader (dvs. skader under

5.000 kr.), hvorimod den samlede selvrisko i forsikringstiden på i dag 37.000 kr. bør fastholdes. I modsat fald er der en risiko for, at ejerskifteforsikringen fravælges i væsentligt større omfang end i dag, hvilket ville være meget uheldigt.

Uanset de forskellige holdninger i udvalget til Forsikring & Pensions selvriskoforslag er der i udvalget enighed om, at den *endelige* vurdering af forslaget nødvendigvis må sammenholdes med vurderingen af de øvrige forslag til ændringer af ejerskifteforsikringen, jf. afsnit 4.6.2.2.- 4.6.2.8., 4.6.2.10. og 4.6.2.12., idet Forsikring & Pensions forskellige forslag på forsikringsområdet skal ses som en »samlet pakke«. Udvalgets overvejelser herom er gengivet i afsnit 4.6.3. nedenfor.

Gennemføres Forsikring & Pensions forslag om selvrisko, vil det efter udvalgets opfattelse være nødvendigt at ændre 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 det første bør det i bekendtgørelsen udtrykkeligt fastslås, at ejerskifteforsikringsselskaberne ikke har pligt til at registrere skader under 5.000 kr.

Herudover vil der skulle ske en ændring af bekendtgørelsens § 1, nr. 2, således at det af bestemmelsen udtrykkeligt kommer til at fremgå, at selvriskoen pr. skade, hvis forsikringstilbuddet indeholder vilkår om en sådan, ikke må overstige 5.000 kr., og at den samlede selvrisko uanset en eventuel selvrisko pr. skade ikke må overstige 50.000 kr. (indeksreguleres) i forsikringstiden.

For så vidt angår Forsikring & Pensions forslag om, hvordan udtrykket »pr. skade« skal forstås, jf. afsnit 4.6.2.9.1. ovenfor, er udvalget enig med Forsikring & Pension i, at det som hidtil bør være et krav, at de anmeldte forhold skal have samme skadesårsag. Det gælder både i relation til opgørelsen af skadens økonomiske værdi og i relation til spørgsmålet om betaling af én selvrisko eller flere.

Udvalget finder derimod ikke, at der bør stilles krav om, at der ved afgrænsningen af »pr. skade« skal være tale om forhold vedrørende samme bygningsdel, f.eks. ejendommens tag eller fundament. Det må – i overensstemmelse med Ankenævnet for Forsikrings afgørelse af 18. december 2006 (sagsnr. AK 68.595), jf. afsnit 4.6.2.9.2. ovenfor – således bero på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, i hvilket omfang kravet om sammenfaldende skadesårsag kan anses for opfyldt også i et tilfælde, hvor der er tale om skader på forskellige bygningsdele.

4.6.2.10. Forlængelse af forsikringstiden fra 5 til 10 år

4.6.2.10.1. Forsikring & Pensions forslag

Forsikring & Pension har foreslået, at forsikringstiden forlænges fra de nuværende minimum 5 år (med *mulighed* for forlængelse til 10 år) til 10 år. Formålet hermed 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 potentielt 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 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. Hvis sælger derimod har valgt huseftersynsordningen, og køber har tegnet en ejerskifteforsikring med standarddækning, kan køber alene få dækket skjulte skader over ejerskifteforsikringen i 5 år.

Hvis køber i dag ønsker at være »økonomisk sikret« i 10 år, skal den pågældende tegne – og selv afholde omkostningerne ved – en *udvidet* ejerskifteforsikring. Med Forsikring & Pensions forslag bliver køber »automatisk« sikret mod skjulte skader i 10 år, og der opnås parallelitet mellem forsikringstiden og den almindelige forældelsesfrist på 10 år.

Om forslaget økonomiske konsekvenser har Forsikring & Pension oplyst, at der ikke som følge af dette forslag forventes *væsentligt* øgede erstatningsudbetalinger.

4.6.2.10.2. Gældende ret

Ifølge LFFE § 5, stk. 1, nr. 1, 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 er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. afsnit 4.6.1. ovenfor.

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 Lov 5-14-4, kan nævnes krav i henhold til aftaler om overdragelse af fast ejendom, herunder krav i anledning af mangler.

Med forældelseslovens ikrafttræden blev den almindelige forældelsesfrist – lovens hovedregel – fastsat til 3 år fra forfaldstidspunktet, jf. lovens § 3, stk. 1. Begrundelsen herfor var, at en frist på 3 år under nutidens forhold normalt må anses for tilstrækkelig til, at fordringshaveren kan tage stilling til eventuelle indsigelser mod kravet og om fornødent foretage retslige skridt, ligesom også de hensyn, som ligger bag forældelsesreglerne, herunder bevismæssige forhold og indretningshensyn, generelt taler for, at foræl-

delsesfristen ikke gøres længere end nødvendigt. 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.

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 dog 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. På grund af den ulovbestemte reklamationsregel 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 vil fortabes.

4.6.2.10.3. Udvalgets overvejelser

Indledningsvis skal udvalget anføre, at udvalget til brug for sine overvejelser om den foreslåede forlængelse af ejerskifteforsikringens standarddækning fra 5 til 10 år har efterspurgt nærmere oplysninger fra Forsikring & Pension om, i hvilket omfang der på de udvidede dækninger anmeldes skader i perioden fra det 5. til 10. år efter overtagelsen. Udvalget har endvidere efterspurgt nærmere oplysninger fra Forsikring & Pension om, i hvilket omfang selskaberne udbetaler erstatning med hensyn til skader, som først anmeldes efter det 5. år.

Baggrunden herfor er, at de omhandlede oplysninger efter udvalgets opfattelse kan have en vis betydning for vurderingen af forslagets praktiske kon-

sekvenser, idet ejendommens køber efter udvalgets opfattelse nødvendigvis må få vanskeligere og vanskeligere ved at føre bevis for, at en konkret skade var til stede på overtagelsesdagen, jo længere tid der er forløbet siden denne.

Forsikring & Pension har oplyst, at organisationen ikke har mulighed for at oplyse nærmere herom, idet det statistiske grundlag for at fremkomme med sådanne oplysninger ikke foreligger.

Udvalget finder herefter ikke at have det fornødne grundlag for at anlægge en vurdering af det reelle behov for den foreslåede udvidelse, men udvalgets *flertal* [alle udvalgets medlemmer bortset fra Tina Dhanda] finder det principielt hensigtsmæssigt i lyset af de ændrede forældelsesregler. Udvalgets flertal bemærker i øvrigt, at antallet af forhold, der anmeldes i perioden fra det 5. til 10. år efter overtagelsen, må antages at være *relativt* beskedent, og flertallet finder det på den baggrund forsvarligt at lægge til grund, at de præmiemæssige konsekvenser, der isoleret set vil kunne være forbundet med gennemførelsen af dette forslag, i givet fald må være af meget begrænset betydning.

Udvalgets *mindretal* [Tina Dhanda] er af den opfattelse, at det ikke er nødvendigt at ændre forsikringstiden fra de nugældende 5 år til de foreslåede 10 år. Forbrugerrådet finder ikke, at der er behov for at ændre forsikringstiden særligt med henvisning til, at det ikke er dokumenteret, i hvilket omfang der anmeldes skader og sker udbetalinger fra det 5. til 10. år, at det kan være vanskeligt for køber at føre bevis for at skaden var til stede på overtagelsesdagen, jo længere tid der går, samt at der ikke kan redegøres for den præmiemæssige betydning. Dette medlem bemærker, at der ifølge bekendtgørelsen er tale om en minimumsregel, der således alene sikrer, at forsikringen skal have en minimumslængde på 5 år, og at forsikringsselskaberne derfor ikke er afskåret fra at tilbyde standarddækninger som et 10-årigt produkt. Tina Dhanda kan således ikke støtte forslaget om at udvide den minimale forsikringstid fra 5 til 10 år.

Den *endelige* vurdering af forslaget må dog nødvendigvis sammenholdes med vurderingen af de øvrige forslag til ændringer af ejerskifteforsikringen, jf. afsnit 4.6.2.2.- 4.6.2.9. og 4.6.2.12., idet Forsikring & Pensions forskellige forslag på forsikringsområdet skal ses som en »samlet pakke«. Udvalgets overvejelser herom er gengivet i afsnit 4.6.3. nedenfor.

Gennemføres den foreslåede forlængelse af forsikringstiden fra 5 til 10 år, vil der skulle foretages en ændring af LFFE § 5, stk. 1, nr. 1, samt pkt. 9 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.

4.6.2.11. Kommunikationsmæssige forbedringer (forsikringsvilkårene)

4.6.2.11.1. Forsikring & Pensions forslag

Forsikring & Pension har foreslået, at der foretages en opdeling af ejerskifteforsikringsvilkår således, at disse opdeles på samme måde som tilstandsrapporten, der i dag består af elleve afsnit (fundamenter/sokler, vinduer/døre, gulvkonstruktioner, tagkonstruktioner m.v.).

Endvidere bør forsikringsvilkårene – i det omfang el- og vvs-dækning indføres – indeholde nye afsnit om el og vvs.

Forsikring & Pension har endvidere foreslået, at hvert afsnit i forsikringsvilkårene skal indeholde eksempler på skader, der dækkes, og eksempler på skader, der ikke dækkes.

Endelig bør forsikringsvilkårene også indeholde en »visuel ordbog« i form af en hustegning med angivelse af de forskellige bygningsdele mv.

Formålet med de foreslåede ændringer af forsikringsvilkårene er at gøre det lettere for forbrugerne at forstå sammenhængen mellem tilstandsrapporten og forsikringsvilkårene. Med konkrete eksempler på henholdsvis dæknings-

berettigende og ikke-dækningsberettigende skader vil forbrugerne endvidere få et bedre grundlag for at forstå ejerskifteforsikringens funktion og dækningsomfang, herunder hvilke »skavanker« man som forbruger må forvente, der er ved et hus.

4.6.2.11.2. Udvalgets overvejelser

Udvalget kan tilslutte sig, at Forsikring & Pension ser nærmere på opbygningen og den sproglige affattelse af ejerskifteforsikringens vilkår med henblik på, at disse bliver lettere at forstå for forbrugerne, herunder ejerskifteforsikringens sammenhæng med tilstandsrapporten. Udvalget kan endvidere tilslutte sig, at der til tilstandsrapporten knyttes en standardiseret bygningstegning, hvoraf de forskellige bygningsdele mv. fremgår/er forklaret.

Med hensyn til opstillingen af eksempler på henholdsvis dækningsberettigende og ikke-dækningsberettigende skader er det udvalgets opfattelse, at sådanne eksempler vil kunne give forbrugerne en god forståelse af ejerskifteforsikringens funktion og dækningsomfang. Det er imidlertid væsentligt, at det ved udarbejdelsen af de omhandlede eksempler sikres, at eksemplerne ikke på nogen måde indebærer en indskrænkning i den generelle skadesdefinition, som fortsat skal være indeholdt i forsikringsvilkårene. Det bør ved udarbejdelsen af de omhandlede eksempler derfor præciseres, at der er tale om tilfælde, som *i almindelighed* vil være dækningsberettigende eller ikke-dækningsberettigende.

De kommunikationsmæssige forbedringer i form af standardeksempler, som Forsikring & Pension har lagt op til, bør efter udvalgets opfattelse 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 mv., således at de omhandlede standardeksempler gøres til en del af bekendtgørelsen.

4.6.2.12. Udvalgets overvejelser i øvrigt om ændring af ejerskifteforsikringens dækningsomfang

Ud over de forslag til ændringer i ejerskifteforsikringens dækningsomfang mv., som Forsikring & Pension har foreslået, jf. afsnit 4.6.2.2.-4.6.2.11. ovenfor, har udvalget overvejet, hvorvidt der kan være grundlag for på *andre* områder at udvide ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Som det fremgår af afsnit 3.3.2. ovenfor, viser den kvantitative opinionsundersøgelse, som blev foretaget i forbindelse med udarbejdelsen af Realdanias rapport »Huseftersynsordning – plus, minus ti år – set med forbrugerojne«, at der er et udtalt ønske blandt forbrugerne om bl.a. forsikringsdækning på områder, som ikke i dag er omfattet. Som udgangspunkt ønskes således *hele* aktivet – dvs. ikke alene den fast ejendoms bygninger – undersøgt og for så vidt angår eventuelle skader forsikringsdækket.

Afsnit 4.6.2.12.1.-4.6.2.12.3. nedenfor indeholder udvalgets overvejelser herom.

4.6.2.12.1. Stikledninger mv. uden for bygningen, herunder kloakker

4.6.2.12.1.1. Indledning

Et af de områder, hvortil der blandt de boligejere, som deltog i den kvantitative opinionsundersøgelse i forbindelse med udarbejdelsen af Realdanias rapport, var *stor* tilslutning til at udvide tilstandsrapporten og forsikringsdækningen med, var installationer og indretninger uden for bygningerne, herunder f.eks. kloak og dræn.

Afsnit 4.6.2.12.1.2. nedenfor indeholder en gennemgang af gældende ret med hensyn til rør- og stikledninger, herunder gennemgang af en række ankenævns- og retsafgørelser på området, mens afsnit 4.6.2.12.1.3. indeholder udvalgets overvejelser om forsikringsdækning af skader forårsaget af mangelfulde og/eller beskadigede stikledninger, herunder kloakker.

4.6.2.12.1.2. Gældende ret

Den gældende huseftersynsordning omfatter *ikke* fysiske mangler ved indretninger mv. uden for bygningerne, jf. LFFE § 2, stk. 1. Om bestemmelsens afgrænsning 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. Folketings-tidende 1994-95, Tillæg A, s. 2992, bl.a. følgende:

»Begrænsningen af sælgers hæftelse angår alene de mangler, som den bygningssagkyndiges undersøgelse retter sig mod, dvs. fysiske mangler ved bygningerne, bortset fra ulovlige bygningsindretninger m.v. Sælgeren hæfter uændret for vanhjemmel og andre retlige mangler samt for mangler, der alene vedrører grunden.

Indirekte kan forhold vedrørende grunden have eller senere få betydning for bygningernes tilstand, og sådanne forhold skal indgå i den bygningssagkyndiges undersøgelse. I betænkning nr. 1276/1994, side 211, nævner udvalget som eksempel, at den bygningssagkyndige skal tage stilling til, om bygningens sokkelhøjde er tilstrækkelig, såfremt der står vand på grunden. Begrænsningen af sælgers hæftelse omfatter også sådanne forhold.«

Med hensyn til afgrænsningen af, hvad der skal forstås ved en »bygning«, fremgår bl.a. følgende af »Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. med kommentarer« af Lars Hjortnæs, DJØF Forlag 1997, side 44-45:

»Med hensyn til, hvad der udgør *en bygning*, kan reglerne i byggelovgivningen samt bestemmelsen om bygninger på lejet grund m.v. i tinglysningslovens § 19 være vejledende. Ud over beboelsesbygningen omfatter udtrykket også andre faste konstruktioner m.v., f.eks. garager, carporte, overdækkede terrasser, skure og udhuse, der – i modsætning til løsøre – er bestemt til varig forbliven på stedet, ... Også mure m.v., der er opført i forbindelse med bygninger, må antages at være omfattet. Udtrykket kan derimod ikke antages at omfatte anlæg uden for bygningen som f.eks. fritliggende olietanke, plankeværker, udendørs svømmebassiner og havepejse, og bestemmelsen kan næppe heller fin-

de analog anvendelse herpå.

...

Sælgerens fritagelse omfatter ikke *mangler ved grunden*, f.eks. at arealet er mindre end fastsat i aftalen eller – efter omstændighederne – at jorden er forurennet. Fejl ved bygningen, f.eks. en sætningsskade, er derimod omfattet, uanset om *årsagen* til, at fejlen er opstået, eventuelt er særlige jordbundsforhold. Der er et grænseområde, nemlig tilfælde, hvor afgørelsen af, om en egen- skab ved bygningen kan betegnes som en fejl, afhænger af for- hold vedrørende grunden. I lovforslagets bemærkninger nævnes som eksempel på et sådant grænsetilfælde, at bygningens sokkel- højde kan være utilstrækkelig, såfremt grunden er vandlidende. Det er forudsat, at begrænsningen af sælgerens hæftelse omfatter sådanne forhold, ...”

Om den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang fremgår følgende af bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen:

»§ 14. Bygningsgennemgangen har til formål at afklare, i hvil- ket 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, deformationer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser. Som skader eller tegn på skader regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, når disse forhold giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdsarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.«

I bekendtgørelsens § 16 er angivet en række forhold, som den bygningssag- kyndiges undersøgelse *ikke* omfatter. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

»§ 16. Uden for bygningsgennemgangen falder

- 1) bagatelagtige forhold, som ikke kan antages at påvirke byg- ningens brug eller værdi nævneværdigt,
- 2) bygningsdele, der ikke kunne efterses, jf. § 15,
- 3) bygningens funktionsforhold, udover hvad der omfattes af § 14,
- 4) bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra å- benlyse overtrædelser af bygningslovgivningen,
- 5) æstetiske og arkitektoniske forhold,

- 6) påpegning af sædvanligt slid og ælde, som er normalt for bygninger af den pågældende alder,
- 7) indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik,
- 8) løsøre, såsom hårde hvidevarer, og
- 9) bedømmelse af bygningens almindelige vedligeholdelsestilstand.«

Om bekendtgørelsens § 16, nr. 7, fremgår følgende af »Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. med kommentarer« af Lars Hjortnæs, DJØF Forlag 1997, side 103:

»Den bygningssagkyndige skal ikke efterse *indretninger uden for selve bygningen*, f.eks. vandstik, jf. litra g). Bl.a. udendørs svømmebassiner og kloakanlæg er heller ikke omfattet af undersøgelsen, og *forhold ved grunden* falder også uden for. ...«

Som anført i afsnit 4.6.1. ovenfor følger det af bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Der gælder dog samtidig en række undtagelser fra denne forsikringsdækning, herunder bl.a.

- bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt) og forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade,
- forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, og
- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

Det ovenfor anførte om den begrænsning i sælgers mangelshæftelse, som følger af LFFE § 2, stk. 1, sammenholdt med beskrivelsen af, hvad den

bygningssagkyndige skal undersøge, og hvilke forhold ejerskifteforsikringen skal dække, indebærer, 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.

Som eksempel herpå kan nævnes Østre Landsrets afgørelse af 17. juni 2004, der er optrykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2004, side 2556ff. I denne sag købte sagsøger i 2000 en fast ejendom af sagsøgte. Efter indflytning konstaterede sagsøger i november 2000 vandindtrængen i kælderen. Ved syn og skøn blev det konstateret, at årsagen hertil var, at der under huset løb et drænrør, som var nedbrudt og tilstoppet. Drænrøret fungerede tillige som afløb for ejendommens vaskemaskine.

I byretten blev køber tilkendt et afslag i købesummen. Af byrettens begrundelse og resultat i sagen fremgår bl.a. følgende:

»Det må efter skønserklæringerne samt bevisførelsen i øvrigt lægges til grund, at der under ejendommen løb et vandløb/drænrør, der var nedbrudt og tilstoppet, således at en udbedring heraf var absolut nødvendig dels i henhold til vandløbsloven, dels i forhold til ejendommen, samt at afløbet fra ejendommens vaskemaskine løb direkte ud i dette i stedet for, som det er et myndighedskrav, at være tilsluttet spildevandskloakken. Disse mangler må anses for retligt relevante.

Efter bevisførelsen finder retten ikke tilstrækkeligt grundlag for at anse det for bevist, at sagsøgte ved salg af ejendommen havde kendskab til disse mangler. Sagsøgte findes heller ikke, hverken på grundlag af tilstandsrapportens oplysning om, at dræn fra en bagvedliggende mark periodevis afstedkom mindre vandindtrængen i kælder, eller af anden grund, at burde have undersøgt forholdene nærmere i kommunen. Sagsøgte findes derfor ikke at have tilsidesat sin loyale oplysningspligt og findes derfor ikke erstatningsansvarlig. ...

Det må antages, at kommunen, såfremt begge mangler ikke var blevet udbedret, ville kunne have udstedt påbud herom. Det må endvidere antages, at sagsøgeren ville have forlangt købesummen

reduceret i en størrelsesorden svarende til udgifterne til i stand-sættelse, hvis manglerne og udgifterne var blevet fremdraget un-der købsforhandlingerne, hvorved bemærkes, at afslaget på 125.000 kr., der blev givet på købesummen, ikke findes at ved-røre nævnte mangler, der var ukendt på tidspunktet. Efter mang-lernes karakter findes sagsøgeren herefter at være berettiget til et forholdsmæssigt afslag i købesummen på 85.639,89 kr. Det be-mærkes herved, at sagsøgeren har reklameret rettidigt, samt at sagsøgeren ikke findes at have tilsidesat sin undersøgelsespligt på baggrund af tilstandsrapportens oplysning om, at dræn fra den bagvedliggende mark periodevis har afstedkommet mindre vand-indtrængen i kælder.«

Af landsrettens begrundelse og resultat (stadfæstelse af byrettens afgørelse om afslag i købesummen) fremgår bl.a. følgende:

»Landsretten bemærker indledningsvis, at det omhandlede dræn-rør, som er et privat vandløb, ikke kan anses for omfattet af den faste ejendoms bygninger. Appellantens ansvar skal derfor ikke vurderes ud fra lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.«

På baggrund af landsrettens indledende bemærkning i afgørelsen optrykt i UfR.2004.2556 Ø må det formentlig antages, at retstilstanden i dag er, at i hvert fald *omfangsdræn* ikke anses for at høre til bygningen således, at mangler ved dem kan anses for fysiske bygningsmangler omfattet af LFFE § 2, stk. 1.

I overensstemmelse hermed følger det – i relation til ejerskifteforsikringens dækningsomfang – af Ankenævnet for Forsikrings faste praksis, at skader på *omfangsdræn* og *faskiner* samt eventuelle følgeskader på bygningen i den anledning ikke er omfattet ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Der kan i den forbindelse henvises til bl.a. ankenævnets afgørelser af 1. december 2004 (sagsnr. AK 63.855) og 18. august 2005 (sagsnr. AK 65.247).

Det samme gælder *etablering* af omfangsdræn med henblik på udbedring af en fugtskade, jf. ankenævnets afgørelse af 2. juni 2008 (sagsnr. AK

72.667).

Heller ikke *vandstikledninger* anses ifølge Ankenævnet for Forsikrings praksis for omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. ankenævnets afgørelse af 22. november 2006 (sagsnr. AK 68.925). Det samme gælder *nedsivningsanlæg*, jf. ankenævnets afgørelse af 2. april 2007 (sagsnr. AK 69.371).

Efter udvalgets opfattelse må det endvidere antages, at lovgiver ikke med huseftersynsordningen har villet, at stikledninger, herunder kloakker, skulle omfattes af sælgers fritagelse for mangelseshæftelse. Dette bygger udvalget på, at LFFE ifølge lovens forarbejder alene omfatter fysiske forhold ved bygningerne, hvortil også den bygnings-sagkyndiges undersøgelser indskrænker sig, *sammenholdt* med det forhold, at ejerskifteforsikringen ikke omfatter forhold uden for bygningen, f.eks. grundforurening, udendørs svømmebassiner, nedgravede olietanke, faskiner, omfangsdræn mv.

Der må efter udvalgets opfattelse således nødvendigvis være – om ikke fuldstændigt sammenfald – så i hvert fald meget tæt sammenhæng mellem sælgers fritagelse for mangelseshæftelsen og ejerskifteforsikringens dækningsomfang. I modsat fald ville konsekvensen være, at *alene* køber bærer risikoen, idet denne hverken kan gøre krav gældende mod den bygnings-sagkyndige, sælger eller ejerskifteforsikringsselskabet.

Udvalgets synspunkt om, at der nødvendigvis må være sammenhæng mellem sælgers fritagelse for mangelseshæftelse og ejerskifteforsikringens dækningsomfang ses – i hvert fald på området for ulovlige bygningsindretninger – lagt til grund i Højesterets afgørelse af 29. januar 2002, der er optrykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2002, side 828ff.

I denne sag, hvor sælger havde fået udarbejdet en tilstandsrapport og fremlagt forsikringstilbud, havde køber undladt at tegne ejerskifteforsikring. I forbindelse med købers udgravning af (den resterende del af) kælderen konstateredes det bl.a., at kældergulvet ikke var udført med kapillarbrydende sandlag under isoleringen, hvilket havde medført ødelæggelse af

isoleringen og risiko for vandindtrængen. Som begrundelse for at frifinde sælger udtalte Højesteret bl.a. følgende:

»Det er ubestridt, at [køberne] i medfør af § 2, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. er afskåret fra at påberåbe sig manglen, medmindre betingelserne i § 2, stk. 4 (nu stk. 5), er opfyldt, enten fordi forholdet strider mod offentligretlige forskrifter, eller fordi [sælger] har handlet groft uagtsomt.

...

Det er ubestridt, at det forhold, som manglen angår, er udført på en måde, der ikke efterlever Bygningsreglementet 77 punkt 7.1, 7.3.1 og 7.3.3. Forholdet har som nævnt resulteret i ødelæggelse af isoleringen og risiko for vandindtrængen.

Ved vurderingen af, om forholdet er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i lovens § 2, stk. 4, 1. pkt., bemærkes, at det har været hensigten med lovens regler om modtagelse af tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring at etablere en retstilstand, hvorefter aftaler om køb af fast ejendom kun undtagelsesvis skal kunne give anledning til, at køberen kan fremsætte et krav mod sælgeren begrundet i en bygnings fysiske tilstand.

Baggrunden for undtagelsesbestemmelsen i § 2, stk. 4, 1. pkt., hvorefter køberen – uanset modtagelse af tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring – over for sælgeren kan påberåbe sig, at et forhold »strider mod ... offentligretlige forskrifter«, må antages at være, at sælgeren som udgangspunkt ikke bør fritages for hæftelse med hensyn til forhold, som i almindelighed ikke belyses i en tilstandsrapport, og som køberen ikke kan forsikre sig imod, jf. herved også justitsministerens besvarelse af 4. marts 1996 af spørgsmål nr. S 1487.

Efter de standardvilkår for ejerskifteforsikring, som er udarbejdet af Skafor i tilknytning til loven, vil en mangel som den foreliggende være en dækningsberettigende skade, selv om forholdet vedrører bygningernes »lovlighed i henhold til bygge Lovgivning m.v.«, idet forholdet *har* medført en »skade« i forsikringsvilkårenes forstand (en »fejl« i lovens forstand). I denne forbindelse bemærkes, at den ovenfor omtalte ændrede affattelse af Skafors standardvilkår for ejerskifteforsikring – tilføjjelsen af ordene »medmindre der er indtrådt en skade, eller det konstateres, at der er en nærliggende risiko for, at skaden vil opstå« - ikke kan anses for at være en udvidelse af forsikringsdækningen, men alene en

præcisering af denne.

På den anførte baggrund finder Højesteret, at den manglende efterlevelse af bygningsreglementet ikke skal henføres under ordene »... kan køberen påberåbe sig ... at et forhold strider mod offentligretlige forskrifter« i § 2, stk. 4, 1. pkt.

Herefter tiltræder Højesteret, at [køberne] ikke kan påberåbe sig, at bygningens fysiske tilstand er mangelfuld, og stadfæster derfor dommen.«

Som nævnt vedrører Højesterets afgørelse ulovlige bygningsindretninger, og sådanne indretninger er *udtrykkeligt* undtaget fra sælgers fritagelse for mangelshæftelse, jf. LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. Højesterets afgørelse kan derfor ikke uden videre overføres på stikledninger, herunder kloakker, uden for en bygning.

Der foreligger da også tre landsretsafgørelser, som har fritaget sælger for mangelshæftelse i tilfælde, hvor afløbsvand ikke har kunnet bortledes fra bygninger på grund af skade mv. på bygningernes kloakinstallationer. Alle tre afgørelser er konkret begrundede, og det er på den baggrund vanskeligt for udvalget at vurdere, hvorvidt domstolene i fremtidige sager af lignende karakter nødvendigvis vil nå frem til, at der er tale om en fysisk bygningsmangel, som sælger i medfør af LFFE § 2, stk. 1, ikke hæfter for.

Af Østre Landsrets afgørelse af 4. maj 2005, der er optrykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2005, side 2628ff., fremgår bl.a., at de sagsøgte (sælgerne) erhvervede ejendommen fra adciterede (sælgernes sælger) pr. 15. februar 1999, hvorefter sælgerne videresolgte ejendommen til sagsøgerne (køber) pr. 1. marts 2000. De sagsøgte forklarede i byret og landsret, at de ikke havde oplevet problemer med kloakken i deres ejertid.

Landsretten, der stadfæstede byrettens frifindelse af de sagsøgte (og dermed også adciterede), anførte som begrundelse for frifindelsen følgende:

»Ifølge det afholdte syn og skøn må det lægges til grund, at forhold i det kloakanlæg, som toilettet i bygningen var tilsluttet, var

årsagen til, at toilettet stoppede til og ikke kunne skylle ud. I hvert fald under disse omstændigheder må den mangel, som appellanterne har påberåbt sig, anses for at angå bygningens fysiske tilstand.

Det følger derfor af § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, at de indstævnte ikke ifalder ansvar herfor som sælgere, medmindre de har udvist svig eller grov uagtsomhed.

I betragtning af problemets karakter og de indstævnets korte ejertid findes det mod de indstævnets benægtelse, der støttes af adcitationsindstævnets forklaring, ikke alene ved det af skønsmanden anførte tilstrækkeligt godtgjort, at de indstævnte ved indgåelsen af aftalen med appellanterne om disses køb af ejendommen kendte til problemet eller ved grov uagtsomhed burde have haft kendskab hertil og desuagtet undlod at oplyse appellanterne herom.«

Af Vestre Landsrets afgørelse af 19. december 2005, der er optrykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2006, side 1005ff., fremgår bl.a., at sagsøgerne i september 2001 købte et ældre hus af sagsøgte. Kort tid efter huskøbet opdagede sagsøgerne, at spildevandet fra bryggers og brusekabine ledtes ud på jorden 3-4 meter fra huset.

I forbindelse med handlen blev der udarbejdet en tilstandsrapport for ejendommen. Af sælgers oplysninger om ejendommen i tilstandsrapporten fremgår bl.a., at sælgeren, der havde beboet ejendommen i 45 år, ikke havde oplevet problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker, og at grunden ikke periodevis havde været oversvømmet.

For landsretten gjorde appellanterne (køberne) gældende, at de var berettiget til et afslag i købesummen svarende til udbedringsudgifterne. Køberne gjorde til støtte herfor bl.a. gældende, at der var tale om værdiforringende mangler, og at kravet i anledning af de konstaterede mangler ikke er afskåret i medfør af LFFE § 2, stk. 1, idet forholdene ligger uden for bygningen og derfor ikke vedrører bygningens fysiske tilstand.

Indstævnte (sælger) gjorde heroverfor bl.a. gældende, at appellanternes krav ikke kunne gøres gældende mod indstævnte, idet forholdene ved kloakken var en del af bygningens fysiske tilstand, jf. LFFE § 2, stk. 1.

Landsretten, der stadfæstede byrettens frifindelse af sagsøgte (sælger), anførte bl.a. følgende:

»Det lægges efter det oplyste til grund, at forholdene vedrørende kloaksystemet bevirker, at afløbsvandet fra bruseren og vaske-maskinen i badeværelset ved bryggerset ikke bliver ledt bort fra ejendommen, men kommer op i haven og ved frostvejr tillige op af en kloak i bryggerset. Under disse omstændigheder tiltrædes det, at den påberåbte mangel vedrører bygningens fysiske tilstand, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. § 2, stk. 1. ...«

Endelig foreligger der en utrykt afgørelse truffet af Østre Landsret den 19. marts 2008 (24. afd., B 1049-07), hvor landsretten – som begrundelse for frifindelsen af sælger – har udtalt følgende:

»Efter skønsmanden T.B.L.s forklaring og skønserklæringen af 7. juni 2005 lægges det til grund, at problemerne med tilstoppede toiletter skyldes en fejlagtig konstruktion af kloaksystemet, hvor umotiverede retningsændringer og »lunker op og ned« på kloakrørene, der helt overvejende er under husets gulve, medfører tilstopningen. På denne baggrund tiltræder landsretten, at manglerne ved kloaksystemet må anses for at angå bygningens fysiske tilstand, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 1.

Ifølge skønserklæringen skyldes manglerne sjusk og fejl med arbejdets udførelse. Der er imidlertid ikke for landsretten til vejebragt grundlag for, at retten kan tage stilling til, om kloakforholdene kan henføres til lovens § 2, stk. 5, 1. pkt., om forhold, der strider mod offentligretlige forskrifter.

Herefter, og idet der ikke er grundlag for at fastslå, at [sælgerne] har handlet ansvarspådragende, tiltrædes det, at [køberne] ikke over for [sælgerne] kan påberåbe sig, at bygningens fysiske tilstand er mangelfuld, jf. lovens § 2, stk. 1.«

De ovenfor refererede landsretsafgørelser har medført, 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) traf 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. Indtil da var der fast praksis i ankenævnet for *ikke* at anse stikledninger mv. for omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde. Som eksempler herpå kan anføres Ankenævnet for Forsikrings afgørelser af 2. maj 2005 (sagsnr. AK 64.504) og 22. februar 2006 (sagsnr. AK 65.591).

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) traf afgørelse, jf. ovenfor. I sagen udtalte Ankenævnet for Forsikring følgende:

»I et 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. er der redegjort for, hvilke forhold der skal være omfattet for at opnå de retsvirkninger, der er nævnt i lovens § 2 om bl.a. sælgers fritagelse for ansvar for, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld. Af bilaget fremgår, at forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen. Der er ikke anført noget om forhold uden for bygningen.

Efter lovens § 4 skal en tilstandsrapport være udfærdiget af en beskikket bygningssagkyndig for at have de ovennævnte retsvirkninger. I medfør af § 4, stk. 2 og 3, er udstedt bekendtgørelse nr. 1501 af 12/12 2007 om huseftersynsordningen. Af bekendtgørelsens § 11, nr. 7, fremgår, at indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, falder uden for bygningsgennemgangen.

Selskabet har i denne sag afslået at dække mangler ved kloakforholdene i klagernes ejendom med undtagelse af manglende fiksering af kloakrør under bygningen med den begrundelse, at kloaksystemet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

I Østre Landsrets dom af 19/3 2008 fik klagerne i denne sag i en sag mod sælgerne af ejendommen ikke medhold i, at sælgerne var ansvarlige for fejl og mangler ved ejendommens kloaksystem. Begrundelsen for frifindelsen var, at manglerne ved kloaksystemet måtte anses for at angå bygningens fysiske tilstand, jf. lovens § 2. Landsrettens dom er på linie med tidligere landsretsafgørelser.

Nævnet finder på denne baggrund, at det er et principielt spørgsmål at få afklaret, om ejendommens kloaksystem er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, jf. også herved »Mangler ved fast ejendom«, 5. udgave af H.P. Rosenmeier, side 72-75 og side 138.

Henset hertil finder nævnet det rettest, at domstolene afgør spørgsmålet om forsikringsdækning i denne sag. Nævnet finder derfor at måtte afvise sagen med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter.«

Klagerne (ejendommens købere) i den sag, hvor Ankenævnet for Forsikring den 22. september 2008 traf afgørelse om afvisning, anlagde i foråret 2009 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 sagen. Af landsrettens afgørelse fremgår bl.a. følgende:

»Landsrettens begrundelse og resultat:

[To landsdommere] udtaler:

Det følger af § 5, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., at ejerskifteforsikringen på nærmere angivne vilkår skal dække fejl ved bygningernes fysiske tilstand.

I medfør af lovens § 5, stk. 3, er udstedt bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til loven. Af bilaget til bekendtgørelsen fremgår, at for-

sikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, men en nærmere afgrænsning af bygningsbegrebet er ikke foretaget.

Efter lovens § 4, skal en tilstandsrapport være udfærdiget af en beskikket bygningssagkyndig for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger om blandt andet sælgers fritagelse for mangelsansvar vedrørende bygningens fysiske tilstand. I medfør af bestemmelsen er senest udstedt bekendtgørelse nr. 1309 af 16. december 2008 om huseftersynsordningen (dagældende bekendtgørelse nr. 52 af 23. januar 2003). Af bekendtgørelsens § 14, nr. 7 (tidligere § 11, nr. 7), fremgår, at indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, falder uden for bygningsgennemgangen.

Det fremgår af den af [ejendommens købere] tegnede ejerskifteforsikring, at forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, dog er blandt andet »andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, f.eks. indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn og stikledninger« som udgangspunkt ikke omfattet af bygningen.

Ved vurderingen af bygningsbegrebet i lovens § 5, stk. 1, bemærkes, at det har været hensigten med lovens regler om modtagelse af tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring at etablere en retstilstand, hvorefter aftaler om køb af fast ejendom kun undtagelsesvist skal kunne give anledning til, at køberen kan fremsætte krav mod sælgeren begrundet i en bygningens fysiske tilstand. Kravet fremsættes i stedet, i kraft af ejerskifteforsikringen, over for forsikringsselskabet. Af de almindelige bemærkninger til lovforslaget, afsnit 3.2., fremgår, at ejerskifteforsikringens formål navnlig er at dække den tilbageværende risiko, efter at en bygningssagkyndig har undersøgt bygningen og udfærdiget tilstandsrapport. Det vil sige, at ejerskifteforsikringen skal dække fejl og mangler, herunder konstruktionsfejl, der er skjult for den bygningssagkyndige, fordi dennes undersøgelse skal foregå uden omfattende fysiske indgreb i bygningen.

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. anvender samme definition af bygningsbegrebet i §§ 2, stk. 1 og 5, stk. 1. Udgangspunktet må derfor være, at forhold vedrørende en bygningens fysiske tilstand, der ikke kan gøres gældende mod sælgeren, kan rettes mod det forsikringsselskab, ejerskifteforsikringen er tegnet hos. Det må således have formodningen imod sig, at det ved etableringen af lovens ordning har været tilsigtet at skabe en situation, hvor ikke ubetydelige mangler ved-

rørende en bygnings fysiske tilstand, hverken kan gøres gældende over for sælgeren eller forsikringsselskabet i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring. En sådan retstilstand har hverken støtte i loven eller dens forarbejder.

Som anført i Østre Landsrets dom af 19. marts 2008, 24. afd. a.s. nr. B-1049-07, i ankesagen [ejendommens køber] mod [ejendommens sælger], må det lægges til grund, at problemerne med tilstoppede toiletter skyldtes en fejlagtig konstruktion af kloaksystemet, hvor umotiverede retningsændringer og »lunker op og ned« på kloakrørene, der helt overvejende er under husets gulve, medfører tilstopningen. Ifølge syns- og skønserklæringen medfører fejlene, at der skal udføres nye afløbsinstallationer fra begge ejendommens badeværelser og køkkenet. Skønsmanden har i den supplerende erklæring endvidere anført, at de indvendige afløbsinstallationer, efter den udførte tv-inspektion, ikke opfylder en række regler i Norm for Afløbsinstallationer DS 432, 3. udgave.

På denne baggrund findes manglerne ved kloaksystemet at vedrøre bygningens fysiske tilstand. Forholdet er derfor omfattet af den af [ejendommens købere] tegnede ejerskifteforsikring, hvorfor deres påstand tages til følge.

Det bemærkes, at det forhold, at den bygningssagkyndige efter bekendtgørelse nr. 52 af 23. januar 2003 om huseftersynsordningen, ikke udtrykkelig skal undersøge en ejendoms kloakforhold, efter de gengivne bemærkninger til lovforslaget, ikke kan føre til et andet resultat.

[En landsdommer] udtaler:

De mangler, som [ejendommens købere] påstår, at ejerskifteforsikringen skal dække, er mangler ved ejendommens kloaksystem. Kloakinstallationen ligger i jorden på ejendommen til dels under bygningen. Manglerne består, jf. skønserklæringens svar på spørgsmål 3, i, at der er store »lunker« på afløbssystemet fra ejendommens sanitære installationer, at afløbsledningen foretager umotiverede retningsændringer, og at der mangler udluftning af afløbsledningen. Det fremgår videre af svaret på spørgsmål 3b, at følgen heraf vil være hyppige forstoppelser af afløb og toiletter. Det fremgår endelig af den supplerende skønserklæring, at ejendommens afløbsforhold er i strid med bestemmelser i byg-

ningsreglementet og bestemmelser i normen for afløbsinstallationer.

Efter forsikringsbetingelserne dækker forsikringen skader og fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Forsikringen dækker ikke genstande eller forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet, herunder f.eks. indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn og stikledninger, medmindre forholdet er dækket efter forsikringsbetingelsernes pkt. § 15, stk. 5, om myndighedspåbud.

Forsikringen er tegnet under reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Det fremgår af lovens § 2, at muligheden for begrænsning i sælgers hæftelse i de tilfælde, hvor der foreligger en tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring i overensstemmelse med lovens regler, alene angår forhold, der kan anses for omfattet af udtrykket »en bygnings fysiske tilstand«. Køberen kan således over for sælger påberåbe sig forhold, der ikke er omfattet af dette udtryk. Begrænsningen i sælgers hæftelse modsvares, jf. lovens § 5 af oplysning mv. om muligheden for at tegne ejerskifteforsikring, herunder oplysning om, på hvilke vilkår en sådan forsikring, der dækker fejl ved »bygningernes fysiske tilstand« kan tegnes.

Udtrykket »en bygnings fysiske tilstand« er ikke nærmere afgrænset i lovteksten. Som anført i forarbejderne til lovens § 2 angår begrænsningen af sælgers hæftelse alene de mangler, som den bygningssagkyndiges undersøgelse retter sig mod, og dermed alene fysiske mangler ved selve bygningen, men derimod ikke mangler ved f.eks. grunden, medmindre disse mangler kan få betydning for bygningens tilstand.

Det falder efter bekendtgørelse nr. 52 af 23. januar 2003 om huseftersynsordningen uden for den gennemgang, som en bygningssagkyndig skal foretage, at gennemgå indretninger uden for selve bygningen. Som eksempel herpå nævnes i bekendtgørelsen vandstik. Den bygningsgennemgang, som en bygningssagkyndig foretager under huseftersynsordningen omfatter vvs-installationer, men ikke ejendommens kloakinstallationer.

Henset til den sammenhæng, der efter forarbejderne er mellem de forhold, som den bygningssagkyndige skal undersøge efter huseftersynsordningen, og hvad der forstås ved fysiske mangler ved

bygningen, sammenholdt med at kloakinstallationen befinder sig uden for selve bygningen – til dels under denne – finder jeg, at manglerne ved kloakinstallationen ikke kan anses for forhold, der vedrører fysiske forhold ved bygningen. Det forhold, at ejendommens indvendige afløbsinstallation er tilsluttet kloakken på ejendommen kan ikke føre til et andet resultat.

Det er herefter spørgsmålet, om manglerne ved kloakinstallationen er omfattet af den udvidede forsikringsdækning, jf. betingelsernes pkt. 15, stk. 1, og/eller stk. 3.

Som anført dækker forsikringen ikke indretninger uden for selve bygningen, medmindre forholdet er dækket efter forsikringsbetingelsernes pkt. 15, stk. 5. Udvidelserne i stk. 1 og stk. 3, angår derfor alene fysiske forhold ved bygningen, hvorfor manglerne heller ikke er omfattet af den udvidede forsikringsdækning.

Jeg stemmer derfor for at frifinde [forsikringsselskabet].

Der afsiges dom efter stemmeflertallet.«

I overensstemmelse med stemmeflertallet blev forsikringsselskabet herefter tilpligtet at anerkende, at de fejl og mangler, der var konstateret ved kloaksystemet på ejendommen, er omfattet af den tegnede udvidede ejerskifteforsikring. Afgørelsen er efter det for udvalget oplyste anket til Højesteret.

4.6.2.12.1.3. Udvalgets overvejelser

Med afgørelserne UfR.2005.2628 Ø, UfR.2006.1006 V og Østre Landsrets (utrykte) afgørelse af 19. marts 2008 (24. afd., B 1049-07) sammenholdt med Ankenævnet for Forsikrings afgørelse i sagnr. AK 71.432 og AK 72.748 blev der – for så vidt angår forhold ved stikledninger, herunder kloakker, som senere viser sig at medføre problemer inde i bygningen – skabt usikkerhed med hensyn til, om der er et »hul« i huseftersynsordningen. Dette ville 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.

Østre Landsret har den 11. januar 2010 i sagen B-1049-07 fastslået, at fejl og mangler ved en bygnings kloaksystem er omfattet af den ejerskifteforsikring, som ejendommens købere havde tegnet.

Som nævnt er landsrettens afgørelse imidlertid anket til Højesteret. Det bemærkes i øvrigt, at der i den konkrete sag var tale om en *udvidet* ejerskifteforsikring, ligesom landsrettens flertal ved sin bedømmelse af sagen ses at have lagt afgørende vægt på, at de konstaterede »lunker op og ned« på kloakrørene helt overvejende er *under husets gulve* [udvalgets fremhævning], og at de *indvendige* [udvalgets fremhævning] afløbsinstallationer ikke opfylder en række krav i Norm for Afløbsinstallationer DS 432, 3. udgave.

Efter udvalgets opfattelse er der – selv efter Østre Landsrets afgørelse af 11. januar 2010 i sagen B-1049-07 – en usikkerhed med hensyn til, hvem køber af en ejendom kan gøre krav gældende over for i anledning af fejl og mangler ved ejendommens kloaksystem.

Der kan efter udvalgets opfattelse derfor være anledning til i LFFE udtrykkeligt at præcisere den retstilstand, som udvalget antager har været lovgivers intention med huseftersynsordningen, nemlig 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 LFFE § 2, stk. 1.

Som et alternativ hertil er der den anden mulighed, at det i LFFE udtrykkeligt præciseres, 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, dækkes over *ejerskifteforsikringen*.

Forsikring & Pensions medlem af udvalget har oplyst, at det i den præmie-risikoberegning, 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 en bygnings kloaksystem. Dækning af »skader« på stikledninger, herunder kloakker, der potentielt kan være dyre skader at udbedre, ville ifølge Forsikring & Pension således 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.

Af Dansk Byggeris pjece til huskøbere fra april 2008, ifølge hvilken enhver huskøber bør få gennemført en tv-undersøgelse af kloakken inden et huskøb, fremgår bl.a. følgende:

»Den enkleste TV-inspektion koster ca. 3.500 kr., men ofte er det nødvendigt at spule kloakrørene først, så man kan se tingene ordentligt. Derfor er prisen på en typisk inspektion ofte 6.500 kr. inklusiv spuling.«

En pris på 6.500 kr. for tv-undersøgelse af ejendommens private kloakker svarer i store træk til den gennemsnitlige pris på at få udarbejdet en tilstandsrapport i dag. Indførelse af en obligatorisk tv-undersøgelse af kloakker i tillæg til tilstandsrapporten ville således fordyre den samlede huseftersynsordning ganske betragteligt. Også præmien på ejerskifteforsikringen, hvis dækningsomfang i givet fald vil blive udvidet med antageligt dyre skader, må antages at ville stige på grund af selskabernes forøgede risiko.

De samlede udgifter til tv-inspektion af kloakker samt dækning af »skader« på sådanne over ejerskifteforsikringen ville i givet fald fordyre den samlede huseftersynsordning i en sådan udstrækning, at ordningen efter udvalgets bedste vurdering fremover ville blive fravalgt af mange sælgere, og det finder udvalget ikke acceptabelt.

Dertil kommer, at det i tilfælde af en skade på ejendommens stikledninger, herunder kloakker, formentlig ville blive vanskeligt for den sikrede at bevise over for ejerskifteforsikringsselskabet, at der – medmindre der foreligger en egentlig konstruktionsfejl – er tale om en skade, som var til stede på tidspunktet for købers overtagelse af ejendommen. Det gælder navnlig, hvis der går flere år, før skaden konstateres. Udvalget må derfor stille spørgsmålstegn ved, om en udvidelse af ejerskifteforsikringen til også at omfatte stikledninger, herunder kloakker, ville give køber den tryghed, som i givet fald skulle være formålet med en sådan dækning.

Endelig kan en husejer allerede i dag forsikre sig mod skader på stikledninger, herunder kloakker, over villaforsikringen ved at tegne en udvidet forsikring for skjulte rør, og denne dækning opnås *uden* foretagelse af en tv-undersøgelse af ejendommens kloakker.

De udvidede dækninger på villaforsikringerne omfatter typisk utætheder på skjulte rør og kabler i bygningen samt utætheder på udvendige stikledninger, herunder afløbsrør og ejendommens private kloakanlæg, hvorimod dækningerne typisk ikke omfatter foranstaltninger til forebyggelse af utætheder i nedgravede rør, oprensning og rodskæring eller lunger på i øvrigt tætte rørledninger. Der kan desuden ofte tages forbehold for skader forårsaget af opstigende grund- eller kloakvand, ligesom drænrør ofte undtages fra dækning.

I forbindelse med en dækningsberettigende skade på stikledninger mv. dækker forsikringerne typisk nødvendige udgifter til sporing af utætheden samt omkostninger til udbedring og istandsættelse. Ved erstatningsopgørelsen anvendes enten nyværdierstatning (dvs. udskiftning af det beskadigede med noget nyt) eller nyværdierstatning med fradrag for slid og ælde (dvs. nyværdierstatningen reduceres i forhold til levetidsreduktionen efter faste afskrivningstabeller (levetidstabeller)).

Som det fremgår, udbydes der således allerede i dag forsikringsprodukter i form af udvidede rør- og stikledningsforsikringer, som dækker skader på rør- og stikledninger.

På baggrund af den fordyrelse af den samlede huseftersynsordning, som en gennemførelse af tv-undersøgelse 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, jf. ovenfor, kan udvalgets *flertal* [alle udvalgets medlemmer bortset fra Gro Charlotte Andersen] *ikke* anbefale, at den nuværende huseftersynsordning udvides til også at omfatte undersøgelse af kloakker.

Flertallet skal på dette punkt i stedet foreslå, at det i LFFE *udtrykkeligt* præciseres, 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 mangels-hæftelse efter LFFE § 2, stk. 1. Herudover bør det af tilstandsrapporten i øvrigt også klart fremgå, at stikledninger, herunder kloakker, ikke er undersøgt. Der henvises i øvrigt til afsnit 4.8.3.4. nedenfor, hvor udvalget foreslår, at det i de generelle hustypebeskrivelser angives tidstypiske kendetegn for kloakkens konstruktion – forudsat, at der er tale om den oprindelige kloak – og om kloakken må forventes at ville være udtjent inden for en kortere årrække.

Det følger af flertallets forslag, at den præcise afgrænsning af sælgers fortsatte hæftelse for stikledninger, herunder kloakker, alene vedrører stikledninger *uden for* bygningen, jf. herved afsnit 4.6.2.3. 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.

Udvalgets *mindretal* [Gro Charlotte Andersen] er af den opfattelse, at det ud fra miljøhensyn findes meget betænkeligt at undlade tv-undersøgelse af kloakker som led i huseftersynsordningen. Mindretallet er dog – hvis tv-undersøgelse af kloakken ikke gøres til den del af huseftersynsordningen – enig med udvalgets flertal i, at det i LFFE *udtrykkeligt* bør præciseres, 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 LFFE § 2, stk. 1. Mindretallet er endvidere enig i, at det af tilstandsrapporten klart bør fremgå, at stikledninger, herunder kloakker, ikke er undersøgt.

4.6.2.12.2. Forhold afdækket ved teknisk revision før overtagelsesdagen

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, jf. afsnit 4.6.1. ovenfor.

I tilfælde, hvor der 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, der som anført i afsnit 4.9.2. (også) sendes til køberen af ejendom, modtages af denne *inden* tidspunktet for ejendommens overtagelse, indebærer det nugældende regelsæt, at de skader, som den tekniske revisor måtte have konstateret, ikke omfattes af forsikringsdækningen.

Efter udvalgets opfattelse synes det ikke rimeligt, at køberen, der ingen indflydelse har haft på ejendommens udtagelse til teknisk revision, og til hvem den tekniske rapport fremsendes pr. automatik, afskæres fra forsikringsdækning med hensyn til eventuelt konstaterede skader. Man må i

den forbindelse have for øje, at køber uforvarende placeres i den uheldige situation, at denne *hverken* kan bruge oplysningerne til at få et nedslag i købsprisen *eller* til at få dækket skaderne over ejerskifteforsikringen.

Køber har naturligvis mulighed for at gøre krav gældende mod den bygningssagkyndige, jf. LFFE § 3, stk. 1, 1. pkt. Skadeserstatning efter denne bestemmelse vil imidlertid alene kunne opnås med hensyn til »fejl«, som burde have været omtalt i tilstandsrapporten, og det vil ikke i praksis nødvendigvis være sådan, at den bygningssagkyndige burde have konstateret »fejlen«.

Udvalget har på den baggrund drøftet med Forsikring & Pension, hvorvidt ejerskifteforsikringens dækningsomfang kan udvides til også at omfatte de i praksis formentlig ganske få – om overhovedet nogen – skader, som måtte fremgå af en rapport udarbejdet som led i den tekniske revision, og som forud for købers overtagelse af ejendommen kommer til købers kundskab ved købers modtagelse af den omhandlede rapport.

Forsikring & Pension har tilkendegivet, at ejerskifteforsikringens dækningsomfang kan udvides til at omfatte sådanne undtagelsestilfælde.

Udvalget foreslår på den baggrund, at affattelsen 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. ændres. Ændringen består i, at der til hovedreglen om, at forhold, som det kan godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog (eller på lignende måde fik rådighed over) ejendommen, ikke omfattes af forsikringsdækningen, gøres en (snæver) undtagelse med hensyn til skader, som fremgår af en rapport fra den tekniske revision.

I relation til eventuel gennemførelse af den ændring af ejerskifteforsikringens begyndelsestidspunkt, som Forbrugerrådet har stillet forslag om, jf. afsnit 4.6.2.12.3. straks nedenfor, bemærkes, at den foreslåede dækning med hensyn til skader, som fremgår af en rapport fra den tekniske revision,

ikke dermed overflødiggøres. Det skyldes, at den foreslåede dækning fra tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse forudsætter, at køber på tidspunktet for ejendommens overtagelse var i god tro med hensyn til tilstedeværelsen af eventuelle skader, og det vil ikke være tilfældet, hvis køber inden overtagelsen har modtaget en rapport fra den tekniske revision, som angiver en eller flere nyopdagede skader.

4.6.2.12.3. Forsikringstiden – ejerskifteforsikringens begyndelsestidspunkt

I forsikringsaftaler, der indgås mellem forsikringselskaber og forbrugere, er det almindeligt, at forsikringsdækning indtræder på tegningstidspunktet.

På ejerskifteforsikringsområdet er det imidlertid anderledes. Som anført i afsnit 4.6.1. ovenfor, følger det af LFFE § 5, stk. 1, nr. 1, at ejerskifteforsikringen skal dække i mindst 5 år fra *overtagelsesdagen* og med mulighed for forlængelse til i alt mindst 10 år. På ejerskifteforsikringsområdet er det således overtagelsesdagen (dvs. den dato, hvor køber overtager ejendommen), der er afgørende.

Efter Forbrugerrådets opfattelse medfører den gældende retstilstand, at der i en række tilfælde vil kunne opstå tvist mellem forbrugeren og ejerskifteforsikringsselskabet om, hvornår det anmeldte forhold er opstået. Er et forhold således opstået før købers overtagelse af ejendommen, kan forholdet ikke gøres gældende over for forsikringsselskabet, men må derimod gøres gældende over for sælger, jf. LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt.

For at undgå sådanne tvister – og med henblik på dels at sikre, at køber, selv om sælger måtte være ude af stand til at betale, kan opnå dækning for skader, som er opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse, og dels at sælger frigøres for dennes hæftelse for mangler ved den solgte ejendom opstået i perioden mellem tilstandsrapportens udarbejdelse og købers overtagelse af ejendommen – har Forbrugerrådet foreslået, at ejerskifteforsikringen fra forsikringsaftalens indgåelse skal dække de forhold, som

måtte være opstået tilbage fra tilstandsrapportens udarbejdelse. Det samme gælder – hvis der indføres en rapport om el-tjekket – forhold ved elinstallationerne, der måtte være opstået tilbage fra udarbejdelsen af rapporten om el-tjekket.

Ifølge Forbrugerrådet er der flere ejerskifteforsikringsselskaber, der allerede i dag dækker forhold opstået i perioden mellem tilstandsrapportens udarbejdelse og købers overtagelse af ejendommen. Dertil kommer, at ejerskifteforsikringstilbuddet udarbejdes på grundlag af de oplysninger om ejendommen, der er indeholdt i tilstandsrapporten, hvorfor forsikringen bør kunne dække alle forhold opstået efter dette tidspunkt.

Forbrugerrådets forslag 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 manglende eller nedsat funktion ved og ulovlige forhold ved elinstallationerne, som er opstået efter udarbejdelsen af rapporten om el-tjekket), og som dækkes af ejerskifteforsikringen.

Forsikring & Pensions medlem af udvalget har oplyst, at der – under den klare forudsætning, at tilstandsrapportens gyldighedsperiode *ikke* forlænges ud over de nuværende 6 måneder, og at rapporten om el-tjekket får en gyldighedsperiode på *maksimalt* 1 år, og at den foreslåede dækning kun omfatter forhold, med hensyn til hvilke ejendommens køber på tidspunktet for tegning af ejerskifteforsikringen er i god tro – ikke fra forsikringsselskabernes side er indvendinger imod, at ejerskifteforsikringen udvides til også at dække perioden fra tilstandsrapportens (henholdsvis el-tjekrapportens) udarbejdelse til købers overtagelse af ejendommen. Forsikring & Pension er opmærksom på, at forslaget ikke er fuldstændig problemfrit, herunder vil der bl.a. kunne opstå sager om god/ond tro hos forsikringstager. Forsikring & Pension har endvidere oplyst, at det ikke kan afvises, at en gennemførelse af forslaget vil kunne medføre præmiestigninger, idet forslaget indebærer en forlængelse af forsikringstiden.

Forsikring & Pension har i relation til spørgsmålet om dobbeltforsikring – f.eks. i tilfælde, hvor en skade omfattes af både en villa- og ejerskifteforsikring – anført, at forsikringsselskaberne er vant til at håndtere situationer med dobbeltforsikring efter reglerne i forsikringsaftalelovens §§ 41-44 samt Forsikring & Pensions dobbeltforsikringsaftale.

Udvalget bemærker, at der med en gennemførelse af forslaget vil kunne opstå situationer, hvor køber og sælger kan have en fælles interesse i, at et forhold, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten (rapporten om el-tjekket), 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, og idet forsikringsselskaberne ikke har indvendinger mod forslaget, finder udvalgets *flertal* [alle udvalgets medlemmer bortset fra Henning Jønsson, Allan Malskær og Anders Palmkvist] ikke anledning til at modsætte sig Forbrugerrådets forslag og kan på den baggrund tilslutte sig, at forslaget gennemføres. Flertallet er i den forbindelse opmærksom på, at en forudsætning herfor vil være, at tilstandsrapportens gyldighedsperiode ikke forlænges ud over 6 måneder, og at rapporten om el-tjekket får en gyldighedsperiode på *maksimalt* 1 år.

Et *mindretal* [Henning Jønsson] er af den opfattelse, at ejerskifteforsikringens dækningsperiode ikke bør udvides helt tilbage til tidspunktet for tilstandsrapportens (henholdsvis el-tjekrapportens) udarbejdelse, men alene tilbage til tidspunktet for købsaftalens indgåelse. Efter dette medlems opfattelse vil de eventuelle problemer, som kan være forbundet med forslaget, jf. ovenfor, herved blive væsentligt begrænset.

Et andet *mindretal* [Allan Malskær og Anders Palmkvist] er af den opfat-

telse, at det forhold, at Forsikring & Pension ikke kan afvise, at en gennemførelse af forslaget vil kunne medføre præmiestigninger, taler afgørende imod en gennemførelse af Forbrugerrådets forslag.

En gennemførelse af flertallets forslag vil nødvendiggøre en ændring af LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt., hvorefter køber over for sælger kan påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, således at sælger – i det omfang køber rent faktisk tegner en ejerskifteforsikring – frigøres for denne hæftelse. Der skal i loven – hvis forslaget om el-tjek og el-dækning gennemføres – endvidere tages højde herfor.

En gennemførelse af flertallets forslag vil endvidere nødvendiggøre en ændring af LFFE § 5, stk. 1, nr. 1. Efter denne bestemmelse skal den skriftlige meddelelse fra et forsikringsselskab, som sælger skal fremlægge for køber, angive, på hvilke vilkår køberen kan tegne en forsikring vedrørende ejendommen, som dækker fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller er klart beskrevet i tilstandsrapporten, jf. § 4. Efter udvalgets opfattelse bør formuleringen »der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen« i givet fald ændres til »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«. Også i denne sammenhæng skal der – hvis forslaget om el-tjek og el-dækning gennemføres – tages højde herfor.

En gennemførelse af flertallets forslag vil herudover medføre, at LFFE § 21, stk. 1, 2. pkt., må ændres. Efter denne bestemmelse 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. Med forslaget om, at ejerskifteforsikringen allerede fra tidspunktet for forsikringsaftalens indgåelse skal dække de forhold, som måtte være opstået tilbage fra tilstandsrapportens udarbejdelse, bliver bestemmelsen 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. Også i denne sammenhæng skal der – hvis forslaget om el-tjek og el-dækning gennemføres – tages højde herfor.

Endelig vil en gennemførelse af forslaget nødvendiggøre, at affattelsen af pkt. 3 i bilaget til bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsområdet for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. ændres. Det skal af pkt. 3 i bilaget således fremgå, at forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede ved eller er opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse, men inden køberens overtagelse af ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden. Også i denne sammenhæng skal der – hvis forslaget om el-tjek og el-dækning gennemføres – tages højde herfor.

4.6.2.12.4. Ejerskifteforsikringens sammenligningsgrundlag

Som anført i afsnit 4.6.1. ovenfor, følger det af pkt. 2 i bilaget til bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsområdet for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., at der ved begrebet »skade« i ejerskifteforsikringens forstand skal forstås »brud, lækage, deformation, 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«.

Som det fremgår af Realdanias rapport »Huseftersyn – plus, minus ti år – set med forbrugerojne« er der hos hen ved 50 pct. af forbrugerne en forventningsbrist dels i forhold til tilstandsrapportens omfang og funktion, og dels i forhold til ejerskifteforsikringens dækningsområde, hvilket ifølge Realdanias rapport må antages at skyldes, at forbrugerne ikke kender præmisserne og forudsætningerne for tilstandsrapporten.

I relation til ejerskifteforsikringen har udvalget drøftet denne forventningsbrist, som ofte kan give anledning til skuffede forventninger hos forbrugerne. Forventningsbristen knytter sig i denne sammenhæng til ejerskifteforsikringens skadesbegreb, der som nævnt baserer sig på en sammenligning med intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Udvalget har i den forbindelse overvejet, om forsikringsdækningen bør ændres på dette punkt med henblik på at opnå større klarhed for forbrugerne.

Efter udvalgets opfattelse må det som udgangspunkt være sådan, at den forsikrede bygning sammenlignes med intakte bygninger fra samme periode frem for en nyopført bygning, der lever op til nutidige byggestandarde mv. I modsat fald ville køberne kunne opnå en uberettiget berigelse. Hvis man omvendt helt *ffjernede* sammenligningsgrundlaget, ville man stille både forbrugerne, de bygningssagkyndige og forsikringsselskaberne i en helt umulig situation, idet vurderingen af, om der foreligger en dækningsberettiget skade, nødvendigvis må forudsætte et sammenligningsgrundlag.

Udvalget kan derfor ikke anbefale en helt generel ændring af ejerskifteforsikringens sammenligningsgrundlag. En sådan ændring ville i øvrigt også bevirke en uhensigtsmæssig afvigelse fra det skadesbegreb, som anvendes af den bygningssagkyndige ved bygningsgennemgangen.

Udvalget foreslår i stedet, at der – både med hensyn til tilstandsrapporten, jf. afsnit 4.8. nedenfor, og forsikringsvilkårene, jf. afsnit 4.6.2.11. ovenfor – iværksættes en række kommunikationsmæssige tiltag bl.a. med det formål, at det står helt klart for forbrugerne, hvad sammenligningsgrundlaget er.

På tre enkeltområder finder et flertal i udvalget det dog – hvis Forsikring & Pensions »samlede pakke« på forsikringsområdet gennemføres – forsvarligt, at ejerskifteforsikringens sammenligningsgrundlag forlades til fordel for en objektiv konstatering af, hvorvidt der foreligger en dækningsberet-

tigende skade eller ikke. Det drejer sig om området for ikke-funktionsdygtige og/eller ulovlige elinstallationer, som sælger samtidig fritages for at hæfte for, jf. afsnit 4.6.2.2.3. ovenfor, manglende eller nedsat funktion af og/eller ulovlige forhold ved vvs-installationer, jf. afsnit 4.6.2.3.3. ovenfor, og til dels også fugt- og skimmelsvampeskader, jf. afsnit 4.6.2.4.3. ovenfor. For så vidt angår fugtskader – men ikke skimmelsvampeskader – gør der sig dog det helt særlige forhold gældende, at det eksisterende skadesbegreb, herunder det eksisterende sammenligningsgrundlag, fastholdes som et supplement til den særskilte fugtdækning, der baserer sig på opstilling af grænseværdier for »acceptabel« fugt.

4.6.3. Udvalgets overvejelser om ændring af ejerskifteforsikringens dækningsomfang – den »samlede pakke«

Som anført i afsnit 4.6.2.1. ovenfor er det udvalgets opfattelse, at den eksisterende huseftersynsordning overordnet set må anses for en succesfuld forbrugerbeskyttelsesordning, idet den indeholder fordele for både sælger, der i vidt omfang frigøres for sin mangelshæftelse, og for køber, der i handels-situationen opnår et godt kendskab til ejendommens tilstand, ligesom køber med hensyn til eventuelle skader ved ejendommen, som ikke fremgår af tilstandsrapporten, forsikringsdækkes.

Det er endvidere udvalgets opfattelse, at det er et helt afgørende element i ordningen, at køber har mulighed for at tegne en ejerskifteforsikring, der har en rimelig dækning til en rimelig pris.

Ved udvalgets overvejelser om eventuel ændring af ejerskifteforsikringens dækningsomfang har der derfor været enighed om, at de foreslåede ændringer ikke må fravige princippet om, at forsikringen skal dække forhold, der kan udgøre mangler efter det generelle mangelsbegreb, hvis udvidelsen af dækningsomfanget har en sådan karakter eller omfang, at flere købere og/eller sælgere må forventes at fravælge forsikringen på grund af prisen samt de eventuelle øgede udgifter til bygningsgennemgang.

Om villigheden hos forbrugerne til eventuelt at betale mere for en udvidet huseftersynsordning fremgår af den spørgeundersøgelse, som blev foretaget i forbindelse med udarbejdelsen af Realdanias rapport »Huseftersyn – plus, minus ti år – set med forbrugerøjne«, at *mange* forbrugere er villige til at betale mere for en udvidelse af tilstandsrapporten og ejerskifteforsikringen.

Således er 58 pct. af købere og sælgere i varierende grad villige til at betale for en tilstandsrapport, der omfatter flere oplysninger end i dag. 38 pct. er villige til at betale op til 2.000 kr. mere for en sådan tilstandsrapport, og det konkluderes på den baggrund i rapporten, at tyngdepunktet i betalingsvilligheden ligger på en samlet merbetaling på omkring 2.000 kr., dvs. en stigning i forhold til det nuværende prisleje på 20-40 pct. Ved en merpris på over 2.000 kr. pr. tilstandsrapport falder forbrugernes betalingsvillighed markant. Kun 20 pct. svarer således, at de er villige til at betale op til eller over 4.000 kr. mere for en udvidet tilstandsrapport.

75 pct. af køberne er i varierende grad villige til at betale en højere præmie for at sikre forsikringsmæssig dækning af nogle af de områder, der i dag ikke er med i tilstandsrapporten, og som køberne alt andet lige gerne ser medtaget, jf. ovenfor. Tyngdepunktet for udvidelse af forsikringen ligger på omkring en merpræmie på 1.000 kr. pr. år (dvs. en præmieforøgelse på i alt 5.000 kr.), hvilket svarer til en stigning i forhold til det nuværende prisleje på 50-100 pct. Samtidig viser denne del af analysen dog, at 32 pct. af de adspurgte er af den opfattelse, at prisniveauet for de nuværende ejerskifteforsikringer er for højt. Der henvises herom i øvrigt til afsnit 3.3.2. ovenfor.

Om den fortsatte relevans af den opinionsundersøgelse, som blev foretaget som led i udarbejdelsen af rapporten »Huseftersyn – plus, minus ti år – set med forbrugerøjne«, bemærker udvalget, at der er gået ca. 4 år siden undersøgelsens gennemførelse, og derfor er det ikke givet, at resultatet i dag ville være fuldstændig det samme. Udvalget er opmærksom på de ændringer, der er sket på ejendomsmarkedet siden rapportens udarbejdelse, men det er ikke entydigt, hvilken betydning det eventuelt har for forbrugernes

opfattelse, at boligmarkedet er gået fra at være »sælgers marked« til »købers marked«.

Herefter finder udvalget det forsvarligt at anvende rapporten som i hvert fald en *indikation* af, hvor »grænsen« for udvidelser og/eller indskrænkninger i den eksisterende huseftersynsordning må forventes at ligge.

Indførelsen af et el-tjek må efter udvalgets opfattelse antages at ville fordyre bygningsgennemgangen med i størrelsesordenen 20 pct. Det bemærkes herved, at et el-tjek ifølge Sikkerhedsstyrelsen bør kunne gennemføres på i alt 2-4 timer til en timepris på i størrelsesordenen 400-700 kr. pr. time ekskl. moms), jf. afsnit 4.6.2.2.3. ovenfor. For så vidt angår de fugtmålinger, som de bygningssagkyndige skal foretage, jf. afsnit 4.6.2.4.3. ovenfor, ligger der heri en udvidelse af det samlede arbejde i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse med 30-45 minutter og dermed en fordyrelse af tilstandsrapporten på dette område med anslået 4-500 kr. incl. moms.

Forsikring & Pension har over for udvalget oplyst, at man ikke har mulighed for at udtale sig præcist om, hvor meget den samlede sum af erstatningsudbetalinger og/eller ejerskifteforsikringspræmien må forventes at ville stige som følge af *alle* de foreslåede ændringer af ejerskifteforsikringens dækningsomfang (vedrørende el, vvs, fugt, forøgede byggeudgifter, udgifter til teknisk bistand og genhusning, forlængelse af forsikringstiden fra 5 år til 10 år samt – ud over de forslag, som Forsikring & Pension har fremlagt for udvalget – forhold afdækket ved teknisk revision før overtagelsesdagen og fremrykkelse af ejerskifteforsikringens begyndelsestidspunkt til tilstandsrapportens udarbejdelse), når ændringerne sammenholdes med navnlig de administrative besparelser, som ligger bl.a. i forslagene om bindende afskrivningstabeller og ændring af selvriskoen.

Det skyldes ifølge oplysning fra Forsikring & Pension, at risikoberegning og præmiefastsættelse – navnlig af konkurrencemæssige grunde – må overlades til de selskaber, der udbyder ejerskifteforsikringer, eftersom ejerskifteforsikringerne også fremover er underlagt frie konkurrencevilkår.

Ethvert skøn om præmier og erstatningsudbetalinger fra organisationens side vurderes – selv med de fornødne forbehold – at ville have normerende virkning på efterfølgende præmiefastsættelser til skade for den fri konkurrence.

Udvalgets *flertal* [alle udvalgets medlemmer bortset fra Anders Palmkvist og Peter Sass] anbefaler, at de forslag til ændringer af ejerskifteforsikringen og tilstandsrapporten, som et flertal i udvalget isoleret set står bag, jf. afsnit 4.6.2.2.-4.6.2.12. ovenfor, bør gennemføres.

Det er flertallets opfattelse, at Forsikring & Pensions forslag med de forudsætninger og/eller 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, på en velforbalanceret måde – og med respekt for de hensyn til henholdsvis køber og sælger, som er en forudsætning for ordningens succes – vil medvirke til at løse de væsentligste problemer, som huseftersynsordningen giver anledning til i dag.

Forslaget vil efter flertallets opfattelse navnlig have følgende fordele:

For det første vil forbrugerne få flere konkrete og relevante oplysninger om huset allerede inden hushandlen. Dette vil give et bedre grundlag for prisforhandlingerne mellem køber og sælger, ligesom forbrugerne vil gå ind i handlen på et mere oplyst grundlag end i dag.

For det andet vil det blive mere klart og gennemsigtigt for forbrugerne, hvad ejerskifteforsikringen dækker, hvad den ikke dækker, og hvad forbrugeren vil kunne forvente at få i erstatning, hvis der indtræder en dækningsberettigende skade.

For det tredje vil standarddækningen på ejerskifteforsikringen blive bedre på en række områder. På el- og vvs-området indebærer forslaget, at sælger kan gå fri af sit mangelansvar for bl.a. ulovlig el og vvs, hvis den pågæl-

dende samtidig giver køberen mulighed for at blive bedre sikret mod ikke-funktionsdygtige og/eller ulovlige el- og vvs-installationer mv.

For det fjerde vil der blive skabt en bedre balance mellem købers og sælgers fordele ved at anvende huseftersynsordningen, idet både køber og sælger f.eks. skal dele udgifterne til en el- og vvs-dækning på ejerskifteforsikringen, som de begge får en fordel af.

Forsikring & Pension har oplyst over for udvalget, at det – under forudsætning af, at hele den »samlede pakke«, som Forsikring & Pension har foreslået, herunder med de forudsætninger og/eller præciseringer, som udvalget under behandlingen af de enkelte dækninger mv. er fremkommet med, samt de yderligere dækninger mv., som udvalget uafhængigt af Forsikring & Pensions oplæg har foreslået, gennemføres – er Forsikring & Pensions vurdering, at det 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.

Forsikring & Pension har i tilknytning hertil over for udvalget anført, at en angivelse i udvalgets betænkning af det ovenfor nævnte interval på 0-50 pct. kan indebære en risiko for, at skønnet bliver normerende for forsikringsselskabernes prismæssige adfærd ved gennemførelsen af de foreslåede ændringer i ejerskifteforsikringens dækning og vilkår mv., jf. ovenfor.

Udvalgets flertal bemærker, at det er vanskeligt at foretage forbedringer i huseftersynsordningen – i form af reelle forbedringer af ejerskifteforsikringens dækningsomfang og reelle forbedringer af tilstandsrapporten – til gavn for forbrugerne, uden at prisen på ejerskifteforsikringen og tilstandsrapporten bliver højere.

Flertallet finder det rimeligt og forsvarligt at lægge den forudsætning til grund for at gennemføre de nødvendige lovændringer og ændringer af bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens minimumsdækning, at der i prak-

sis vil blive udbudt forsikringer med præmiestigninger, som ikke overstiger 50 pct. 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, jf. de konklusioner om sælgeres og køberes betalingsvillighed, som fremgår af Realdanias rapport, og som er den eneste forbrugerundersøgelse af sin art.

Forbrugerrådets medlem af udvalget bemærker i tilknytning til flertallets udtalelse, at også Forbrugerrådet støtter den samlede forsikringspakke, dog således at Forbrugerrådet ikke anser det for nødvendigt at ændre forsikringstiden fra de gældende 5 år til 10 år, jf. afsnit 4.6.2.10.3 ovenfor.

Et *mindretal* [Anders Palmkvist og Peter Sass] finder på det foreliggende grundlag ikke at kunne anbefale at gennemføre Forsikring & Pensions forslag om en »samlet pakke« på forsikringsområdet.

Det skyldes *for det første*, at det efter mindretallets vurdering er usikkert, om forslaget samlet set kan forventes at ville medføre reelle dækningsmæssige forbedringer (»nettoforbedring«) for køberne/forsikringstagerne samtidig med, at forslaget på flere punkter vil udvide dækningen til at omfatte forhold, som ikke kan være mangler efter det generelle mangelsbegreb. Usikkerheden om omfanget af de reelle forbedringer vedrører bl.a. de foreslåede ændringer vedrørende el (på grund af det forudsatte el-tjek), fugt (på grund af de forudsatte fugtundersøgelser), teknisk bistand, genhusning og forøgede byggeudgifter.

For det andet er det meget usikkert, hvor store præmiestigninger der kan forventes, hvis forslaget gennemføres – dels i lyset af den nævnte usikkerhed vedrørende de samlede reelle ændringer af dækningen og dermed af erstatningsudbetalingerne, dels i lyset af usikkerheden om de præmiemæssige konsekvenser af de administrative forenklinger for forsikringsselskaberne, som bl.a. ændringerne vedrørende selvriskoen vil medføre. Usikkerheden om disse punkter medfører efter mindretallets opfattelse, at det ikke er muligt at vurdere, om den »samlede pakke« er en hensigtsmæssig løsning på

de problemer med den nuværende forsikringsordning, som forsikringsbranchen oplever.

Mindretallet stiller endelig spørgsmålstejn ved, om den økonomiske »smertegrænse«, som er nævnt i Realdanias rapport, kan anvendes som rettesnor ved vurderingen af den »samlede pakke«, når det som anført ovenfor er usikkert, hvilken nettoforbedring denne indebærer.

Af de anførte grunde er det efter mindretallets opfattelse ikke hensigtsmæssigt kun at betragte Forsikring & Pensions forslag som en »samlet pakke«, jf. herved bemærkningerne ovenfor om de enkelte punkter. På det foreliggende grundlag kan mindretallet derfor alene anbefale de ændringer, som fremgår i afsnit 4.6.2.7.3. (præcisering af, hvad der skal forstås ved udtrykket »fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt«), afsnit 4.6.2.11.3. (forslag til kommunikationsmæssige forbedringer), afsnit 4.6.2.12.1. (sælgers fritagelse for at hæfte for forhold vedrørende bygningens stikledninger, som ikke på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse har manifesteret sig i sådanne fejl ved bygningen, at de burde have været omtalt i rapporten) og afsnit 4.6.2.12.2. (forhold afdækket ved teknisk revision før overtagelsesdagen).

4.6.4. Udvalgets overvejelser om forsikringspræmiens betaling

Udvalget har særskilt overvejet, om der kan være grund til at foreslå ændringer med hensyn til ejerskifteforsikringens betaling, herunder en ordning, hvor sælger – som en betingelse for frigørelse af den pågældendes mangelshæftelse over for køber – skal tilbyde at betale *hele* forsikringspræmien.

Som anført i afsnit 4.6.1. ovenfor følger det af LFFE § 2, stk. 3, at sælger skal forpligte sig til at betale et beløb til køber, der svarer til mindst halvdelen af den samlede præmie for den ejerskifteforsikring, som sælgeren fremlægger tilbud på. Størrelsen af det beløb, som sælgeren skal betale, afhænger herefter ikke af, om køber vælger en anden – billigere eller dyrere

– forsikring end den, som sælgeren har fremlagt tilbud på. Selv om køber vælger en dyrere forsikring, er sælger således alene forpligtet til at betale halvdelen af præmien for den forsikring, som denne har tilbudt. Tegner køber omvendt en billigere forsikring, er sælger alligevel forpligtet til at betale et beløb, der (mindst) svarer til halvdelen af den samlede præmie ifølge det fremlagte tilbud, jf. Folketingstidende 1999-00, tillæg A, side 4160.

Baggrunden for, at sælgeren skal tilbyde at betale mindst halvdelen af forsikringspræmien, er, at det forekommer bedst stemmende med lovens generelle mål om en rimelig beskyttelse af begge parter, at køberen og sælgeren som hovedregel deles om udgiften til forsikringen, jf. Folketingstidende 1999-00, tillæg A, side 4156.

Som nævnt har udvalget overvejet, om der kan være grundlag for at lade sælger betale for *samtlig*e udgifter ved ordningen, herunder hele forsikringspræmien. I givet fald skulle det være ud fra en betragtning om, at sælger har størst fordel af ordningen, idet denne som nævnt frigøres for sin mangelshæftelse.

Efter udvalgets opfattelse ville en sådan løsning imidlertid kunne opfattes som udtryk for, at ordningen *alene* er fordelagtig for sælger, hvilket på ingen måde er tilfældet. Køber opnår således en kaskolignende forsikring med hensyn til eventuelle skader på ejendommen, som ikke (eller ikke med tilstrækkelig klarhed) fremgår af tilstandsrapporten, hvorfor også køber bør betale en del af de udgifter, som er forbundet med en sådan forsikringsdækning. Dertil kommer, at en løsning, hvorefter sælger skulle betale samtlige udgifter forbundet med ordningen, ville indebære en ikke ubetydelig risiko for, at mange sælgere helt ville fravælge huseftersynsordningen, fordi ordningen blev for dyr, og det finder udvalget ville være meget uheldigt.

Udvalget har særskilt overvejet, om man bør indrette ordningen således, at sælger skal betale halvdelen af forsikringspræmien, *uanset* hvilken forsikring (dyr eller billig) køber vælger at tegne.

Det er imidlertid udvalgets opfattelse, at en sådan ordning i praksis vil skabe en uforudsigelig retstilstand for sælger, der i givet fald skulle binde sig til at betale halvdelen af en ukendt – og eventuelt meget høj – forsikringspræmie.

Sammenfattende er det udvalgets opfattelse, at den gældende ordning, hvorefter sælger skal tilbyde at betale mindst halvdelen af præmien på det forsikringsstilbud, som den pågældende har indhentet, bør opretholdes.

4.7. Bygningsgennemgangen

4.7.1. Indledning

Dette afsnit indeholder udvalgets overvejelser om den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang, som har til formål at afdække eventuelle skader ved ejendommen, herunder udvalgets overvejelser om, hvorvidt der kan være grundlag for at udvide bygningsgennemgangen til at omfatte *yderligere* undersøgelser end dem, som det i dag påhviler den bygningssagkyndige at undersøge, jf. afsnit 4.7.3.1.-4.7.3.3. nedenfor. I afsnit 4.7.3.4. nedenfor har udvalget særskilt behandlet spørgsmålet om, hvorvidt bygningsgennemgangen bør udvides til også at omfatte radonundersøgelser. Indledningsvis gennemgås de regler mv., som gælder med hensyn til bygningsgennemgangen, jf. afsnit 4.7.2.

Det bemærkes, at selve beskrivelsen af de skader ved ejendommen, som den bygningssagkyndige konstaterer under sin gennemgang af ejendommens bygninger, er indeholdt i tilstandsrapporten. Udvalgets overvejelser om tilstandsrapporten og dennes nærmere udformning er gengivet i afsnit 4.8. nedenfor, hvortil der henvises.

4.7.2. Gældende ret

Den tilstandsrapport, som sælger skal fremlægge for ejendommens køber, skal være udarbejdet af en beskikket bygningssagkyndig, jf. LFFE § 4, stk. 1. De nærmere regler om, hvordan den bygningsgennemgang, som danner grundlag for tilstandsrapportens udarbejdelse, skal foretages, og hvilke forhold den bygningssagkyndige nærmere skal undersøge, er fastsat i bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen.

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

Som nævnt skal bygningsgennemgangen – medmindre andet aftales – være visuel med brug af enkle tekniske hjælpemidler (håndredskaber) og orienterende målinger, men uden destruktive indgreb. Det forhold, at der ikke foretages destruktive indgreb, indebærer bl.a., at den bygningssagkyndige ikke ved gennemgangen har mulighed for at konstatere (alle) skjulte skader.

Fravalget af destruktive indgreb baserer sig på en anbefaling indeholdt i betænkning nr. 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Af betænkningen fremgår herom følgende:

»Udvalget forudsætter, at den bygningssagkyndiges undersøgelse af ejendommen på samme måde som ved udførelse af varmesyn og ved PAR/FRI-konsulenternes besigtigelser foretages med brug af håndredskaber og uden, at der foretages såkaldt destruktive indgreb i bygningen, dvs. uden at den bygningssagkyndige f.eks. skal bryde gulvbrædder op eller bore huller i vægge som led i undersøgelsen af en ejendom. Sådanne foranstaltninger ville i langt de fleste tilfælde være ude af proportion, og tilstandsrapporten ville blive uforholdsmæssig dyr. Viser undersøgelsen, at der er en for den bygningssagkyndige kendelig risiko for fejl, der ikke kan afsløres ved den foretagne undersøgelse, skal dette imidlertid fremgå af rapporten.«

Anbefalingen om fravalg af destruktive indgreb i betænkning nr. 1276/1994 bygger på et notat udarbejdet af den daværende Bygge- og Boligstyrelse (optrykt i 1994-betænkningen side 136ff.). I notatet henvises til »PAR/FRI-ordningen«, som – forud for indførelsen af huseftersynsordningen – var en frivillig husbesigtigelsesordning etableret af Praktiserende Arkitekters Råd (PAR) og Foreningen af Rådgivende Ingeniører (FRI), og som gik ud på at tilbyde byggetekniske undersøgelser i forbindelse med ejerskifte.

Af den daværende Bygge- og Boligstyrelses notat fremgår bl.a. følgende, jf. side 241-243:

»PAR-FRI-ordningen har fungeret i knap 7 år og har i alt omfattet ca. 1.800 til 2.000 bygningsundersøgelser med rapport, ...

...

Det er opfattelsen, at PAR/FRI-ordningen må betegnes som effektiv, hvad angår de bygningsdele, som kan undersøges. Det vurderes, at over 90 pct. af fejl og mangler eller tegn derpå opdages.

Effektiviteten beror først og fremmest på de bygningssagkyndiges dygtighed, dvs. indsigt, erfaring og omhu. ...

Et særligt problem er skjulte skader i utilgængelige eller svært tilgængelige bygningsdele. ... PAR/FRI-ordningen omfatter da heller ikke utilgængelige dele af bygningen. ...

...

Under PAR/FRI-ordningen er de utilgængelige bygningsdele ikke blevet oplevet som et alvorligt problem ved ordningen, forudsat at det i tilstandsrapporten klart tilkendegives, hvilke dele der ikke er undersøgt. Denne oplysning giver køberen en information om, hvilken risiko han skal tage eller skal søge omsat til et nedslag i købesummen, eller informationen kan benyttes som grundlag for særlige undersøgelser (destruktive indgreb) af de pågældende bygningsdele.

...

Det er tillige opfattelsen, at området for ikke-opdagelige skader (udviklingsskader) er lille.

Samlet er det konklusionen, at PAR/FRI-ordningen viser, at der for en pris af ca. 5.000 kr. for et almindeligt nyere parcelhus kan opnås en tilstandsrapport, der giver køber og sælger en rimelig sikkerhed for, at fejl og mangler og tegn på sådanne afdækkes i alle tilgængelige bygningsdele.

Det er desuden konklusionen, at problemet utilgængelige (og hermed ikke-undersøgte) bygningsdele er af begrænset betydning (og ikke kan komme boligkøbere til skade, i det omfang en ejerskifteforsikring eller en særlig forsikring mod skader i skjulte installationer dækker).«

Som det fremgår, var det vurderingen, at 9 ud af 10 fejl og mangler ville blive konstateret, selv om der ikke foretages destruktive indgreb i bygningen.

Det forhold, at den bygningssagkyndige ikke må foretage destruktive indgreb, er da heller ikke ensbetydende med, at skjulte skader slet ikke opdages og registreres. Hvis der således er visuelt tilgængelige indikationer på skader i konstruktioner, der i øvrigt er skjulte eller lukkede, vil den bygningssagkyndige således skulle anføre dette i tilstandsrapporten. Besigtigelsen af skjulte eller utilgængelige bygningsdele er nærmere beskrevet i afsnit 5.04 i håndbogen for bygningssagkyndige.

I håndbogen for bygningssagkyndige anbefales det, at bygningsgennemgangen i et vist omfang gennemføres ved en stikprøvevis udvælgelse af observationsfelter eller bygningsdele, jf. afsnit 4.03.

I § 16 i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen er angivet, hvilke forhold den bygningssagkyndiges undersøgelse *ikke* skal omfatte. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

»§ 16. Uden for bygningsgennemgangen falder

- 1) bagatelagte forhold, som ikke kan antages at påvirke bygningens brug eller værdi nævneværdigt,
- 2) bygningsdele, der ikke kunne efterses, jf. § 15,
- 3) bygningens funktionsforhold, udover hvad der omfattes af § 14,
- 4) bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen,
- 5) æstetiske og arkitektoniske forhold,
- 6) påregning af sædvanligt slid og ælde, som er normalt for bygninger af den pågældende alder,
- 7) indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik,
- 8) løsøre, såsom hårde hvidevarer, og
- 9) bedømmelse af bygningens almindelige vedligeholdelsestilstand.«

Det forhold, at bygningsgennemgangen ikke omfatter indretninger uden for selve bygningen, indebærer bl.a., at den bygningssagkyndige ikke undersøger rør- og stikledninger mv., der er nedgravet på grunden, ligesom heller ikke f.eks. udendørs svømmebassiner, fritstående læmure og -hegn samt nedgravede olietanke mv. undersøges. Der henvises herom i øvrigt til afsnit 4.6.2.12.1.2. ovenfor.

Det forhold, at bygningsgennemgangen som udgangspunkt alene er visuel, og at der ikke må foretages destruktive indgreb, indebærer bl.a., at den bygningssagkyndiges undersøgelse af el-, gas- og vvs-installationer er yderst begrænset. Om den bygningssagkyndiges undersøgelse af el-, gas- og vvs-installationer henvises til afsnit 4.6.2.2.2. og 4.6.2.3.2. ovenfor, hvor også de retningslinjer, som følger af håndbogen for bygningssagkyndige, om undersøgelse af sådanne installationer er nærmere beskrevet.

Endelig indeholder bekendtgørelsen om huseftersynsordningen detaljerede regler om det maksimale vederlag for huseftersyn, jf. bekendtgørelsens § 2, stk. 4, og bilag 1. Efter disse regler må prisen på et eftersyn af f.eks. et

parcelhus på 100-199 m² opført i 1940 eller senere ikke overstige 7.176 kr. incl. moms (2010-niveau).

4.7.3. Udvalgets overvejelser

4.7.3.1. Destruktive indgreb

Som anført i afsnit 4.7.2. ovenfor, var det ved huseftersynsordningens indførelse vurderingen, at 9 ud af 10 fejl og mangler ville blive konstateret, selv om der ikke foretages destruktive indgreb i bygningen.

En mulighed for foretagelse af destruktive indgreb vil dog – i sammenligning med den visuelle bygningsgennemgang med brug af håndredskaber, som den bygningssagkyndige skal foretage efter gældende regler – alt andet lige give den bygningssagkyndige bedre muligheder for at afdække skjulte skader.

Udvalget har på den baggrund overvejet, om der ved bygningsgennemgangen bør være en adgang for den bygningssagkyndige til at foretage destruktive indgreb.

En fordel ved muligheden for foretagelse af destruktive indgreb vil være, at den bygningssagkyndige – i hvert fald i situationer, hvor der er *tegn* på, at der foreligger en ikke synlig skade – vil få bedre mulighed for at afdække skaden og dens omfang. Dette vil alt andet lige give en større viden om ejendommens tilstand og dermed et bedre grundlag for prisfastsættelsen af ejendommen.

Efter udvalgets opfattelse foreligger der imidlertid en række forhold, som taler imod foretagelse af destruktive indgreb.

For det første må det antages, at en helt generel pligt for den bygningssagkyndige til at foretage destruktive indgreb, uanset om der foreligger tegn på en skade eller ikke, vil få karakter af en mere tilfældig stikprøvekontrol,

hvor det i et ikke ubetydeligt omfang overlades til tilfældighederne, om en konkret skjult skade konstateres. Desuden vil et destruktivt indgreb ikke – i tilfælde, hvor der rent faktisk foreligger tegn på skade – nødvendigvis afdække den fulde skade eller dens fulde omfang.

Dernæst vil visse destruktive indgreb, herunder ved destruktive indgreb i f.eks. gas- og vvs-installationer, ikke kunne foretages af de bygningssagkyndige, idet foretagelsen af sådanne indgreb forudsætter en særlig uddannelse eller autorisation. Disse indgreb ville i givet fald derfor skulle foretages af f.eks. vvs-installatører, hvorved omkostningerne ved bygningsgennemgangen ville øges ganske betydeligt.

Dertil kommer, at foretagelsen af destruktive indgreb typisk vil medføre udgifter for sælger til udbedring. Herudover kan der ved foretagelsen af et destruktivt indgreb ske skader på (andre) bygningsdele, og der måtte i givet fald tages stilling til, hvem der skulle afholde udgifterne til udbedring af sådanne skader.

Udslagsgivende for, at udvalget efter en samlet vurdering herefter ikke finder, at der bør tilvejebringes en almindelig adgang for den bygningssagkyndige til at foretage destruktive indgreb, er imidlertid, at der ikke foreligger noget grundlag for at antage, at ikke langt de fleste skader og tegn på skader, jf. afsnit 4.7.2. ovenfor, skulle blive konstateret ved den bygningsgennemgang, som foretages i dag, mens den tilbageværende risiko for skader dækkes over ejerskifteforsikringen. Der foreligger efter udvalgets opfattelse herefter ikke et reelt behov for at indføre en adgang for den bygningssagkyndige til at foretage destruktive indgreb. Dertil kommer i øvrigt også, at en pligt for den bygningssagkyndige til at foretage destruktive indgreb kan fordyre tilstandsrapporten i et ikke ubetydeligt omfang.

Udvalget har herefter overvejet, om det skal pålægges den bygningssagkyndige dels at beskrive, hvad det vil kræve at afdække et forhold, som ikke kan afdækkes uden et destruktivt indgreb, og dels at give oplysning om, hvad udgifterne til undersøgelse af det omhandlede forhold sædvanligvis

vil være. En sådan pligt for den bygningssagkyndige ville i givet fald eventuelt kunne kombineres med en ændring af reglerne om sælgers mangelshæftelse, f.eks. således at sælgeren fortsat er ansvarlig over for køber for forhold, som ikke kan afdækkes uden destruktive indgreb, mens sælger frigøres for sin mangelshæftelse med hensyn til det pågældende forhold, hvis denne lader det omhandlede forhold undersøge.

Efter udvalgets opfattelse må det imidlertid antages, at det i praksis ville være vanskeligt præcist at afgrænse, i hvilke tilfælde den bygningssagkyndige i givet fald skulle fremkomme med de nævnte oplysninger. Allerede efter gældende ret skal den bygningssagkyndige således angive i tilstandsrapporten, hvis der er visuelt tilgængelige indikationer på, at der foreligger en skjult skade, og spørgsmålet er herefter, i hvilke *andre* tilfælde den bygningssagkyndige skulle oplyse om muligheden for skjulte skader.

Er der således tale om, at sådanne oplysninger skal medtages med hensyn til *alle* skjulte eller utilgængelige bygningsdele, vil oplysningerne herom – ud over at optage en betydelig del af tilstandsrapporten, selv om der konkret ikke måtte foreligge tegn på skader – kunne skabe anledning til forvirring hos køber, der ville modtage en lang liste over priser på forskellige undersøgelser for skjulte skader, som den pågældende eventuelt ville kunne kræve af sælger, at denne lader gennemføre. I langt de fleste tilfælde ville sådanne yderligere undersøgelser formentlig ikke afdække skader, men hvis det var tilfældet, ville retsvirkningen være, at skaden ikke er omfattet ejerskifteforsikringen, ligesom køber vil være afskåret fra at gøre et krav gældende over for sælger.

Udvalget finder på den anførte baggrund ikke grundlag for at anbefale en sådan ordning.

Med hensyn til sælgers fortsatte mangelshæftelse for skjulte skader, som ikke er afdækket ved yderligere undersøgelser i form af destruktive indgreb, idet sælger har undladt at få de omhandlede forhold nærmere undersøgt, bemærker udvalget særskilt, at en sådan ordning ville fjerne det væsent-

ligste incitament for sælger til at anvende huseftersynsordningen. Heller ikke køber ville have nogen umiddelbar fordel af ordningen, idet denne i givet fald ville skulle gøre et krav gældende direkte over for sælger frem for at opnå dækning over ejerskifteforsikringen.

Udvalget finder desuden anledning til at påpege, at sælger allerede i dag konkret kan aftale med den bygningssagkyndige, at denne skal foretage bestemte destruktive indgreb med henblik på at afdække eventuelle skjulte skader ved ejendommen, jf. § 15, 4. pkt., i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen.

Med hensyn til særlige forhold, som typisk gør sig gældende for *bestemte* hustyper, vil sådanne forhold kunne inkluderes i en generel indledende beskrivelse af den pågældende hustype. Om udvalgets overvejelser herom henvises til afsnit 4.8.3.4. nedenfor.

I tilknytning til spørgsmålet om den bygningssagkyndiges foretagelse af destruktive indgreb har Forsikring & Pension foreslået, at den bygningssagkyndige ved sin undersøgelse af bygninger med tegltag bør pålægges at løfte to tegl i nederste og næstnederste række af tegltaget, og at dette skal ske minimum to steder på tagfladen. Den bygningssagkyndige skal endvidere beskrive konstruktionen og tilstedeværelsen af eventuelle skader.

En undersøgelse som skitseret, der har til formål at afdække, hvordan tagfodsamlingen er udført, foretages ikke i dag, hvor bygningsgennemgangen som anført ovenfor bygger på navnlig en visuel gennemgang. Undersøgelsen er efter Forsikring & Pensions opfattelse imidlertid vigtig at foretage, idet en række af de problemer med tegltage, som forekommer i dag, herved vil blive afdækket. Hvis det konkret ikke måtte være muligt for den bygningssagkyndige at løfte teglstenene, skal den bygningssagkyndige angive årsagen hertil. Der ligger således ikke i forslaget en forpligtelse for den bygningssagkyndige til at foretage destruktive indgreb i bygningen af en sådan karakter, at der efterfølgende skal ske udbedring af forholdet.

De bygningssagkyndige medlemmer af udvalget har oplyst, at det i mange tilfælde ikke vil være praktisk muligt at foretage de af Forsikring & Pension foreslåede (supplerende) undersøgelser af tegltage.

Efter udvalgets opfattelse bør det fastholdes, at bygningsgennemgangen baserer sig på en visuel gennemgang af ejendommen og med brug af enkle håndredskaber. Udvalget finder endvidere, at der ikke bør indføres konkrete bygningsundersøgelser, som i mange tilfælde ikke i praksis vil kunne indføres. En gennemførelse af forslaget ville kunne medføre, at den bygningssagkyndige, når det ikke er muligt at løfte en eller flere teglsten, efter omstændighederne måtte karaktergive forholdet med »UN«, hvorved købers retsstilling over for ejerskifteforsikringsselskabet og/eller den bygningssagkyndige ville blive forringet. Udvalget finder på den anførte baggrund, at Forsikring & Pensions forslag ikke bør gennemføres.

4.7.3.2. Stikprøvekontrol

Som anført i afsnit 4.7.2. ovenfor anbefales det i håndbogen for bygningssagkyndige, afsnit 4.03, at bygningsgennemgangen i et vist omfang gennemføres ved en stikprøvevis udvælgelse af observationsfelter eller bygningsdele, og i praksis foregår den bygningssagkyndiges gennemgang af en ejendom da også sådan, at undersøgelserne af de enkelte bygningsdele i et ikke ubetydeligt omfang udføres stikprøvevist.

Udvalget har overvejet, om den stikprøvevis undersøgelsesform, som bygningsgennemgangen i et vist omfang bygger på, bør ændres, således at den bygningssagkyndige afskæres fra at begrænse sin undersøgelse til at udvælge observationsfelter og bygningsdele stikprøvevist.

Efter udvalgets opfattelse må bygningsgennemgangen imidlertid nødvendigvis i et vist omfang bero på stikprøvevis undersøgelser, idet bygningsgennemgangen, hvis den bygningssagkyndige skulle undersøge f.eks. samtlige klinker på et badeværelse el.lign., selv om der ikke konkret er tegn

på skader eller risiko herfor, ville blive uforholdsmæssig tidskrævende og dermed også uforholdsmæssig dyr.

På den anførte baggrund finder udvalget ikke, at den omhandlede anbefaling i håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige bør ændres således, at bygningsgennemgangen ikke i noget tilfælde må gennemføres stikprøvevist.

Udvalget kan naturligvis ikke udelukke, at visse dele af bygningsgennemgangen *ikke* bør kunne foretages som en stikprøvevis undersøgelse. Det er imidlertid udvalgets opfattelse, at udvalget ikke er et egnet forum for overvejelser om konkrete, byggeteknisk begrundede ændringer af håndbogen for bygningssagkyndige. En sådan tilpasning bør – på samme måde som andre tilpasninger af håndbogens anbefalinger – foretages på grundlag af en løbende dialog mellem Erhvervs- og Byggestyrelsen og de relevante brancheorganisationer mv.

4.7.3.3. Udvidet bygningsgennemgang

Som led i udarbejdelsen af Realdanias rapport »Huseftersyn – plus, minus ti år – set med forbrugerojne«, blev ca. 1.000 boligejere bl.a. spurgt om, hvor vigtigt det er for dem, at huseftersynet *udvides* med en række nærmere angivne undersøgelser, jf. rapportens side 96-99.

Over 75 pct. af de adspurgte betragter ifølge rapporten oplysninger om følgende forhold som vigtige eller meget vigtige: Miljøbelastninger på ejendommen og nærmeste omgivelser (forurening af grund, lugt-, støjgener mv.), funktionen af el- og vvs-installationer (el-systemer og varmeanlæg mv.), installationer og indretninger uden for bygningen (f.eks. kloak og dræn) og ulovligt opførte bygninger mv., mens 50-75 pct. af de adspurgte betragter oplysninger om udendørsanlæg (f.eks. olietank og swimmingpool) og ejendommens indeklima som vigtige eller meget vigtige.

I lyset af bl.a. denne opinionsundersøgelse har udvalget overvejet muligheden for at lade bygningsgennemgangen omfatte flere forhold end efter gældende ret.

Om disse overvejelser skal udvalget indledningsvis anføre, at den bygningsgennemgang, som foretages, nødvendigvis må have meget tæt tilknytning til spørgsmålet om forsikringsdækning og sælgers fritagelse for mangelshæftelse, jf. afsnit 4.6.2.1. ovenfor.

Det er således ikke hensigtsmæssigt, at nye og mere omfattende undersøgelser gøres til en del af bygningsgennemgangen, medmindre det samtidig er muligt *enten* at forsikringsdække den tilbageværende risiko for skjulte skader *eller* – hvis en sådan forsikringsdækning generelt er udelukket – at indføre en undtagelse fra huseftersynsordningens udgangspunkt om, at sælger frigøres fra sin mangelshæftelse.

Sidstnævnte mulighed – dvs. at indføre en undtagelse fra huseftersynsordningens udgangspunkt om, at sælger frigøres fra sin mangelshæftelse – er efter udvalgets opfattelse uacceptabel, idet hele formålet med ordningen har været – og også fremover *bør* være – at indrette de civilretlige regler på en sådan måde, at sager mellem køber og sælger om mangler ved fast ejendom i videst muligt omfang undgås.

Spørgsmålet er herefter, om det er muligt at forsikringsdække den tilbageværende risiko for skjulte skader. Udvalgets behandling af dette spørgsmål er gengivet i afsnit 4.6.2. og 4.6.3. ovenfor, i hvilken sammenhæng udvalget også har overvejet spørgsmålet om eventuelle udvidelser af bygningsgennemgangen.

El-installationer er ét af de områder, som en stor del af forbrugerne ifølge Realdanias rapport gerne ser nærmere undersøgt under bygningsgennemgangen, jf. afsnit 4.6.2.2.3. ovenfor, og som anført i afsnit 4.6.3. er et flertal i udvalget [alle udvalgets medlemmer bortset fra Anders Palmkvist og Peter Sass] af den opfattelse, at forslaget om el-dækning og de yderligere byg-

ningsundersøgelser, som vil være en forudsætning for en sådan dækning, bør gennemføres. Det samme gælder med hensyn til forslaget om en særlig fugtdækning og de yderligere fugtmålinger, som vil være en forudsætning for en sådan dækning. Der henvises herom i øvrigt til afsnit 4.6.2.4.3. og 4.6.3. ovenfor.

For så vidt angår spørgsmålet om undersøgelse af kloakker som led i huseftersynsordningen ville en sådan undersøgelse ikke kunne foretages af de bygningssagkyndige. Der ville derimod blive tale om tv-undersøgelse forestået af en autoriseret kloakmester eller certificeret tv-inspektør.

Dansk Byggeri har i en henvendelse af 8. maj 2007 til Justitsministeriet opfordret til, at spørgsmålet om tv-inspektion af kloakker indgår i udvalgets overvejelser om udvidelse af huseftersynsordningen, jf. **bilag 6** til betænkningen.

Som anført i afsnit 4.6.2.12.1. ovenfor, vil prisen på en tv-undersøgelse af en ejendoms kloakker, når disse ikke er selvrensende, være i størrelsesordenen 6.500 kr. Der vil således blive tale om en *fordobling* af de udgifter, som er forbundet med at få udarbejdet en tilstandsrapport.

Efter udvalgets *flertals* opfattelse [alle udvalgets medlemmer bortset fra Gro Charlotte Andersen] vil en udgift på 6.500 kr. til tv-inspektion af kloakker samt dækning af skader på sådanne over ejerskifteforsikringen fordyre den samlede huseftersynsordning i et sådant omfang, at ordningen efter flertallets bedste vurdering fremover risikerer at blive fravalgt af mange sælgere, og det finder flertallet ikke acceptabelt.

En undersøgelse af kloakkerne ville i øvrigt også forudsætte, at *flere* aktører inddrages i bygningsgennemgangen. Dette ville i givet fald have som konsekvens, at en forbruger, der ønsker at klage, må gøre ansvar gældende over for flere forskellige aktører. Dette forhold kan meget vel gøre ordningen mere kompliceret, herunder også i relation til ordningens administration, hvilket efter udvalgets opfattelse kan tale imod at udvide

bygningsgennemgangen med yderligere undersøgelser, som ikke kan foretages af de bygningssagkyndige.

Flertallet kan af de anførte grunde ikke anbefale, at undersøgelse af stikledninger, herunder kloakker, gøres til en del af huseftersynsordningen. Der henvises herom i øvrigt til afsnit 4.6.2.12.1.3. ovenfor.

Udvalgets *mindretal* [Gro Charlotte Andersen] er af den opfattelse, at det ud fra miljøhensyn findes meget betænkeligt at undlade tv-undersøgelse af stikledninger (kloakker) som led i huseftersynsordningen. Der henvises herom i øvrigt til afsnit 4.6.2.12.1.3. ovenfor.

For så vidt angår yderligere undersøgelser af varme-, gas- og vvs-installationer som led i bygningsgennemgangen har udvalget svært ved at pege på, hvilke yderligere undersøgelser det i givet fald ville være relevant og praktisk muligt at foretage. Det bemærkes herved, at undersøgelse af f.eks. et varmeanlægs funktion vil forudsætte, at anlægget er tændt, hvilket ofte ikke er tilfældet i sommerhalvåret, mens undersøgelse af f.eks. et gasfyr vil medføre, at bygningsgennemgangen ikke længere vil kunne foretages alene af en bygningssagkyndig, men derimod vil skulle suppleres af særskilte undersøgelser foretaget af andre sagkyndige, og sådanne yderligere undersøgelser vil – på samme måde som særskilte undersøgelser af f.eks. kloakken – naturligvis fordyre bygningsgennemgangen og dermed den samlede ordning.

Dertil kommer, at Forsikring & Pension har foreslået udvidelse af ejerskifteforsikringen med en vvs-dækning, *uden* at der foretages yderligere undersøgelser af varme-, gas- og vvs-installationer, jf. afsnit 4.6.2.3. ovenfor, og der kan derfor stilles spørgsmålstegn ved, om der overhovedet er behov for at udbygge bygningsgennemgangen med sådanne supplerende undersøgelser.

Efter en samlet vurdering er det herefter udvalgets opfattelse, at bygningsgennemgangen *ikke* bør udvides til også at omfatte supplerende undersøgelser af varme-, gas- og vvs-installationer.

For så vidt angår en nærmere miljøteknisk undersøgelse af, om en grund er forurenet, er sådanne undersøgelser meget bekostelige (i størrelsesordenen 5-40.000 kr.), hvilket i værste fald ville kunne indebære en mangedobling af prisen på bygningsgennemgangen. Allerede af den grund kan udvalget ikke anbefale, at huseftersynsordningen udvides med sådanne miljøtekniske undersøgelser. Dertil kommer i øvrigt også, at det er landets regioner, der har ansvaret for at kortlægge, eventuelt gennem tekniske undersøgelser, forurenede grunde i Danmark, jf. § 3, stk. 1, i jordforureningsloven.

Sammenfattende er det herefter udvalgets flertals opfattelse, at den gennemgang, der i dag foretages af de bygningssagkyndige som led i huseftersynsordningen, ikke bør udvides til at omfatte undersøgelser af yderligere forhold, når bortses fra de yderligere undersøgelser, som ved en gennemførelse af forslaget om el-dækning og en særlig fugtdækning vil skulle foretages, jf. afsnit 4.6.2.2.3. og 4.6.2.4.3. ovenfor. Om udvalgets overvejelser om at udvide bygningsgennemgangen med en nærmere undersøgelse af radon henvises til afsnit 4.7.3.4. straks nedenfor.

4.7.3.4. Radonundersøgelser

4.7.3.4.1. Indledning

Udvalget har overvejet, om der som led i bygningsgennemgangen bør indføres en undersøgelse af bygningens radonkoncentration. I afsnit 4.7.3.4.2. og 4.7.3.4.3. nedenfor er der redegjort nærmere for henholdsvis problemstillingen om radon i boliger og gældende ret på området, mens udvalgets overvejelser er indeholdt i afsnit 4.7.3.4.4.

4.7.3.4.2. Radon i boliger

Erhvervs- og Byggestyrelsen har til brug for udvalgets overvejelser om radon i boliger udarbejdet et notat om problemstillingen. Notatet er optrykt som **bilag 7** til betænkningen.

Af Erhvervs- og Byggestyrelsens notat fremgår bl.a., at radon er en kræftfremkaldende luftart, der dannes i undergrunden, og som herfra kan sive op i ikke-radonsikrede bygninger. I den forbindelse er ikke-radonsikrede enfamilieshuse – navnlig enfamilieshuse uden kælder – særligt udsatte.

Indholdet af radonkoncentrationen i luften angives i enheden Bq/m³ (becquerel pr. kubikmeter).

Det har i mange år været kendt, at radon er en kræftfremkaldende luftart, hvorfor Erhvervs- og Byggestyrelsen (tidligere Bygge- og Boligstyrelsen under Boligministeriet) og Statens Institut for Strålebeskyttelse da også siden 1987 har informeret om problemstillingen til en bred kreds af personer.

I 1998 blev der i bygningsreglementet indført krav om, at alt nybyggeri skal radonsikres, jf. reglementets kapitel 6.3.3.2. Der blev ikke i tilknytning hertil fastsat en specifik grænse for det maksimale indhold af radon, men det blev anbefalet, at indeklimaet i bygninger bør have et radonindhold på under 200 Bq/m³. For så vidt angår byggeri opført før 1998 blev der indføjet en anbefaling om, at der i bygninger, der har et radonindhold på mellem 200 og 400 Bq/m³, bør iværksættes enkle og billige tiltag for at sænke radonindholdet, mens der i bygninger med et radonindhold på mere end 400 Bq/m³ bør iværksættes mere effektive forbedringer.

I 2001 gennemførte Statens Institut for Strålebeskyttelse en undersøgelse af radonforekomsten i danske boliger. Undersøgelsen omfattede godt 3.000 enfamilieshuse bygget før 1998, hvor kravet om radonsikring blev indført. Som led i undersøgelsen blev de (tidligere) 275 kommuner opdelt i fem

klasser efter radonindholdet i boligerne. I 24 af kommunerne blev det vurderet, at mere end 10 pct. af enfamilieshusene havde et radonindhold over 200 Bq/m³. Den gennemsnitlige radonkoncentration i de undersøgte enfamilieshuse blev målt til 59 Bq/m³, mens den højeste radonkoncentration blev målt til 600 Bq/m³.

Med udgangspunkt i undersøgelsen fra 2001 har Statens Institut for Strålebeskyttelse oplyst Erhvervs- og Byggestyrelsen om, at ca. 350.000 enfamilieshuse har et radonindhold over 100 Bq/m³.

På baggrund af den danske undersøgelse foretaget i 2001 samt udenlandske analyser er det Statens Institut for Strålebeskyttelses vurdering, at radonforekomsten i danske boliger er en medvirkende årsag til omkring 9 pct. årligt af alle nye lungekræfttilfælde i Danmark, hvilket svarer til omkring 300 tilfælde pr. år.

Risikoen for lungekræft ved udsættelse for luftarten radon er ca. 25 gange større for rygere end for personer, som aldrig har røget. Det skønnes i den forbindelse, at ca. 250 af de i alt 300 nye lungekræfttilfælde årligt forekommer hos rygere, mens de resterende ca. 50 kræfttilfælde forekommer hos ikke-rygere.

WHO og de nordiske strålemyndigheder har i september 2009 offentliggjort nye anbefalinger om, at bygninger bør have et radonindhold på under 100 Bq/m³.

På baggrund af disse nye anbefalinger vil Erhvervs- og Byggestyrelsen i forbindelse med en ændring i 2010 af det gældende bygningsreglement fastsætte krav om, at det ved opfyldelse af kravet om radonsikring skal sikres, at radonindholdet i nybyggeri ikke overstiger 100 Bq/m³. Der vil med andre ord blive indført en egentlig grænseværdi for radonindholdet i boliger. Det vil i bygningsreglementet endvidere blive anbefalet, at der i eksisterende byggeri – dvs. byggeri opført før ikrafttræden af det nye bygningsreglement – med et radonindhold på mellem 100 og 200 Bq/m³

iværksættes enkle og billige tiltag for at sænke radonniveauet (f.eks. reparation af utætheder i fundamentet og/eller forøgelse af ventilationen), mens der i eksisterende byggeri med et radonindhold på over 200 Bq/m³ iværksættes mere effektive forbedringer (f.eks. etablering af radonsug under bygningen). Etablering af et radonsug koster mellem 30-50.000 kr.

Det fremgår af Erhvervs- og Byggestyrelsens notat om radon endvidere, at Statens Institut for Strålebeskyttelses hjemmeside på internettet indeholder oplysninger om, hvordan en radonmåling bør foretages. Det fremgår heraf bl.a., at radonkoncentrationen i en bolig kan variere meget inden for et døgn og fra årstid til årstid. Hvis en måling skal udgøre grundlaget for en vurdering af behovet for radonsikring anbefales det derfor, at den foretages over mindst 2 måneder i fyringssæsonen, hvor udluftningen er mindre end i sommerhalvåret, og at der foretages måling i to opholdsrum, som benyttes flere timer dagligt. I boliger med flere etager bør der endvidere foretages måling på hver enkelt etage.

Af Statens Institut for Strålebeskyttelses hjemmeside på internettet fremgår endvidere, at den såkaldte sporfilmsmetode er den mest enkle og bedste målemetode for sådanne langtidsmålinger. Sporfilmene (radon-dosimetrene) sendes normalt ud med brevpost fra et målelaboratorium og placeres i de pågældende rum. Efter måleperiodens afslutning returneres sporfilmene til målelaboratoriet med henblik på en nærmere analyse af måleresultatet og rapportering tilbage til rekvirenten. Statens Institut for Strålebeskyttelse har i den forbindelse henvist til den metodebeskrivelse, som den svenske strålebeskyttelsesmyndighed (SSM) har udarbejdet. Ifølge denne metodebeskrivelse anbefales det, at der måles over 3 måneder, og det er et krav, at beboerne skriftligt bekræfter, at den medfølgende instruktion er fulgt i måleperioden.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har kendskab til en 7-dages måling, der benyttes i USA. Det er imidlertid usikkert, om denne målemetode giver et retvisende billede af radonindholdet, og der foreligger i øvrigt ikke nærmere oplysninger om den omhandlede målemetode.

Man kan på nettet købe et udstyr til radonmåling fra godt 300 kr. pr. måleinstrument. Som anført ovenfor, bør der imidlertid opsættes flere måleinstrumenter, herunder måleinstrumenter på hver etage.

4.7.2.4.3. Gældende ret

Hvorvidt en forekomst af radon udgør en retlig relevant mangel i forholdet mellem sælger og køber, beror ifølge retspraksis altid på en konkret vurdering af en række forhold, herunder ejendommens alder, beliggenhed og bygningsmåde samt købsaftalens konkrete indhold, herunder prisen, og omstændighederne ved aftalens indgåelse, jf. afsnit 4.5.1.3. ovenfor.

Der blev for første gang i 1998 introduceret et krav i bygningsreglementet om radonsikring af nybyggeri. Det må på den baggrund antages, at manglende radonsikring af bygninger opført før 1998 ikke vil udgøre en retlig relevant mangel, medmindre der i købsaftalen er konkrete holdepunkter for det modsatte, hvorimod manglende radonsikring af bygninger opført efter 1998 efter omstændighederne vil kunne udgøre en retlig relevant mangel. Med den af Erhvervs- og Byggestyrelsen annoncerede introduktion i 2010 af et (yderligere) krav om, at radonindholdet i nybyggeri ikke må overstige 100 Bq/m³, må det endvidere antages, at en konstatering af, at denne grænse er overskredet, efter omstændighederne også vil kunne udgøre en retlig relevant mangel ved ejendomme opført efter kravets indførelse, idet en eventuel foretaget radonsikring har været utilstrækkelig.

Som anført i afsnit 4.7.2. ovenfor, har den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygning's fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder, jf. § 14 i bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009. Ved gennemgangen skal afdækkes skader eller tegn på skader, såsom brud, lækager, deformationer, 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.

De bygningssagkyndige foretager ikke i dag i forbindelse med bygningsgennemgangen målinger af radonkoncentrationen. Der foretages heller ikke – for så vidt angår bygninger opført efter 1998 – en særskilt undersøgelse af, om bygningen er behørigt radonsikret. I langt de fleste ville en sådan undersøgelse da også være udelukket, idet radonsikringen typisk er en del af bygningens fundament.

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, deformation, 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.

Der foreligger kun én enkelt afgørelse, hvor ankenævnet for Forsikring har taget specifikt stilling til spørgsmålet om radon. I afgørelse af 10. april 2007 (sagsnr. AK 66.707) udtalte nævnet, at manglende radonværn i en bygning opført efter ændringen af bygningsreglementet i 1998 ikke *i sig selv* udgør en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed. Herefter, og idet klager efter de foretagne radonmålinger ikke havde sandsynliggjort, at forholdet udgør en skade eller indebærer nærliggende risiko for, at skade vil opstå på de forsikrede bygningsdele, kunne klagen ikke tages til følge.

Det kan efter udvalgets opfattelse ikke på grundlag af den ovenfor refererede ankenævnskendelse udelukkes, at der fremover vil kunne opstå tilfælde, hvor radonindhold i en bygning har en sådan udbredelse eller intensitet, at forholdet må anses for *i sig selv* at udgøre en dækningsberettigende

skade. Det vil efter omstændighederne kunne være tilfældet, hvis det i den konkrete sag må lægges til grund, at der er tale om »... *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. pkt. 2 i bilaget til bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

4.7.2.4.4. Udvalgets overvejelser

Udvalget skal indledningsvis bemærke, at den for udvalget præsenterede problemstilling om radonforekomster i danske boliger er meget alvorlig, herunder navnlig i lyset af de 300 årlige lungekræfttilfælde, som radonforekomsten skønnes at være en medvirkende årsag til.

Efter udvalgets opfattelse er det samtidig væsentligt at være opmærksom på, at problemstillingen knytter sig til *alle* boliger, herunder ikke mindst til de boliger, hvor radonforekomsten – uden at beboerne er klar over det – er meget høj, men som ikke sættes til salg, eller hvor der i forbindelse med et eventuelt salg ikke udarbejdes en tilstandsrapport.

Det er efter udvalgets opfattelse endvidere væsentligt at være opmærksom på, at netop fordi problemstillingen om radon knytter sig til alle boliger, kan et eventuelt krav om undersøgelse af radonforekomsten som led i tilstandsrapportens udarbejdelse først på *lang* sigt antages at ville have effekt. Man må herved have for øje, at »kun« ca. 50.000 ejendomme vil blive undersøgt årligt, hvilket svarer til ca. 2 pct. af den samlede boligmasse, jf. herved afsnit 4.6.2.2.3. ovenfor.

Om de omkostninger, der vil være forbundet med en bygningssagkyndigs undersøgelse af radonforekomst som led i bygningsgennemgangen, er det udvalgets bygningssagkyndige medlemmers skøn, at disse omkostninger vil beløbe sig til i størrelsesordenen 2.500 kr. incl. moms. I skønnet er det bl.a. indgået, at det – eftersom måleinstrumenterne skal være opstillet i bygningen over en længere periode – vil være nødvendigt med flere besøg på ejen-

dommen. Med andre ord vil et krav om foretagelse af radonundersøgelser fordyre prisen på tilsandsrapporten ganske betragteligt.

Det er som nævnt i dag ikke muligt at foretage en undersøgelse af radonforekomst »på stedet« – målingerne skal derimod ifølge de nuværende anbefalinger fra de danske og svenske strålemyndigheder foretages over flere måneder. Dette forhold udelukker efter udvalgets opfattelse i praksis et eventuelt krav om radonmålinger som led i tilsandsrapportens udarbejdelse, idet salgsprocessen alene på grund af disse målinger ville blive forsinket i 2-3 måneder.

Dertil kommer – netop fordi at målingerne ikke kan foretages på stedet af den bygningssagkyndige – risikoen for, at de målinger, som i givet fald foretages, ikke bliver retvisende for det »normale« radonniveau i bygningen. Måleresultaterne vil således komme til at afhænge bl.a. af brugen af den undersøgte bygning i måleperioden, hvorfor der fra sælgers eller andres side – f.eks. ved at sikre en god ventilation af de undersøgte rum i måleperioden – vil kunne ske påvirkning af det endelige måleresultat.

Af de ovenfor anførte grunde kan udvalget *ikke* anbefale, at der stilles krav om, at der som led i tilsandsrapportens udarbejdelse skal foretages radonmålinger. Måtte det senere hen blive muligt at foretage de omhandlede radonmålinger »på stedet« således, *at* salgsprocessen ikke forlænges, *at* der ikke kan ske påvirkning af måleresultatet, og *at* de omkostninger, der er forbundet med målingernes foretagelse, kan holdes på et beskedent niveau, bør det derimod genovervejes, om sådanne målinger skal foretages som led i huseftersynsordningen. Eventuelle senere overvejelser herom må imidlertid forudsætte, at sælger i givet fald frigøres for sin eventuelle hæftelse for manglende radonværn og/eller et radonniveau over et vist niveau, og – i tilknytning hertil – at der kan opnås dækning over ejerskifteforsikringen med hensyn til de omhandlede forhold.

Udvalget har herefter overvejet, om oplysninger om radonproblemstillingen kan indarbejdes i de generelle hustypebeskrivelser, som udvalget har stillet

forslag om nedenfor i afsnit 4.8.3.4. Som anført i dette afsnit er det udvalgets opfattelse, at de forståelsesvanskeligheder med hensyn til huseftersynsordningens sammenligningsgrundlag, som mange forbrugere ifølge Realdanias rapport »Huseftersyn – plus, minus ti år – set med forbrugerøjne« har, i et vist omfang vil kunne imødegås ved, at tilstandsrapporten vedlægges en generel beskrivelse af de væsentligste karakteristika ved den hustype, som tilstandsrapporten angår.

En indarbejdelse af generelle oplysninger om radon i de nævnte hustypebeskrivelser ville efter udvalgets opfattelse imidlertid nødvendiggøre, at det i relation til *alle* boliger opført før det tidspunkt, hvor det nye krav om, at radonniveauet ved nybyggeri ikke må overstige 100 Bq/m³, træder i kraft, skal angives, at der foreligger en potentiel risiko for, at radonniveauet i ejendommen overstiger 100 Bq/m³. En sådan helt generel »advarsel« i relation til stort set hele den eksisterende bygningsmasse findes efter udvalgets opfattelse ikke hensigtsmæssig.

4.8. Tilstandsrapporten

4.8.1. Indledning

Dette afsnit indeholder udvalgets overvejelser om den tilstandsrapport, som den bygningssagkyndige skal udarbejde som led i huseftersynsordningen.

Udvalget skal indledningsvis bemærke, at udvalget ikke har drøftet den præcise udformning af tilstandsrapporten, idet andre, herunder kommunikationseksperter, vurderes at have bedre indsigt heri. Udvalget har derimod drøftet en række mere principielle spørgsmål om tilstandsrapportens overordnede struktur og indhold, herunder det i rapporten anvendte karaktersystem, og spørgsmål om eventuelle udvidelser af tilstandsrapportens indhold, herunder med f.eks. oplysninger om overslag over udbedringsomkostninger, generelle hustypebeskrivelser og bygningsdeles forventede restlevetid. Der henvises herom til afsnit 4.8.3.1.-4.8.3.5. nedenfor.

Afsnittet indeholder desuden udvalgets overvejelser om, hvorvidt der kan være grundlag for at forlænge tilstandsrapportens gyldighedsperiode, jf. afsnit 4.8.3.6. Herudover har udvalget drøftet en række spørgsmål, som har nær tilknytning til tilstandsrapporten, herunder dens betydning for ejendommens prisfastsættelse (afsnit 4.8.3.7.), tilstandsrapportens fremskaffelse (afsnit 4.8.3.8.), offentlighedens adgang til tilstandsrapporter (afsnit 4.8.3.9.) og købers adgang til at tale med den bygningssagkyndige om tilstandsrapporten mv. (afsnit 4.8.3.10).

4.8.2. Gældende ret

En tilstandsrapport skal for at have de retsvirkninger, der følger af LFFE § 2, være udfærdiget på et skema, som er godkendt af økonomi- og erhvervsministeren, jf. lovens § 4, stk. 1.

Det rapportskema, der anvendes som tilstandsrapport ved udvalgets afgivelse af betænkning er optrykt som **bilag 8** til betænkningen.

Tilstandsrapporten er opdelt i fem centrale dele:

- En indledende vejledende beskrivelse af huseftersynsordningen
- Et resumé 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 seks karakterer anvendes ved beskrivelsen af de skader og tegn på skader, som konstateres under bygningsgennemgangen: IB, K0, K1, K2, K3 og UN.

De enkelte karakterer er nærmere forklaret i afsnit 4.06 i håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige, hvoraf følgende fremgår:

»IB: Ingen bemærkninger

Definition

Beskriver, at bygningsdelen ikke giver anledning til bemærkninger.

Forklaring

Der har ikke været noget at bemærke eller at notere om bygningsdelen.

K0: Kosmetiske skader

Definition

Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

Forklaring

Kosmetiske skader eller forhold, som er uden betydning for bygningsdelens eller komponentens funktion, men som kan påvirke indtrykket af bygningen.

Størstedelen af disse vil falde ind under begrebet »bagatelagtige skader«, og skal dermed ikke medtages. Der vil dog være tilfælde, hvor den bygningssagkyndige ønsker at gøre opmærksom på et sådant »bagatelagtigt forhold«.

Eksempler (eksemplerne er kun vejledende og ikke normgivende):

- Slidte og skjoldede gulve
- Misfarvninger eller skjolder, der er opstået ved, at der f.eks. er spildt vand på et gulv
- Malerstænk
- Små ujævnheder i bygningsdele
- Små skævheder i bygningsdele
- Løse dørhåndtag
- Ridser på døre, karme eller bygningsdele
- Manglende eller defekte tætningslister på døre eller vinduer, uden følgeskader

K1: mindre alvorlige skader

Definition

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningens eller bygningsdelens funktion.

Forklaring

Skader, som ikke har indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion, og som ikke vil udvikle sig yderligere. Det vil sige, at skaden ikke forværres med tiden. Men hvis den ikke omtales, kan den give anledning til usikkerhed med hensyn til bedømmelsen af huset.

Eksempler (eksemplerne er kun vejledende og ikke normgivende):

- Sætnings- og stabilitetsrevner, der er opstået i forbindelse med bygningens opførelse eller kort tid herefter og skønnes at være i ro
- Fine netrevner i sokkelpuds (udtøringsrevner)
- Fine revner (der ikke skyldes sætnings- og/eller stabilitetsrevner)
- Kalkspringere i mursten
- Revner i letbeton indervægge, som ikke fortsætter videre i konstruktionen og ikke skyldes sætnings- og/eller stabilitetsrevner
- Slidte og skjoldede gulve
- Defekter på dørplader (huller)
- Væg, der er skæv
- Overfladerust på VVS installationer

K2: Alvorlige skader

Definition

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Forklaring

Skaden er så alvorlig, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele og/eller på personer.

Eksempler (eksemplerne er kun vejledende og ikke normgivende):

- Sætnings- og stabilitetsrevner der ikke skønnes at være i ro, men som ikke vurderes at give anledning til skader på andre bygningsdele
- Nedbrudte trækonstruktioner uden risiko for skader på andre bygningsdele
- Nedbrudte døre eller vinduer

- Tærede beslag på døre eller vinduer
- Nedbrudte glaslister
- Punkterede termoruder
- Fugtproblemer i forbindelse med beklædning på kælder-vægge
- Defekte gulve
- Fliser der uden for vådzone har sluppet vedhæftning til underlaget
- Utætte fuger uden for vådzone

K3: Kritiske skader

Definition

Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Forklaring

Skaden er så kritisk, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele og/eller på personer.

Eksempler (eksemplerne er kun vejledende og ikke normgivende):

- Sætnings- og stabilitetsrevner, der ikke skønnes at være i ro og som vurderes at give anledning til skader på andre bygningsdele
- Mangelfuld udluftning af krybekælder, når det vurderes, at forholdet har betydning for konstruktionerne
- Revner i bærende konstruktionsdele
- Nedbrudte trækonstruktioner, hvor der er risiko for skader på andre bygningsdele
- Vandindsivning ved døre eller vinduer
- Mangelfulde (f.eks. bagfald) eller utætte tagrender, hvis bygningen eller bygningsdele kan tage skade
- Nedbrydninger eller deformationer af tagbelægning
- Utætte tagflader, inddækninger og samlinger
- Utilstrækkelig eller manglende fastgørelse af tagbeklædning, når det vurderes at forholdet har betydning for konstruktionen
- Skumunderstrøgne tagsten, når taget er, eller kan blive utæt, eller når lægter er eller kan blive opfugtet
- Nedbrydning eller deformation af undertag
- Mangelfuld udluftning af tagrum, når det vurderes, at forholdet har betydning for konstruktionerne

- Utætte fuger i vådzone
- Afløb, der ikke er udført korrekt
- Fliser, der har sluppet vedhæftning til underlaget i vådzone
- Galvanisk tæring i installationer
- Synlige tæring i VVS installationer
- Kedler, hvor ekspansionsforhold medfører risiko for sprængning af installationer, og som er åbenbart ulovlige
- Elinstallationer, hvor der er mulighed for at komme i berøring med strømførende dele og/eller de er åbenbart ulovlige
- Konstruktioner, som direkte eller indirekte kan forvolde personskafe, og som er åbenbar og visuel

UN: Bør undersøges nærmere

Definition

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

Forklaring

Beskriver forhold, hvor årsag eller konsekvens ikke kan fastlægges på et tilstrækkeligt sikkert grundlag ved den visuelle gennemgang. Det kan være en meget stor skade eller en meget lille skade. Det kan også vise sig, at der slet ikke er nogen skade. Karakteren UN er den karakter, der skaber størst uklarhed for køber. Derfor bør art, årsag, omfang og konsekvenser altid afklares.

Eksempler (eksemplerne er kun vejledende og ikke normgivende):

- Enkelte eller flere revner i fundamenter eller vægge, hvor det ikke kan afklares, om de skyldes blød bund, differenssætninger, udtørring eller rystelser fra trafik
- Skæve bygninger eller gulve, der har karakter af sætninger eller andre uafklarede årsager
- Sætningsrevner og stabilitetsrevner, når årsagen hertil ikke kan afklares
- Indikationer på manglende udluftning af krybekælder, som bl.a. kan medføre råd eller svampeangreb i gulvkonstruktionerne
- Mug eller fugtskjalde på yder- eller indervægge, hvor det ikke kan afklares, om det skyldes kuldebroer i facaden, defekte vandførende installationer eller andre årsager som f.eks. utilstrækkelig fugtisolering af vægge mod ydre konstruktioner eller terræn

- Indikationer på manglende udluftning af tagrum, som bl.a. kan medføre råd eller svampeangreb i tagkonstruktionerne
- Snedækkede bygningsdele, der ikke har kunnet besigtiges
- Hyppig påfyldning af vand på varmeanlæg, som kunne skyldes utætheder i den skjulte installation eller i kedler m.m.
- El- og VVS-installationer, som skønnes udført af ikke autoriserede personer«

For så vidt angår udtrykket »inden for overskuelig tid«, som anvendes ved definitionen af karaktererne K2 og K3, fremgår det af håndbogen, at overskuelig tid er det tidsrum, inden for hvilket den bygningssagkyndige kan vurdere, om bygningsdelens funktion vil svigte. I vurderingen skal indgå, om der vil skulle sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forbyggende foranstaltninger.

Ifølge Ankenævnet for Huseftersyns praksis må »inden for overskuelig tid« – i hvert fald i relation til nedslidte tage, som en meget stor del af ankenævnets sager vedrører – anses som indtræden af funktionssvigt af den pågældende bygningsdel inden for måske 2-3 år, jf. herved Ankenævnet for Huseftersyns årsberetning for 2003, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

»I henhold til Bekendtgørelse om huseftersynsordningen § 9 har bygningsgennemgangen til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygning fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Ved gennemgangen skal også afdækkes nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

I bekendtgørelsens § 11 nr. 6 anføres, at sædvanligt slid og ælde, som er normalt for bygninger af den pågældende alder, falder uden for bygningsgennemgangen. Denne formulering forleder nogen til at tro, at såfremt tagets sædvanlige levetid er udløbet, skal det nedslidte tag ikke omtales i tilstandsrapporten.

Det er imidlertid en misforståelse. Hvis et tag er nedslidt, således at det, selvom det endnu er tæt, for en bygningssagkyndig må være en realistisk mulighed, at det når som helst kan blive utæt, men at der på den anden side også er mulighed for, at det kan

holde tæt i endnu måske 2-3 år, skal dette bemærkes i tilstandsrapporten.«

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

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 skadesbeskrivelsen 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 der 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 LFFE § 4, stk. 1, 2. pkt., skal tilstandsrapporten være udarbejdet eller fornyet mindre end 6 måneder før den dag, hvor køber modtager rapporten. I forbindelse med fornyelse af en ny tilstandsrapport afgør den bygnings-sagkyndige, i hvilket omfang en fornyet bygningsgennemgang er nødvendig, og hvilket formindsket vederlag der skal betales, jf. § 21 i bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen.

4.8.3. Udvalgets overvejelser

4.8.3.1. Karaktersystemet og angivelse af udbedringsudgifter

Af Realdanias rapport »Huseftersyn – plus, minus ti år – set med forbruger-øjne« 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 dog samtidig, at den gennemførte analyse viser, at mange tilsyneladende ikke har forstået *detaljerne* i karaktersystemet. Mens

K3-skaderne af langt de fleste betragtes som de mest alvorlige, herunder som grund til at fravælge huset, betragtes K2-skaderne som mindre betydende, og K1- og K0-skaderne opfattes som bagateller, der kun har kosmetisk betydning. Endvidere tror ca. halvdelen af respondenterne, at der er sammenhæng mellem skadens klassificering på K-skalaen og reparationsudgiften. Sammenfattende konkluderes det, at forbrugernes fokus er på K3-skader, mens der er en tendens til negligerende af K2-skader og underfokusering på UN-karakteren, jf. rapportens side 70.

For så vidt angår brugen af noter fremgår af Realdanias rapport, at forbrugerne generelt er tilfredse med noterne, der giver en god information som tillæg til karaktererne, jf. rapportens side 76. Imidlertid viser den analyse, som blev gennemført forud for opinionsundersøgelsen, at der for forbrugerne er problemer med at forstå rækkevidden og implikationerne af noterne, fordi der ofte anvendes korte byggetekniske fraser.

På baggrund af Realdanias rapport anmodede Økonomi- og Erhvervsministeriet i 2006 Erhvervs- og Byggestyrelsen om at nedsætte en arbejdsgruppe, der – med udgangspunkt i Realdanias rapport – fik til opgave at undersøge, om der med fordel kan gennemføres forbedringer af det nuværende karaktersystem i tilsandsrapporterne. Arbejdsgruppen fik endvidere til opgave at overveje eventuelle alternativer til det nuværende karaktersystem.

Arbejdsgruppen, der blev nedsat i regi af følgegruppen for huseftersynsordningen, jf. afsnit 2.3.2. ovenfor, har udarbejdet et notat af 3. december 2007 om forbedringer af karaktersystemet i tilsandsrapporter. Notatet, der er optrykt som betænkningens **bilag 9**, indeholder arbejdsgruppens overvejelser om, hvilke ændringer af karaktersystemet der med fordel kan gennemføres.

Om behovet for en revision af karaktersystemet har arbejdsgruppen anført, at man er enig i de konklusioner, som fremgår af Realdanias rapport, og at arbejdsgruppen derfor finder behov for at iværksætte initiativer, der kan give bedre information til forbrugerne om de skader, der konstateres ved

huseftersynet. På den anførte baggrund har arbejdsgruppen da også indstillet til Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen, at spørgsmålet om et nyt karaktersystem indgår i udvalgets overvejelser.

Arbejdsgruppen lægger med sit notat ikke op til mere *grundlæggende* ændringer af det nuværende karaktersystem. Det skyldes, at de nuværende betegnelser IB, K0, K1, K2, K3 og UN efter arbejdsgruppens opfattelse er indarbejdet i forbrugernes bevidsthed og derfor bør opretholdes.

Det foreslås imidlertid, at karakterskalaen udbygges med angivelse af, om udbedring af de enkelte skader vil være dyre eller ikke. Denne vurdering bør efter arbejdsgruppens opfattelse baseres på, om udbedringen må antages at ville koste mere eller mindre end et beløb på 50.000 kr. Af arbejdsgruppens notat fremgår følgende om forslaget:

»Rent praktisk vil karaktersystemet fungere således, at den bygningssagkyndige i forbindelse med en bygningsgennemgang først og fremmest skal bedømme de observerede skader eller tegn på skader ved hjælp af de nuværende skadesregistreringer (K-systemet). Herudover skal den bygningssagkyndige vurdere, om de pågældende skader eller tegn på skader vil være bekostelige for forbrugeren at udbedre.

Denne vurdering skal baseres på en nærmere defineret grænse for, hvornår udbedring af en skade kan betegnes som bekostelig. Et hensigtsmæssigt niveau foreslås fastsat til i størrelsesordenen under/over 50.000 kr. (inklusive materialeomkostninger, arbejdsløn og moms). Dette niveau er fastsat ud fra en vurdering af, om et beløb i denne størrelsesorden vil være udslagsgivende i forhold til købers vurdering af køb af ejendommen, set i lyset af salgspri-
serne.

Den bygningssagkyndige skal ved angivelse af, om prisen for udbedring af en skade ligger under eller over dette niveau, beskrive forudsætningerne for den økonomiske vurdering i noten, herunder usikkerhed i vurdering af størrelsesordenen af udgiftsniveauet. På den måde gøres det klart, hvordan den bygningssagkyndige har vurderet, at skaden kan udbedres, f.eks. om den bygningssagkyndige vurderer, at udbedring skal ske ved udskiftning eller reparation af bygningsdelen.

Den økonomiske vurdering vil altid være baseret på de forhold, der er gældende på det tidspunkt, hvor tilstandsrapporten er lavet, hvorfor der ikke kan tages højde for eventuelle prisstigninger, forværring af skaden osv., hvis skaden først udbedres på et senere tidspunkt.

Den bygningssagkyndige skal i den forbindelse være omhyggelig med at beskrive, om det f.eks. forudsættes, at bygningsdelen udskiftes eller reparerer. I de tilfælde, hvor det ikke er muligt at få opgaven udført indenfor det ovennævnte prisniveau (dvs. vurderet til at være i størrelsesordenen under 50.000 kr.), fordi en håndværker efterfølgende insisterer på udskiftning af bygningsdelen, mens den sagkyndige baserede sit skøn på reparationsomkostninger, kan den bygningssagkyndige ikke holdes ansvarlig for, at det angivne prisniveau ikke er gældende i forbindelse med udbedring af skaden. Det samme gælder, hvis køberen venter så længe med at udbedre skaden, at følgevirkninger medvirker til væsentligt højere omkostninger.

Modellen forudsætter, at der opstilles fælles retningslinier for, hvordan prisniveauet vurderes, således at vurderingen af omkostningsniveauet sker på et veldefineret og ensartet grundlag.«

Arbejdsgruppen har endvidere foreslået, at skaderne gives en samlet vurdering i form af symbolerne »!« og »!!«. Symbolet »!« angiver, at skaden er kritisk eller alvorlig, men ikke dyr at udbedre, mens symbolet »!!« angiver, at skaden er kritisk eller alvorlig og samtidig dyr at udbedre. Desuden skal forhold, der har fået karakteren UN, markeres med »!!«.

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

Udvalget er endvidere enig med arbejdsgruppen i, 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 omkostningerne ved udbedring af en skade *ikke* indgår som et element ved fastlæggelsen af, om en skade i tilstands-

rapporten må betegnes som K0-skade eller 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 udbedre. Med en indikation af, hvad udbedring af de enkelte skader vil koste, vil forbrugerne efter udvalgets opfattelse få et mere nuanceret billede af de enkelte skaders karakter.

På den anførte baggrund finder udvalgets *flertal* [alle udvalgets medlemmer bortset fra Tina Dhanda], at forslaget om udbygning af tilstandsrapportens karakterskala med angivelse af, om udbedringen af en skade er dyr, bør gennemføres.

Efter flertallets opfattelse kan der stilles spørgsmålstejn ved, om beløbsgrænsen bør være på 50.000 kr.

Efter flertallets opfattelse er det nævnte beløb imidlertid udtryk for det kompromis, som der kunne opnås enighed om i arbejdsgruppen, og beløbet på 50.000 kr. bør derfor tjene som udgangspunkt ved gennemførelsen af en revision af karaktersystemet. Hvis de praktiske erfaringer med det reviderede karaktersystem måtte vise, at beløbet på 50.000 kr. er for højt eller lavt, vil det efterfølgende kunne justeres i opad- eller nedadgående retning. Under alle omstændigheder er det flertallets opfattelse, at der *alene* bør anvendes én beløbsgrænse. Skulle den bygningsagkyndige angive et skøn over udbedringsudgifter i forhold til en række beløbsintervaller (f.eks. 10.000-20.000 kr., 20.000-30.000 kr. osv.), ville ordningen indebære alle de ulemper, som er baggrunden for, at udvalget ikke kan anbefale, at overslag over udbedringsomkostninger inkorporeres i tilstandsrapporten, jf. afsnit 4.8.3.2. nedenfor.

Flertallet er uenig med mindretallet i, at en gennemførelse af forslaget om udbygning af tilstandsrapportens karakterskala med angivelse af, om udbedringen af en skade er dyr, ikke vil kunne anvendes af ejendommens køber. I forhold til i dag, hvor der alene er tale om karaktergivning af de

konstaterede skader, som det vil koste mere end 50.000 kr. at udbedre, 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.

Flertallet er endvidere uenig med mindretallet i, at flertallets forslag om udbygning af tilstandsrapportens karakterskala med angivelse af, om udbedringen af en skade er dyr, 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 ny supplerende information, f.eks. til brug for en afklaring af, om forholdet skal undersøges nærmere forud for købet af ejendommen.

Udvalgets *mindretal* [Tina Dhanda] er af den opfattelse, at den foreslåede beløbsgrænse både vil kunne medføre et skævt billede af skadens reelle karakter og stille køber i en situation, hvor denne selv vil skulle afholde en større del af udbedringsomkostningerne, end tilfældet er i dag. Et eksempel kunne være den bygningssagkyndiges angivelse af en skade som en »ikke dyr« skade, hvor det senere viser sig, at en udbedring af skaden vil koste 70.000 kr. at udbedre. I dag vil en reel angivelse af en dækningsberettigende skade, f.eks. via sælgeroplysningerne, til 30.000 kr. medføre, at køber selv vil skulle afholde 30.000 kr., da køber har kunnet indrette sig herpå, herunder eventuelt også i prisforhandlingerne med sælger. Med flertallets forslag vil køber i situationen risikere at skulle afholde op til 50.000 kr. selv, uanset skadens reelle omfang, og uanset den bygnings-sagkyndiges bagvedliggende vurdering af skaden.

Ifølge mindretallet vil flertallets forslag endvidere medføre, at angivelse af f.eks. tre skader over 50.000 kr. vil give køber et billede af, at denne må afholde udbedringsomkostninger for i størrelsesordenen 150.000 kr., hvori- mod de reelle udbedringsomkostninger lige så vel kan beløbe sig til 300.000 kr. Samtidig vil den bygningssagkyndiges vurdering af, at udbed- ring af f.eks. fem skader hver for sig beløber sig til under 50.000 kr. kunne medføre, at der af køber må afholdes omkostninger for op imod 250.000 kr. i tilfælde, hvor udbedring af de fem skader hver for sig holder sig lige under grænsen på 50.000 kr. Dette forhold indebærer efter mindretallets opfattelse, at den bygningssagkyndiges angivelse af »dyre« skader hverken kan anvendes af køber i prisforhandlingerne med sælger eller i øvrigt give køber et klart billede af, hvor dyre de konstaterede skader er. Det kan på den baggrund ikke forventes, at køber eller sælger i forhandlingssituationen vil kunne anvende den af flertallet foreslåede supplerende viden uden en mere *præcis* angivelse af udbedringsomkostningerne.

Efter mindretallets opfattelse vil flertallets forslag endvidere ikke afhjælpe det problem, at forbrugeren i dag primært fokuserer på K3-skader, selv om K2-skader og UN-forhold kan være *mindst* lige så dyre at udbedre. Forslaget vil tværtimod medføre en endnu større fokusforskydning end i dag, idet forbrugeren ved en gennemførelse af flertallets forslag vil fokusere på de »dyre« skader frem for omfanget af »ikke dyre« skader og dermed miste det samlede overblik over de økonomiske konsekvenser af de konstaterede skader.

Mindretallet har endelig anført, at der fortsat er behov for at sikre, at forbrugerne i højere grad end i dag forstår detaljerne i karaktersystemet. I den forbindelse har mindretallet foreslået, at der med fordel kan arbejdes videre med dette i en arbejdsgruppe.

Gennemføres flertallets forslag om, at den bygningssagkyndige i tilstands- rapporten – i tilknytning til skadesbeskrivelsen – skal angive, om udbedring af de enkelte skader ligger over et niveau på 50.000 kr., vil den bygnings- sagkyndige kunne drages til ansvar for et fejlagtigt skøn i samme omfang,

som denne vil kunne drages til ansvar efter de gældende regler. Det forudsættes derfor også, at den bygningssagkyndige ved sin angivelse af, at prisen for udbedring af en skade ligger over 50.000 kr., beskriver forudsætningerne for den økonomiske vurdering, herunder eventuelle usikkerheder i forbindelse hermed.

Det vil afhænge af dansk rets almindelige erstatningsregler, hvornår der foreligger det fornødne ansvarsgrundlag for den bygningssagkyndige, men det er væsentligt at være opmærksom på, at den vurdering af udbedringsomkostningernes størrelse, som den bygningssagkyndige skal anlægge, baserer sig på et skøn.

Det afgørende for den bygningssagkyndiges eventuelle erstatningsansvar vil herefter være, om den bygningssagkyndige bedømt ud fra de faglige normer på området har begået en fejl. Erstatning forudsætter som altovervejende hovedregel endvidere, at skadelidte har lidt et økonomisk tab. Dette vil i praksis betyde, at der – selv om den bygningssagkyndige måtte have udøvet et fejlskøn i forbindelse med vurderingen af udbedringsomkostningerne – i mange tilfælde ikke vil kunne gøres krav gældende mod den bygningssagkyndige, idet skadelidte vil have vanskeligt at godtgøre, at den pågældende har lidt et økonomisk tab som følge af fejlskønnet. Der henvises herom i øvrigt til afsnit 4.8.3.2. nedenfor.

Det er i øvrigt væsentligt at være opmærksom på, at et eventuelt fejlskøn fra den bygningssagkyndiges side med hensyn til, om omkostningerne til udbedring af en skade ligger under eller over 50.000 kr., ikke *i sig selv* vil udgøre en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. Afgørende for, om der kan opnås dækning over ejerskifteforsikringen, vil således fortsat være, om der foreligger en »skade«, jf. pkt. 2 i bilaget til bekendtgørelse 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. Det følger heraf, at det må bero på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, hvorvidt den bygningssag-

kyndiges beskrivelse af en konkret skade i tilstandsrapporten er tilstrækkelig.

En gennemførelse af flertallets forslag om revision af det gældende karaktersystem kan ske, uden at det er nødvendigt at foretage en ændring af LFFE eller bekendtgørelsen om huseftersynsordningen. Det vil således være tilstrækkeligt, at tilstandsrapportskemaet ændres, hvilket kan ske administrativt.

Der vil dog – som også anført af arbejdsgruppen – skulle udarbejdes retningslinjer og/eller udvikles værktøjer til brug for de bygningssagkyndiges økonomiske overslag, således at disse udarbejdes på et veldefineret og ensartet grundlag.

For så vidt angår arbejdsgruppens forslag om anvendelse af symbolerne »!« og »!!« er det udvalgets opfattelse, at indførelsen af en yderligere graduering af karaktererne vil virke mere forvirrende end oplysende for ordningens brugere. Det bemærkes herved, at det med den eksisterende karakterangivelse af en skades byggetekniske alvorlighed i kombination med den foreslåede ændring, hvorefter den bygningssagkyndige skal angive, om de angivne skader hver for sig vil være dyre at udbedre, må stå klart for ordningens brugere, hvad disse bør have opmærksomheden rettet mod ved deres gennemgang af tilstandsrapporten.

Udvalget kan derfor *ikke* anbefale, at de i tilstandsrapporten anførte skader gives en (yderligere) samlet vurdering i form af symbolerne »!« og »!!«.

Udvalget har endelig – uafhængigt af de forslag til ændringer af det gældende karaktersystem, som er behandlet ovenfor – overvejet, om definitionen af karaktererne K2 og K3 bør justeres. Det skyldes, at de bygningssagkyndige medlemmer af udvalget har påpeget, at det i praksis kan være vanskeligt at sondre mellem disse karakterer.

Udvalget er imidlertid af den opfattelse, at der er stor forskel på de to karakterer. Således kan en skade, der har fået karakteren K3, risikere at medføre skader på *andre* bygningsdele, mens dette ikke er tilfældet for en skade, der har fået karakteren K2.

Efter udvalgets opfattelse er det en relevant og vigtig forbrugeroplysning, om en skade må antages at kunne »sprede sig« til andre bygningsdele, medmindre der sættes ind med forebyggende foranstaltninger, og udvalget skal på den baggrund anbefale, at den nuværende skelnen mellem K2- og K3-skader i tilstandsrapporten bibeholdes.

Hvis der imidlertid vil kunne foretages en byggeteknisk velbegrunnet, mindre justering af den beskrivelse i håndbogen for byggesagkyndige, der knytter sig til de enkelte karakterer, hvorved det for de bygningssagkyndige bliver nemmere at kategorisere et konkret forhold som enten en K2- eller K3-skade, finder udvalget, at en sådan mindre justering kan foretages. Eventuelle overvejelser herom bør dog efter udvalgets opfattelse ikke ske i regi af udvalget, men derimod på baggrund af drøftelser mellem de sagkyndige og Erhvervs- og Byggestyrelsen og under inddragelse af følgegruppen for huseftersynsordningen.

Forsikring & Pension har foreslået, at det i tilknytning til betegnelsen af en skade som K2 eller K3 i parentes angives, at der er tale om henholdsvis en »alvorlig skade« og »kritisk skade«. Formålet hermed er at skærpe forbrugers opmærksomhed på alvoren af sådanne skader.

Udvalget har ikke principielle indvendinger mod forslaget, men finder, at der tale om et forslag af navnlig kommunikationsmæssig karakter, som med fordel bør overlades til de kommunikationseksperter, som inddrages ved udarbejdelsen af det endelige tilstandsrapportskema.

4.8.3.2. Overslag over udbedringsomkostninger

Af Realdanias rapport »Huseftersyn – plus, minus ti år – set med forbrugerøjne« fremgår, at 64 pct. af respondenterne i opinionsundersøgelsen betragter oplysning om udbedringsomkostninger på skader som vigtig eller meget vigtig, jf. rapportens side 98.

Udvalget har stor forståelse for ønsket om, at den bygningssagkyndige i tilknytning til beskrivelsen og klassificeringen af de skader, der er omtalt i tilstandsrapporten, også anslår udgifterne ved reparation eller udskiftning af de defekte bygningsdele samt angiver, hvilken form for ubedring den anslåede pris er baseret på, idet køber herved vil have lettere ved at danne sig et overblik over skadesomfanget.

Til grund for udvalgets overvejelser om, hvorvidt ovennævnte oplysninger bør medtages i tilstandsrapporten, ligger et notat af 1. juni 2006 om prisoplysninger i tilstandsrapporter, som en arbejdsgruppe nedsat under følgegruppen for huseftersynsordningen har udarbejdet. Notatet er optrykt som betænkningens **bilag 10**.

Af arbejdsgruppens notat fremgår bl.a., at prisoverslag i tilstandsrapporter vil have en række fordele. Bl.a. vil sådanne oplysninger forbedre forbrugernes forståelse af tilstandsrapporten, ligesom tilstandsrapporten vil udgøre et bedre grundlag for ejendommens prisfastsættelse. Desuden vil de prisoverslag mv., som fremgår af rapporten, i modsætning til i dag, hvor prisoverslag ofte fremgår af såkaldte »tillæg« til tilstandsrapporten, jf. afsnit 4.10. nedenfor, kunne indbringes for Ankenævnet for Huseftersyn på samme måde som den øvrige del af rapporten.

Efter arbejdsgruppens opfattelse vil der imidlertid også være ulemper forbundet med et krav om, at de bygningssagkyndige skal fremkomme med prisoverslag mv. Det er bl.a. arbejdsgruppens vurdering, at et sådant krav vil medføre en *væsentlig* – i størrelsesordenen 2-3.000 kr. – prisstigning på tilstandsrapporten navnlig på grund af øget tidsforbrug samt udgifter for de

bygningssagkyndige til forøget præmie på deres ansvarsforsikring. En sådan væsentlig prisstigning vil efter arbejdsgruppens opfattelse kunne betyde, at mange sælgere helt vil fravælge huseftersynsordningen.

Et krav om prisoverslag mv. vil efter arbejdsgruppens opfattelse desuden kunne medføre skuffede forventninger hos både sælger og køber. Det bemærkes i den forbindelse, at mange forbrugere formentlig selv vil indhente tilbud på de nævnte arbejder, og sådanne tilbud vil nødvendigvis ikke altid være helt sammenlignelige. Arbejdsgruppen har endvidere peget på, at der kan blive problemer med udarbejdelsen og den løbende vedligeholdelse af de tekniske (priskalkulerings-)værktøjer, som det vil være nødvendigt at tilvejebringe med henblik på en ensartet prisfastsætning af sammenlignelige skader.

Efter arbejdsgruppens opfattelse er navnlig risikoen for, at mange sælgere vil fravælge ordningen problematisk, og arbejdsgruppen har i notatet derfor indstillet, at prisoverslag mv. *ikke* gøres til en del af tilstandsrapporten.

Efter udvalgets opfattelse er der ikke tvivl om, at prisen på tilstandsrapporten vil stige, hvis den fremover skal indeholde prisoverslag mv. på udbedring af de i rapporten angivne skader ved ejendommen. En sådan formaliseret prisfastsætning i selve tilstandsrapporten vil således forudsætte en større præcision end de overslag, som i dag er indeholdt i de såkaldte »tillæg«, og som ikke er entydige med hensyn til kalkuleringsgrundlag og forudsætninger, og tidsforbruget til udarbejdelse af den enkelte rapport vil derfor forøges. Som anført af arbejdsgruppen må det antages, at en sådan fordyrelse af tilstandsrapporten – navnlig i de dele af landet, hvor prisen på ejendomme er relativt lav, samt i tilfælde, hvor der er mange skader på ejendommen (de såkaldte »håndværkertilbud«, hvor udbedringsudgifterne vil kunne blive endog meget høje) – vil kunne medføre, at sælgere helt fravælger huseftersynsordningen, hvilket efter udvalgets opfattelse ville være meget uheldigt.

Dertil kommer, at prisoverslag – selv om der tilvejebringes de fornødne (priskalkulerings-)værktøjer – alt andet lige fortsat vil være behæftet med en ganske betydelig usikkerhed, herunder på grund af de vedvarende konjunkturbestemte udsving på byggeområdet samt regionale forskelle i f.eks. håndværkeres timepris. Sådanne usikkerheder vil kunne medføre skuffede forventninger hos forbrugerne.

Man må endvidere have for øje, at de bygningssagkyndige i mange tilfælde kun vil kunne prisfastsætte udbedringen af den del af en skade, som er synlig. Også dette forhold kan efter udvalgets opfattelse medføre skuffede forventninger hos forbrugerne, idet der – ved en efterfølgende afdækning af den fulde skade – vil kunne forekomme bagvedliggende og skjulte skadesforhold, som fordyrer udbedringsudgifterne, men som den bygningssagkyndige ikke har haft mulighed for at tage højde for.

Dertil kommer, at forbrugerne i mange tilfælde ikke vil kunne få udbedret skaden for det beløb, som er anført i tilstandsrapporten, hvilket imidlertid ikke nødvendigvis medfører, at den bygningssagkyndige har handlet erstatningspådragende. Det er f.eks. ikke givet, at den håndværker, som forbrugeren har indhentet tilbud hos, lægger op til en udbedring af skaden på samme måde som forudsat af den bygningssagkyndige, og det kan naturligvis ikke lægges den bygningssagkyndige til last.

Med en gennemførelse af udvalgets flertals forslag om udbygning af tilstandsrapportens karaktersystem med en angivelse af, om udbedringen af en skade er dyr, jf. afsnit 4.8.3.1. ovenfor, er det endvidere udvalgets vurdering, at et krav om prisoverslag i tilstandsrapporten næppe vil tilføre væsentlig yderligere relevant information.

Sammenfattende er det udvalgets opfattelse, at et krav om prisoverslag mv. i tilstandsrapporten vil være forbundet med sådanne ulemper, at prisoverslag *ikke* bør gøres til en del af tilstandsrapporten.

4.8.3.3. Nedslidning af bygningsdele, herunder forventede restlevetider

Ifølge Realdanias rapport »Huseftersyn – plus, minus ti år – set med forbrugergøjne«, tilkendegav 67 pct. af respondenterne i opinionsundersøgelsen, at de betragter oplysninger om bygningernes vedligeholdelsesstand og beskaffenhed som vigtige eller meget vigtige, jf. rapportens side 98.

Udvalget har på den baggrund overvejet, om tilstandsrapporten bør udvides med oplysninger om bygningsdeles forventede restlevetid. Ved oplysning om restlevetid forstås oplysning om, hvornår den pågældende bygningsdel må forventes at være udtjent.

Ifølge oplysning fra udvalgets bygningssagkyndige medlemmer kan en bygningsdel i princippet holde, så længe den vedligeholdes, men det er ikke desto mindre disse medlemmers vurdering, at det vil være muligt at angive bygningsdeles forventede restlevetid. De såkaldte »tillæg« til tilstandsrapporter, jf. afsnit 4.10. nedenfor, indeholder således ofte oplysning om forventede restlevetider på de centrale bygningsdele, f.eks. restlevetid på ejendommens tagbelægning. Sådanne restlevetidsangivelser fastsættes med udgangspunkt i levetidstabeller for de enkelte bygningsdele. Der findes imidlertid ikke – med hensyn til de enkelte bygningsdele – én fælles levetidstabel, som anvendes af alle bygningssagkyndige.

Efter udvalgets opfattelse vil det med henblik på at sikre en ensartet angivelse af restlevetider i tilstandsrapporten i givet fald være nødvendigt, at der – for hver af de omfattede bygningsdele – udvikles én fælles levetidstabel.

Udvalget har herefter overvejet, om tilstandsrapporten i givet fald skal indeholde oplysning om forventede restlevetider for samtlige bygningsdele eller alene for særligt udvalgte bygningsdele.

Dansk Byggeris og Parcelhusejernes Landsforenings medlemmer af udvalget har foreslået, at tilstandsrapporten udvides med forventet restlevetid for

stikledninger, herunder kloakker. Baggrunden for dette ønske er bl.a., at undersøgelser foretaget af Dansk Vand- og Spildevandsforening (DANVA), der er offentliggjort i rapporten »Fokus på stik«, viser, at det må antages, at omkring halvdelen af de private stikledninger – svarende til ca. 25.000 km ledninger fordelt på ca. 1 mio. stikledninger – står over for snarlig renovering eller udskiftning. Dette forhold medfører efter Dansk Byggeris opfattelse, at det vil være en god forbrugeroplysning for ordningens brugere, at der skabes klarhed om den aktuelle tilstand af ejendommenes kloakker.

Som anført i afsnit 4.6.2.12.1. og 4.7.3.3. ovenfor, er udvalgets flertal, herunder også Parcelhusejernes Landsforenings medlem af udvalget, af den opfattelse, at en udvidelse af bygningsgennemgangen med tv-undersøgelse af kloakforhold i kombination med en ny stikledningsdækning over ejerskifteforsikringen vil være forbundet med så betydelige udgifter, at der foreligger en betydelig risiko for, at huseftersynsordningen fremover vil blive fravalgt, og udvalgets flertal kan derfor ikke anbefale at undersøgelse af kloakforhold gøres til en del af bygningsgennemgangen.

Herefter, og idet den tilstandsrapport, som den bygningssagkyndige udarbejder, efter udvalgets opfattelse alene bør indeholde oplysninger om de forhold, som omfattes af huseftersynet, kan udvalget ikke anbefale, at tilstandsrapporten skal indeholde oplysninger om den forventede restlevetid af ejendommens stikledninger, herunder kloakker. Der henvises i øvrigt til afsnit 4.8.3.4. nedenfor, hvor udvalget foreslår, at tidstypiske kendetegn for kloakkens konstruktion – forudsat, at der er tale om den oprindelige kloak – angives i de generelle hustypebeskrivelser, herunder om kloakken må forventes at ville være udtjent inden for en kortere årrække.

Det er herefter udvalgets opfattelse, at en *eventuel* udvidelse af tilstandsrapporten med angivelse af forventede restlevetider i første omgang bør begrænses til den helt centrale bygningsdel for ejendommens levetid, nemlig taget.

Om baggrunden herfor har udvalget – ud over at tillægge det forhold vægt, at taget er en af de bygningsdele, som det typisk vil være særdeles bekosteligt at udskifte – lagt vægt på, at de bygningssagkyndige medlemmer af udvalget har oplyst, at køberne typisk kun spørger til forventet restlevetid på taget. Dertil kommer, at sekretariatet for Ankenævnet for Huseftersyn på udvalgets forespørgsel har oplyst, at flere end 50 pct. 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. En angivelse af tagets forventede restlevetid bør efter udvalgets opfattelse derfor bestå i en angivelse af restlevetiden for den del af taget, som må forventes at have den korteste restlevetid. 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. Således er det f.eks. mindre afgørende, om et tag holder i endnu 20 eller 30 år.

En angivelse af forventet restlevetid bør efter udvalgets opfattelse derfor i givet fald begrænse sig 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. Det bemærkes i den forbindelse i øvrigt, at der typisk vil være tale om en skade, som i forvejen skal omtales i tilstandsrapporten, hvis en bygningsdel må forventes at være udtjent inden for måske 2-3 år (dvs. inden for »overskuelig tid«), jf. afsnit 4.7.2. ovenfor.

En udvidelse med angivelse af forventet restlevetid vil indebære, at tilstandsrapporten vil komme til at indeholde oplysninger om *andre* forhold end skader, og dermed oplysninger om forhold, som – i forhold til det al-

mindelige mangelsbegreb, jf. afsnit 4.5.1.3. ovenfor – ikke kan udgøre en retlig relevant mangel.

Som anført i afsnit 4.2. ovenfor, har udvalget i sine overvejelser om ændring af den gældende ordning taget udgangspunkt i, at de ændringer, som foreslås, ikke må komme på kant med den balance mellem hensynet til køberen og hensynet til sælgeren, som hele ordningen bygger på. I den forbindelse tilsiger hensynet til sælgeren, at denne *ikke* som en betingelse for sin fritagelse for at hæfte for mangler ved ejendommen bør pålægges at afholde omkostninger til undersøgelse af eller forsikringsdækning af *andre* forhold end sådanne skader, som i forhold til det almindelige mangelsbegreb udgør en retlig relevant mangel.

Heroverfor står imidlertid, at de indhøstede erfaringer med den gældende ordning tyder på, at køberne generelt synes at tillægge oplysninger om særligt tagets forventede restlevetid betydelig vægt. Endvidere kan spørgsmålet om restlevetid siges at have en nær relation til mangelsbegrebet, idet restlevetiden af en så vital bygningsdel som taget må antages i en række tilfælde at have været vendt mellem sælger og køber, at det i sådanne tilfælde derfor vil kunne opleves som en individuel forudsætning. Dertil kommer, at en oplysning om forventet restlevetid ikke kan antages at fordyre tilstandsrapporten nævneværdigt

Efter en samlet vurdering finder udvalget det herefter forsvarligt, at tilstandsrapporten udvides med oplysning om tagets forventede restlevetid.

Det anførte indebærer dog efter udvalgets opfattelse samtidig, at i hvert fald sælger ikke skal kunne drages til ansvar for en eventuel fejlagtig angivelse af forventede restlevetider i en tilstandsrapport. I modsat fald ville sælger kunne drages til ansvar i videre omfang, end hvis denne helt undlod at bruge ordningen, hvilket kunne medføre, at sælgere fremover ville fravælge huseftersynsordningen.

Spørgsmålet er herefter, i hvilket omfang den bygningssagkyndige skal kunne drages til ansvar for fejlagtige angivelser af forventede restlevetider.

Udvalget har i den forbindelse overvejet fordele og ulemper ved tre forskellige modeller, som gennemgås nærmere nedenfor.

Uanset valg af model vil der endvidere skulle tages stilling til, om et eventuelt krav alene skal kunne rettes mod den bygningssagkyndige, der har foretaget skønnet over den forventede restlevetid, eller om der også skal være mulighed for at få kravet dækket over ejerskifteforsikringen.

Efter de gældende regler skal ejerskifteforsikringen alene dække udbedring af 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 dækningsområdet for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

Krav i anledning af en fejlagtig angivelse af restlevetider vil derfor ikke efter gældende ret i sig selv være at anse som en dækningsberettigende skade.

Model 1 – Anvendelse af de almindelige erstatningsretlige betingelser

Et erstatningskrav over for en bygningssagkyndig kan efter gældende ret kun gennemføres, hvis der foreligger et ansvarsgrundlag og de almindelige erstatningsretlige betingelser i øvrigt er opfyldt.

For så vidt angår spørgsmålet om ansvarsgrundlag er den bygningssagkyndige i almindelighed underlagt et professionsansvar. Det indebærer, at den bygningssagkyndige kan blive erstatningsansvarlig, hvis denne bedømt ud fra de faglige normer på området har begået en fejl, jf. afsnit 4.9.2. nedenfor. Det er således ikke tilstrækkeligt for at gennemføre et erstatningskrav i anledning af en forkert angivelse af restlevetid, at det kan på-

vises, 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 på området sammenholdt med de gældende regler om gennemførelsen af bygningsgennemgangen (ikke-destruktiv undersøgelse mv.) – burde have foretaget et andet skøn, da denne vurderede bygningsdelens restlevetid.

For så vidt angår de øvrige almindelige erstatningsretlige betingelser gælder bl.a., at der skal foreligge et tab. Ifølge retspraksis er det som altovervejende hovedregel kun skadelidtes *økonomiske* tab, der erstattes.

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 på anden måde, f.eks. således at køber 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.

Som en konsekvens heraf kan valg af model 1 efter udvalgets opfattelse ikke antages i praksis at ville indebære en nævneværdig udvidelse af den bygningssagkyndiges ansvar. Angivelsen af restlevetid vil nok snarere antage karakter af en serviceoplysning, som køber kun yderst sjældent vil kunne støtte ret på, og en sådan retstilstand vil efter udvalgets opfattelse kunne give anledning til skuffede forventninger hos køberne, der vil forvente, at de vil kunne gøre et krav gældende, hvis angivelsen af forventede restlevetider viser sig ikke at være korrekt.

Modellen har endvidere den ulempe, at sælger i langt større omfang vil blive inddraget i sådanne sager, idet en vurdering af det konkrete aftaleforhold mellem køber og sælger bliver relevant for fastlæggelsen af,

om køber kan antages at have lidt et tab, og der vil derfor ikke kunne opnås den forenkling, som var tilsigtet med indførelsen af huseftersynsordningen.

Valg af model 1 rejser endvidere spørgsmål om, hvorvidt ejerskifteforsikringens dækningsomfang samtidig bør udvides til at omfatte køberens økonomiske tab i anledning af den fejlagtige angivelse af restlevetid. Hvis systematikken fra den gældende ordning videreføres, vil det i givet fald ikke være en betingelse for forsikringsdækning, at den bygningssagkyndige skal have handlet ansvarspådragende. Det indebærer – i lyset af, at spørgsmålet om, hvorvidt der er lidt et tab, afhænger af det konkrete aftaleforhold mellem køber og sælger – at det bliver køber og sælger, der reelt vil afgøre forsikringens dækningsomfang. Dette forhold taler efter udvalgets opfattelse klart imod valg af model 1.

Model 2 – Garanti

En alternativ model er en garantiordning, hvorefter den bygningssagkyndige skal indestå for oplysningen om forventede restlevetider. Køber vil i givet fald kunne rette et krav mod den bygningssagkyndige i alle tilfælde, hvor angivelsen viser sig ikke at være korrekt, jf. princippet i købelovens § 80, stk. 1, nr. 4. Der vil være tale om et objektivt ansvar, som ikke er betinget af, at den bygningssagkyndige har handlet culpøst.

Køber vil efter en sådan model kunne kræve erstatning i form af sin positive opfyldelsesinteresse, dvs. en erstatning, der i økonomisk henseende stiller køber, som om tidsangivelsen havde været korrekt. Det medfører, at køber kan få erstattet sine udgifter til at bringe den pågældende bygningsdel i en sådan stand, at den kan holde det antal år, som den bygningssagkyndige har angivet.

Fordelen ved denne model vil være, at køber ikke – i samme omfang som ved valg af model 1 – vil skuffes i sine forventninger, idet køber, hvis de angivne restlevetider viser sig ikke at være korrekte, vil kunne gøre et erstatningskrav gældende over for den bygningssagkyndige. De erstatnin-

ger, som garantien vil kunne give anledning til, vil dog ofte ikke være særligt store. Hvis der f.eks. er tale om et tag, der som nyt vil koste 500.000 kr. og have en levetid på 50 år, vil et fejlskøn på 5 år alene udløse en erstatning på 50.000 kr., dvs. en 1/10 af prisen for et nyt tag. Det kan således ikke antages, at modellen fuldt ud vil indfri købers forventninger.

En ulempe ved modellen vil være, at den medfører en ganske væsentlig udvidelse af den bygningssagkyndiges ansvar. Efter de efter gældende regler kan den bygningssagkyndige alene gøres erstatningsansvarlig, hvis denne har handlet culpøst, jf. afsnit 4.9.2. nedenfor. En sådan udvidelse af den bygningssagkyndiges ansvar vil formentlig få betydning for størrelsen af den bygningssagkyndiges vederlag, herunder bl.a. fordi præmien for den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring vil blive forøget (garantier er i dag undtaget fra dækning over ansvarsforsikringen), ligesom der kan blive spørgsmål en nærmere regulering af selvrisikoen på disse forsikringer. Dette kan i givet fald give anledning til overvejelser om en ændring – i form af en forhøjelse – af de maksimale vederlag, som er fastsat i bilaget til bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen.

Tilsvarende må en udvidelse af ejerskifteforsikringens dækningsomfang til at omfatte erstatning i alle tilfælde, hvor en oplysning om restlevetid viser sig ikke at være korrekt, antages at kunne medføre en forhøjelse af præmien på ejerskifteforsikringen.

Udvalget har i tilknytning til modellen endelig overvejet, hvorvidt ejerskifteforsikringens dækningsomfang kan udvides til at omfatte alle tilfælde, hvor en oplysning om restlevetid viser sig ikke at være korrekt, men hvor den bygningssagkyndige *alene* kan gøres ansvarlig, hvis de almindelige erstatningsretlige betingelser herfor er opfyldt. En sådan løsning vil imidlertid indebære, at ejerskifteforsikringsselskaberne kun yderst sjældent vil kunne rette et regreskrav mod den bygningssagkyndige eller dennes ansvarsforsikringsselskab, hvilket naturligvis vil få betydning for den fremtidige præmie på ejerskifteforsikringen. En sådan alternativ model kan derfor ikke anbefales.

Model 3 – Godtgørelse for skuffede forventninger

En tredje model kan være at fastsætte, at der tilkommer køber en rimelig godtgørelse, hvis en oplysning om en bygningsdels forventede restlevetid viser sig ikke at være korrekt. Man kunne herefter overlade det til de retsanvendende myndigheder gennem praksis at fastsætte niveauet for en sådan godtgørelse, eventuelt i kombination med en fastlæggelse i lovforslagets bemærkninger af de kriterier, som skal tillægges vægt (f.eks. omfanget af fejlskønnet) og en angivelse af det forventede niveau for godtgørelsen. En anden mulighed kunne være at lade godtgørelsen svare til købers positive opfyldelsesinteresse, jf. model 2 ovenfor.

I en sådan ny bestemmelse om godtgørelse for skuffede forventninger kan det angives, hvilket ansvarsgrundlag der skal gælde for den bygningssagkyndige. Der kan således tages udgangspunkt i, at der som hidtil skal gælde et culpa-ansvar (professionsansvar) for den bygningssagkyndige, eller det kan fastsættes, at der skal påhvile den bygningssagkyndige et objektivt ansvar. Et objektivt ansvar for den bygningssagkyndige for fejlskøn vil dog indebære, at modellen i praksis vil svare til model 2 ovenfor, medmindre det samtidig fastsættes, at godtgørelsen for skuffede forventninger ikke fuldt ud skal svare til den positive opfyldelsesinteresse, men alene et mindre beløb.

Valg af model 3 vil indebære en fravigelse af dansk rets almindelige erstatningsretlige principper. Det klare udgangspunkt efter disse principper er, at en person, der ikke har lidt et økonomisk tab, men hvis forventninger om en økonomisk gevinst ikke er blevet indfriet, *ikke* er berettiget til godtgørelse fra den person, der har været årsag til de skuffede forventninger. Der findes bestemmelser, der giver adgang til at kræve godtgørelse for skuffede forventninger, jf. herved § 24, stk. 2, i lov om omsætning af fast ejendom, og LFFE § 3, stk. 1, 2. pkt., men der er tale om snævert afgrænsede undtagelser med særlige begrundelser.

Der kan desuden peges på en række negative virkninger af at give adgang til godtgørelse for skuffede forventninger. Det vil således bl.a. være en særdeles uhensigtsmæssig virkning, at en regel om godtgørelse for skuffede forventninger – ligesom en regel om garantiansvar, jf. model 2 ovenfor – vil føre til, at køber har en interesse i at få en forkert angivelse af restlevetiden. Endvidere kan modellen – i hvert fald i en periode – medføre et betydeligt pres på de retsanvendende myndigheder, der vil skulle fastlægge godtgørelsesniveauet.

Spørgsmålet om, hvilken betydning valg af denne model vil have for præmien på de bygningssagkyndiges ansvarsforsikring (og dermed i sidste ende de bygningssagkyndiges vederlag) samt – ved en eventuel udvidelse af ejerskifteforsikringens dækningsomfang – ejerskifteforsikringspræmien, vil afhænge af, hvilket niveau der fastlægges for godtgørelsen, og hvad det nærmere ansvarsgrundlag skal være.

Efter udvalgets opfattelse udgør *ingen* af de tre modeller for den bygningssagkyndiges ansvar og udvidelse af ejerskifteforsikringens dækningsomfang umiddelbart tilfredsstillende løsninger.

Et væsentligt problem ved model 1 (de almindelige erstatningsretlige betingelser) er, at det vil kunne blive opfattet som urimeligt, at køber ikke (eller kun yderst sjældent) vil kunne rette et krav mod den bygningssagkyndige, hvis denne har begået en grov fejl ved udøvelsen af skønnet over restlevetiden. Model 2 (garanti) og 3 (godtgørelse for skuffede forventninger) er omvendt også problematiske, fordi de bl.a. indebærer en væsentlig udvidelse af den bygningssagkyndiges ansvar og/eller ejerskifteforsikringens dækningsomfang med den virkning, at omkostningerne ved at anvende ordningen bliver væsentligt forøget. De to modeller har endvidere den særdeles uhensigtsmæssige virkning, at køber har en interesse i at få en forkert angivelse af restlevetiden.

På den anførte baggrund finder udvalget ikke grundlag for at anbefale nogen af de tre modeller.

De problemstillinger, som er omtalt under gennemgangen af de tre modeller ovenfor, vil efter udvalgets opfattelse kunne formindskes ved at begrænse den bygningssagkyndiges opgave med at angive restlevetiden til som alt-overvejende at basere sig på et opslag i en (fælles) levetidstabel kombineret med en meget klar og 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.

Som nævnt ovenfor forudsættes den bygningssagkyndiges angivelse af forventet restlevetid at begrænse sig til, om bygningens tag, herunder også undertag, må forventes at holde i op til 5 år, mellem 5 og 10 år eller i længere tid end 10 år.

Med den foreslåede restlevetidsangivelse vil købers beslutningsgrundlag blive forbedret, idet det af tilstandsrapporten vil kunne konstateres, om der må forventes afholdt udgifter til udbedring af bestemte bygningsdele inden for en kortere tidshorisont. Forslaget indebærer dog samtidig, at køber ikke vil have en berettiget forventning om, at den bygningssagkyndige skal kunne drages til ansvar, hvis det konkret måtte vise sig, at bygningsdelen har en kortere restlevetid end angivet i tilstandsrapporten. Det vil efter udvalgets opfattelse derfor også være mindre problematisk at fastholde, at de *almindelige* erstatningsretlige betingelser skal være opfyldt, jf. afsnit 4.9.2. nedenfor, såfremt den bygningssagkyndige skal kunne drages til ansvar.

Det er udvalgets vurdering, at den foreslåede udvidelse af tilstandsrapporten med oplysning om tagets forventede restlevetid ikke vil medføre nogen nævneværdig forøgelse af omkostningerne ved at anvende husefter-

synsordningen.

Det er udvalgets opfattelse, at køber eller sælger, hvis disse måtte ønske en *konkret* vurdering af en bygningsdels forventede restlevetid, må få iværksat en undersøgelse heraf uden om huseftersynsordningen, ligesom køber – hvis denne ønsker en garanti for en bygningsdels restlevetid – vil kunne indgå aftale med den bygningssagkyndige herom uden om huseftersynsordningen.

En gennemførelse af udvalgets forslag, der indebærer, at tilstandsrapporten i første omgang udvides med angivelse af tagets restlevetid under anvendelsen af en (fælles) levetidstabel, vil efter udvalgets opfattelse nødvendiggøre en ændring af LFFE. Det skyldes, at det i lovens forarbejder er forudsat, at tilstandsrapporten som udgangspunkt *kun* indeholder beskrivelser af skader eller tegn på skader.

Der vil herudover skulle udvikles levetidstabeller for de forskellige dele af taget (undertag, inddækning og tagbelægning), således at det sikres, at den vurdering af restlevetiden, som de bygningssagkyndige skal foretage, sker på et ensartet grundlag. Den nærmere udformning af de pågældende levetidstabeller bør efter udvalgets opfattelse ikke ske i regi af udvalget, men derimod på baggrund af drøftelser mellem de sagkyndige og Erhvervs- og Byggestyrelsen samt under inddragelse af følgegruppen for huseftersynsordningen.

Det bemærkes, at der ved udviklingen af de omhandlede levetidstabeller – i det omfang Forsikring & Pensions forslag om bindende afskrivningstabeller ved erstatningsopgørelsen indføres, jf. afsnit 4.6.2.8. ovenfor – 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 af den enkelte tag- og undertagtype er, mens afskrivningstabellerne forudsættes udfærdiget således, at det vil få *undtagelsens* karakter, at forbrugere stilles ringere end i dag. Der vil derfor ved udarbejdelsen af disse tabeller

ikke kunne tages udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning med hensyn til levetid, men derimod i den forventede levetid af vel vedligeholdte bygningsdele.

Forsikring & Pensions medlem af udvalget har gjort opmærksom på, at en gennemførelse af udvalgets forslag om en udvidelse af tilstandsrapporten med oplysning om forventet restlevetid for taget i kombination med de øvrige forslag til ændringer af tilstandsrapportens indhold ikke forventes generelt at ville medføre, at de nugældende forsikringsvilkår for tegning af ansvarsforsikring, jf. § 4, stk. 1, nr. 5, i bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen, vil blive ændret. For så vidt angår eventuelle præmiemæssige konsekvenser har Forsikring & Pensions medlem af udvalget oplyst, at brancheorganisationen ikke kan udtale sig herom, idet oplysning om risikoberegning og præmiefastsættelse – navnlig af konkurrencemæssige grunde – må overlades til de selskaber, der udbyder de omhandlede ansvarsforsikringer.

4.8.3.4. Generelle beskrivelser af forskellige hustyper

Som anført i afsnit 4.7.2. ovenfor, beror den bygningssagkyndiges afgørelse af, om skader ved en konkret bygning kan anses for at foreligge, på, om bygningens fysiske tilstand må anses 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.

I forbindelse med udarbejdelsen af Realdanias rapport »Huseftersyn – plus, minus ti år – set med forbrugerøjne« blev det undersøgt, om forbrugerne *forstår* sammenligningen af den konkrete ejendom med tilstanden i tilsva-

rende intakte bygninger af samme alder. Om dette spørgsmål fremgår af rapporten følgende, jf. rapportens side 60:

»Knap 40 % af køberne ved ikke, hvad den ejendom, de er ved at købe, vurderes i forhold til. Nogle tror vurderingen sker i forhold til et »gennemsnitshus«, andre tror huset sammenlignes med et nyt hus, og endnu andre svarer, at de rent faktisk ikke kender sammenligningsgrundlaget.«

Det er udvalgets opfattelse, at det er et problem ved huseftersynsordningen, hvis forbrugerne ikke forstår ordningens sammenligningsgrundlag, idet sådanne forståelsesproblemer kan medføre, at forbrugerne skuffes i deres forventninger. Man bør dog efter udvalgets opfattelse være varsom med at *overbetone* denne problemstilling, idet selv samme forståelsesproblemer tidligere forekom med hensyn til, hvornår en køber kunne gøre mangelsbeføjelser gældende over for sælger.

Udvalget har overvejet, hvordan huseftersynsordningens sammenligningsgrundlag kan tydeliggøres for brugerne.

Efter udvalgets opfattelse vil forbrugernes forståelsesvanskeligheder i et vist omfang kunne imødegås ved, at tilstandsrapporten vedlægges en generel beskrivelse af de væsentligste 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 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. En sådan forbedret forståelse vil bl.a. føre til, at en række af de klager, som indgives til Ankenævnet for Huseftersyn over tilstandsrapporter og Ankenævnet for Forsikring over afslag på dækning over ejerskifteforsikringen, vil kunne undgås, idet købers opmærksom i

videre omfang end hidtil vil være rettet mod, at visse forhold ikke udgør skader, men er typiske forhold ved den pågældende hustype.

På Erhvervs- og Byggestyrelsens foranledning har Bolius Boligejernes Videnscenter A/S, der er et selskab ejet af Realdania, udarbejdet et eksempel på en hustypebeskrivelse og et notat herom, jf. **bilag 11** og **12** til betænkningen.

Også BfBE har udarbejdet tre konkrete eksempler på, hvordan sådanne typebeskrivelser kan se ud, jf. **bilag 13** til betænkningen.

Det er på grundlag af de udarbejdede eksempler på generelle hustypebeskrivelser udvalgets vurdering, at det vil være teknisk muligt at udarbejde sådanne beskrivelser, hvor der for hver hustype gives dels en byggeteknisk beskrivelse af grundlæggende træk ved den pågældende hustype og dels en beskrivelse af de typiske forhold og skadesrisici, som gør sig gældende for et byggeri af den pågældende type.

De bygningssagkyndige medlemmer af udvalget har skønnet, at ca. 20-25 generelle hustypebeskrivelser vil være dækkende for langt den overvejende del af den danske bygningsmasse, men at det ikke helt vil kunne undgås, at der vil være ejendomme, som falder uden for.

Der er i udvalget enighed om, at hver hustypebeskrivelse bør indeholde dels en generel beskrivelse af den pågældende hustype og dels en beskrivelse af de typiske forhold ved den pågældende hustype, som man som forbruger skal være særligt opmærksom på. Det er dog væsentligt at pointere, at der ved beskrivelsen af typiske forhold ved den pågældende hustype ikke bør anvendes betegnelsen »skader« på forhold, som med hensyn til den pågældende hustype generelt har vist sig at kunne udvikle sig i en uheldig retning. De generelle hustypebeskrivelser skal heller ikke indeholde en skadesdefinition.

De hustypebeskrivelser, som udarbejdes, bør efter udvalgets opfattelse endvidere 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 Dansk Byggeris medlem af udvalget – på baggrund af information indhentet fra Kloakmestrenes Kvalitetskontrol og Dansk Byggeris kloaksektion – har oplyst, at der generelt på et givent tidspunkt er blevet anvendt samme tekniske løsninger og materialer over hele landet, og at der derfor – ud fra kendskabet til bygningens opførelsesår og den tilgængelige viden om de enkelte materials 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.

Det er Kloakmestrenes Kvalitetskontrols og Dansk Byggeris kloaksektions vurdering, at der kan udarbejdes en 4-7 beskrivelser (baseret på tidsintervaller), hvilke beskrivelser vil dække hele den periode, private ejendomme har været kloakeret. For hvert tidsinterval angives, *hvordan* kloakken må formodes at være konstrueret, *hvad* den er konstrueret af, og *hvornår* den må forventes udtjent.

Det er vigtigt at understrege, at den generelle hustypebeskrivelse, som vedlægges tilstandsrapporten, alene vil have til formål at udgøre en generel, supplerende information til forbrugeren om den pågældende hustypes særlige karakteristika. Hustypebeskrivelserne vil derfor ingen indflydelse have på den bygningsgennemgang, som de bygningssagkyndige skal foretage, eller udgøre en udvidelse af eller indskrænkning i den sagkyndiges ansvar, eller hvad der skal anses for en skade ved den pågældende ejendom. Hustypebeskrivelserne vil heller ingen indflydelse have på ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

En gennemførelse af udvalgets forslag om generelle hustypebeskrivelser vil indebære, at tilstandsrapporten, der indeholder en beskrivelse af konstate-

rede skader og tegn på skader, suppleres med mere *generel* standardiseret information om hustypen.

Som anført i afsnit 4.2. ovenfor, har udvalget i sine overvejelser om ændring af den gældende ordning taget udgangspunkt i, at de ændringer, som foreslås, ikke må komme på kant med den balance mellem hensynet til køberen og hensynet til sælgeren, som hele ordningen bygger på. I den forbindelse tilsiger hensynet til sælgeren, at denne *ikke* som en betingelse for sin fritagelse for at hæfte for mangler ved ejendommen bør pålægges at afholde omkostninger til undersøgelse af eller forsikringsdækning af *andre* forhold end sådanne skader, som i forhold til det almindelige mangelsbegreb udgør en retlig relevant mangel.

Heroverfor står imidlertid som nævnt, at de indhøstede erfaringer med den gældende ordning tyder på, at forbrugerne har vanskeligt ved at forstå ordningens sammenligningsgrundlag. En hustypebeskrivelse må efter udvalgets opfattelse antages at ville forbedre køberens forståelse af, hvilken type ejendom den pågældende påtænker at købe og herigennem kunne virke som en uddybning af den generelle mangelsdefinition og dermed det sammenligningsgrundlag, som huseftersynsordningen hviler på. På den baggrund, og idet vedlæggelsen af en generel hustypebeskrivelse ikke kan antages at medføre en fordyrelse af tilstandsrapporten af betydning, finder udvalget det efter en samlet vurdering forsvarligt, at tilstandsrapporten udvides med sådanne generelle oplysninger.

En gennemførelse af forslaget om generelle hustypebeskrivelser vil efter udvalgets opfattelse imidlertid nødvendiggøre en ændring af LFFE, idet det i lovens forarbejder er forudsat, at tilstandsrapporten som udgangspunkt *kun* indeholder beskrivelser af skader eller tegn på skader.

Med hensyn til spørgsmålet om de bygningssagkyndiges ansvar for valg af den for ejendommen relevante generelle standardhustypebeskrivelse, bør det efter udvalgets opfattelse bero på de almindelige regler herom i LFFE § 3, jf. afsnit 4.9.2. nedenfor. Det bemærkes i den forbindelse, 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.

Den nærmere udformning af de ca. 20-25 generelle hustypebeskrivelser bør efter udvalgets opfattelse ikke ske i regi af udvalget, men derimod 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 efter udvalgets opfattelse ske under inddragelse af Dansk Byggeris kloaksektion.

Udvalget har endvidere – på baggrund af et oplæg herom fra de bygningssagkyndige medlemmer af udvalget – overvejet, om tilstandsrapporten bør udbygges således, at den bygningssagkyndige nærmere skal beskrive konkrete bygningsdele i prosatekst, herunder bygningens tag og tagkonstruktion samt yderligere 20-30 udvalgte bygningsdele.

De bygningssagkyndige medlemmer har over for udvalget oplyst, at der i givet fald vil blive tale om en del prosatekst i tilstandsrapporten, hvilket naturligvis vil stille store krav til de bygningssagkyndige, ligesom tilstandsrapporten uvægerligt vil blive dyrere at udarbejde. Den foreslåede udvidelse vil efter de bygningssagkyndige medlemmers opfattelse imidlertid kunne give forbrugerne et bedre grundlag for at bedømme den *konkrete* ejendom i sammenligning med andre *tilsvarende* ejendomme.

Udvalget skal indledningsvis bemærke, at en grundig beskrivelse af de væsentligste af ejendommens forskellige bygningsdele i en let tilgængelig form uden tvivl vil give forbrugerne et bedre grundlag for at vurdere en konkret ejendom.

Beskrivelser af den nævnte karakter vil imidlertid stille meget store krav til de bygningssagkyndige, idet en høj grad af ensartethed i beskrivelserne må forudsættes, hvis beskrivelserne skal kunne anvendes af forbrugerne som et relevant vurderings- og sammenligningsgrundlag. En sådan ensartethed i beskrivelserne vil i praksis være vanskelig at opnå, herunder fordi det i praksis vil være forbundet med betydelige vanskeligheder at beskrive helt præcist i håndbogen for de bygningssagkyndige, hvorledes de enkelte bygningsdele nærmere skal beskrives.

Endvidere indebærer forslaget, at tilstandsrapporten bliver væsentligt mere omfangsrig end hidtil, hvilket for et vist antal forbrugere vil kunne gøre tilstandsrapporten sværere tilgængelig.

Dertil kommer, at udgifterne forbundet med tilstandsrapportens udarbejdelse vil blive væsentligt højere, idet der er tale om en tidskrævende meropgave. Også dette forhold taler efter udvalgets opfattelse imod den foreslåede ændring. Der kan i den forbindelse henvises til afsnit 4.2. ovenfor, hvorefter udvalget i sine overvejelser om ændring af den gældende ordning har taget udgangspunkt i, at de ændringer, som foreslås, ikke må komme på kant med den balance mellem hensynet til køberen og hensynet til sælgeren, som ordningen bygger på. I den forbindelse tilsiger hensynet til sælgeren, at denne *ikke* som en betingelse for sin fritagelse for at hæfte for mangler ved ejendommen bør pålægges at afholde omkostninger til undersøgelse eller beskrivelse af *andre* forhold end sådanne skader, som i forhold til det almindelige mangelsbegreb udgør en retlig relevant mangel.

Af de anførte grunde kan udvalget ikke anbefale, at forslaget om udvidelse af tilstandsrapporten med en uddybende beskrivelse af de enkelte bygningsdele mv. gennemføres. Det bemærkes i den forbindelse i øvrigt, at udvalget – netop med henblik på at forbedre forbrugernes muligheder for at vurdere, hvad det er for en hustype, den konkrete tilstandsrapport vedrører – har foreslået, at der udarbejdes et antal *generelle* hustypebeskrivelser, hvor der for hver hustype gives dels en byggeteknisk beskrivelse af grundlæggende træk ved den pågældende hustype, og dels en beskrivelse af de typiske

forhold og skadesrisici, som gør sig gældende for et byggeri af den pågældende type, således at den bygningssagkyndige kan vedlægge tilstandsrapporten den relevante hustypebeskrivelse, jf. ovenfor.

4.8.3.5. Overvejelser om øvrige forhold

4.8.3.5.1. Tilstandsrapport eller skadesrapport

Som anført i afsnit 3.3.3. ovenfor konkluderes det i Realdanias rapport »Huseftersynsordning – plus, minus ti år – set med forbrugerojne«, at der er behov for at kommunikere, at tilstandsrapporten *ikke* er en beskrivelse af ejendommens tilstand, som forbrugerne fejlagtigt tror, men alene indeholder en registrering af de skader, som den bygningssagkyndige umiddelbart kan se. På den anførte baggrund foreslås det, at tilstandsrapporten bør skifte navn til »Skadesrapport«.

Som det fremgår af bilag 4 til betænkningen er den officielle benævnelse af tilstandsrapporten i dag »Huseftersyn« med undertitlen »Tilstandsrapport for ejendommen«.

Udvalget er principielt enig i, at den bedst dækkende betegnelse for den nuværende tilstandsrapport ville være »skadesrapport«, idet rapporten indeholder en registrering af de skader, som den bygningssagkyndige har konstateret under sin bygningsgennemgang.

Et *flertal* i udvalget [Ole Græsbøll Olesen, Charlotte Meincke, Henning Jønsson, Iben Lindhardt Møller, Gro Charlotte Andersen, Peter Sass, Anders Palmkvist, Vibeke Henriques, Peter Andersen, Marie Lund, Preben Meinecke-Søes, Camilla Brovang, Allan Malskær, Janni Torp Kjærgaard og Joachim Kromann] er af den opfattelse, at en ændring af rapportens benævnelse vil nødvendiggøre en ganske betydelig kommunikationsindsats, idet den benævnelse af rapporten, som anvendes i daglig tale, dvs. »tilstandsrapport«, må antages at være fast indarbejdet i forbrugernes bevidsthed. Dertil kommer, at tilstandsrapporten fremover – i det omfang udval-

gets anbefalinger gennemføres – ikke kun vil indeholde en skadesregistrering, men derimod også en række yderligere mere generelle oplysninger om ejendommen, herunder bl.a. angivelse af tagets forventede (rest-)levetid.

På den anførte baggrund er det flertallets opfattelse, at den nuværende benævnelse af rapporten bør bevares.

Et *mindretal* i udvalget [Torben Kaas, Ulla Sassarsson, Michael Spove, Tina Dhanda og Annette Lerche] foreslår, at rapporten – i overensstemmelse med dens reelle indhold – fremover benævnes »Skadesrapport«.

4.8.3.5.2. Resumé af huseftersynet

Som anført i afsnit 4.8.2. ovenfor, indledes tilstandsrapporten i dag med et resumé af huseftersynet i skemaform, dvs. en angivelse af de skader ved ejendommen, som er konstateret under bygningsgennemgangen.

Udvalget har overvejet, om resuméets fremtrædende placering i praksis har den virkning, at forbrugerne helt undlader at læse den bygningsagkyndiges beskrivelse af de enkelte skader og de tilknyttede noter tilstrækkeligt grundigt. Udvalget har i den forbindelse overvejet, om resuméet helt bør udgå af tilstandsrapporten eller flyttes til en mindre fremtrædende plads, f.eks. bagerst i rapporten.

Det er udvalgets opfattelse, at det ville være uhensigtsmæssigt at lade resuméet helt udgå af tilstandsrapporten, idet det giver et godt overblik over skaderne på bygningerne. Det er imidlertid udvalgets opfattelse, at det kunne være hensigtsmæssigt at give resuméet en mindre fremtrædende placering.

Udvalget foreslår på den baggrund, at resuméet placeres *efter* beskrivelsen af skaderne, således at det for forbrugeren klart fremgår, at resuméet baserer sig på den forudgående – og langt mere udførlige – beskrivelse af

de enkelte skader. Med den foreslåede placering bagerst i rapporten kan benævnelsen »resumé« med fordel ændres til »sammenfatning«.

4.8.3.5.3. Brugen af noter

Som anført i afsnit 4.8.2. ovenfor er brug af noter ikke obligatorisk efter gældende ret. Det er således op til den enkelte bygningssagkyndige at vurdere, om en note er nødvendig med henblik på, at beskrivelsen af den enkelte skade vil blive forstået korrekt af brugerne af tilstandsrapporten.

I det notat af 3. december 2007 om forbedringer af karaktersystemet i tilstandsrapporterne, som er nærmere omtalt i afsnit 4.8.3.1., og som er optrykt som **bilag 9** til betænkningen, har arbejdsgruppen, der blev nedsat i 2006 i regi af følgegruppen for huseftersynsordningen, foreslået, at alvorlige skader (K2-skader) og kritiske skader (K3-skader) *altid* skal ledsages af en uddybende note.

De bygningssagkyndige medlemmer af udvalget har oplyst, at det er deres indtryk, at noter i dag anvendes ved beskrivelsen af 80-90 pct. af de skader, som konstateres.

Det er udvalgets generelle opfattelse, at de bygningssagkyndiges brug af noter fungerer fornuftigt i dag. Dertil kommer, at beskrivelsen af skader i en række tilfælde må anses for at være fuldt ud dækkende, hvorfor anvendelsen af noter i sådanne tilfælde ikke vil tilføje noget nyt, men alene bestå i en gentagelse af beskrivelsen.

På den anførte baggrund kan udvalget ikke anbefale, at der indføres et *absolut* krav om brug af noter ved beskrivelsen af f.eks. K2- og K3-skader. Efter udvalgets opfattelse bør brugen af noter – som det på baggrund af de bygningssagkyndige medlemmers indtryk også ses at være tilfældet i dag – imidlertid være det absolutte udgangspunkt, *medmindre* det er åbenbart overflødigt, idet skaden taler for sig selv. En præcisering heraf kan efter udvalgets opfattelse ske i håndbogen for bygningssagkyndige.

4.8.3.5.4. Tilstandsrapportens opbygning

I notat af 3. december 2007 om forbedringer af karaktersystemet i tilstandsrapporterne, jf. betænkningens **bilag 9**, foreslås det, at opbygningen af skadesgennemgangen ændres. Af notatets afsnit 5.2. fremgår herom følgende:

»For samtidig at gøre tilstandsrapportens opbygning mere logisk set i forhold til den måde, som huse m.v. er opbygget på, foreslås det desuden at ændre opbygningen af tilstandsrapporten, således at de bygningsdele, der skal gennemgås, inddeles i følgende overordnede kategorier:

Klimaskærm

Tagkonstruktion/-belægning/skorsten
Ydervægge
Fundament/sokler

Aptering

Kældre/krybekældre/terrændæk
Gulvkonstruktion og gulve
Vinduer og døre
Indervægge
Lofter/etageadskillelser

Installationer

VVS-installationer
El-installationer

Denne inddeling skal medvirke til at give forbrugeren et logisk og mere overskueligt overblik over skader på bygningens forskellige dele.

Opdelingen skal således ikke ses som udtryk for en prioritering af bygningsdelenes vigtighed. Det følger derfor ikke nødvendigvis, at skader i én kategori, f.eks. klimaskærmen, er mere alvorlige end skader i en af de andre kategorier. ...«

Udvalget er enig i, at opbygningen af skadesgennemgangen skal være logisk og overskuelig for forbrugeren, og udvalget kan derfor tilslutte sig en opbygning af tilstandsrapporten, som skitseret af arbejdsgruppen. Anven-

delsen af fagtekniske udtryk som f.eks. »klimaskærm« og »aptering« mv. bør dog efter udvalgets opfattelse undgås, idet mange forbrugere ikke vil forstå sådanne udtryk.

Udvalget er derimod ikke enig med arbejdsgruppen i, at opbygningen af skadesgennemgangen i tilstandsrapporten ikke bør bero på en prioritering af bygningsdelenes vigtighed. Efter udvalgets opfattelse bør således de *vigtigste* bygningsdele – dvs. i praksis »klimaskærmen« – gennemgås først og så fremdeles.

Den nærmere prioritering af de forskellige bygningsdele bør efter udvalgets opfattelse fastlægges af Erhvervs- og Byggestyrelsen i dialog med relevante brancheorganisationer mv.

4.8.3.5.5. Oplysninger til brug for ejerskifteforsikringsselskabet

Som anført i afsnit 4.8.2. ovenfor, indeholder tilstandsrapporten en række oplysninger om ejendommen, som den bygningssagkyndige afgiver til brug for forsikringsselskabernes afgivelse af tilbud på ejerskifteforsikring (afsnittet »Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring«). Af tilstandsrapporten fremgår om disse oplysninger, at de ikke kan anses som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning, jf. herved bilag 4 til betænkningen.

Formuleringen om, at de oplysninger om anvendte materialer og konstruktionsudformning, som den bygningssagkyndige afgiver til brug for ejerskifteforsikringsselskaberne, ikke udgør en garanti, medfører, at den bygningssagkyndige ikke er ansvarlig for rigtigheden af disse oplysninger på *objektivt* grundlag.

Et andet spørgsmål er, om der – ved den bygningssagkyndiges urigtige angivelse af konstruktionsudformning eller anvendte materialer – kan ifaldes ansvar efter de almindelige regler, jf. LFFE § 3 (professionsansvar).

En urigtig materialeangivelse eller oplysning om bygningens konstruktionsudformning vil imidlertid typisk ikke *i sig selv* udgøre en skade ved ejendommen, og det er på den baggrund ikke sandsynligt, at en urigtig oplysning i afsnittet »Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring« *i sig selv* skulle kunne begrunde, at en forbruger – om end denne eventuelt måtte være blevet skuffet i sine forventninger – har et berettiget krav mod den bygningssagkyndige.

Som et eksempel herpå kan nævnes Ankenævnet for Huseftersyns afgørelse af 24. oktober 2006 (sagsnr. 6185), hvor den bygningssagkyndige i afsnittet »Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring« fejlagtigt havde angivet, at der var gulvvarme i bryggers og gæstetoilet. Nævnet udtalte, at det forhold, at der ikke er gulvvarme, ikke udgør en skade ved ejendommen, ligesom de omhandlede oplysninger ikke udgør en garanti, og der var derfor ikke grundlag for at pålægge den bygningssagkyndige erstatningsansvar.

I overensstemmelse med det anførte har Ankenævnet for Huseftersyns observatør i udvalget da også oplyst, at ankenævnet ikke ses at have truffet afgørelser, hvor en bygningssagkyndig er pålagt ansvar for urigtige oplysninger afgivet i afsnittet »Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring«.

Noget andet er, at forbrugeren, hvis den bygningssagkyndige helt har undladt eller ikke tilstrækkeligt klart har registreret en konkret skade i selve tilstandsrapportens skadesregistreringsdel, men alene i afsnittet »Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring«, må antages at ville have et berettiget krav mod den bygningssagkyndige. En sådan ansvars-pådragende fejl fra den bygningssagkyndiges side beror imidlertid ikke på de oplysninger, som den bygningssagkyndige har afgivet i afsnittet »Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring«, men derimod på det forhold, at den bygningssagkyndige ikke har registreret skaden det korrekte sted i tilstandsrapporten.

Forbrugeren vil også over ejerskifteforsikringen kunne have krav på dækning med hensyn til sådanne »fejlregistreringer«. Som eksempel herpå kan nævnes Ankenævnet for Forsikrings afgørelse af 9. oktober 2006 (sagsnr. AK 68.100), hvor nævnet udtalte følgende:

»Nævnet bemærker, at den bygningssagkyndige ved registreringen af bygningens tilstand alene har givet karakteren »K1« i relation det anmeldte forhold. Nævnet bemærker videre, at det forbehold, som den bygningssagkyndige har taget vedrørende bagmurenes tilstand, er angivet under et afsnit, hvor det er angivet, at oplysningerne er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring.

Nævnet finder allerede på denne baggrund, at klageren ikke med tilstandsrapporten har fået relevante oplysninger om, at der kunne være tale om en fejlkonstruktion, som i løbet af forholdsvis kort tid har resulteret i en svampeskade. Nævnet finder, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er en dækningsberettigende skade.«

Herudover vil en bygningssagkyndigs urigtige angivelse af konstruktionsudformning eller anvendte materialer i afsnittet »Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring« *efter omstændighederne* kunne begrunde, at forbrugeren vil være berettiget til dækning over ejerskifteforsikringen.

Som eksempel herpå kan nævnes Ankenævnet for Forsikrings afgørelse af 18. december 2006 (sagsnr. AK 68.784), hvor klagerne havde konstateret, at en del af ejendommens mure var en pudset trækonstruktion, ligesom det var konstateret, at trækonstruktionen var meget nedbrudt. Om yder- og indervægge havde den bygningssagkyndige i afsnittet »Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring« fejlagtigt anført, at disse bestod af letbeton og mursten med puds. I sagen udtalte nævnet bl.a. følgende:

»Efter nævnets praksis betragtes det som udgangspunkt ikke som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at køberen af en ejendom på baggrund af oplysninger i tilstandsrapporten skuffes i sine forventninger til ejendommens konstruktion og materialean-

givelse, jf. herved også, at der i tilstandsrapporten udtrykkeligt tages forbehold derfor.

I det foreliggende tilfælde er der imidlertid tale om, at klagerne kort efter overtagelsen af ejendommen konstaterer, dels at konstruktionen medfører et helt anderledes vedligeholdelseskoncept, dels at trækonstruktionen bag den pudsede facade er tjenligt til udskiftning, hvorved klagerne påføres udgifter til udbedring, som ligger langt ud over, hvad de på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger havde grundlag for at forvente.

Nævnet finder i denne situation, at den andel, selskabet har tilbudt at dække, ikke er tilstrækkeligt, og fastsætter herefter erstatningen skønsmæssigt til 2/3 af udgiften til udbedring af den konstaterede skade.«

Sammenfattende om den gældende retstilstand må herefter anføres, at den bygningssagkyndige – på samme måde som med hensyn til dennes virksomhed som bygningssagkyndig i øvrigt – er underlagt et culpa-ansvar (professionsansvar) med hensyn til de oplysninger, som den pågældende fremkommer med i afsnittet »Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring«. Det vil imidlertid for forbrugeren være vanskeligt at komme igennem med et erstatningskrav over for den bygningssagkyndige, medmindre denne – ud over den fejlagtige angivelse i afsnittet »Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring« – også har begået fejl ved skadesregistreringen. Det samme gælder et eventuelt krav over for ejerskifteforsikringsselskabet, *medmindre* helt særlige forhold gældende, jf. Ankenævnet for Forsikrings afgørelse af 18. december 2006 (sagsnr. AK 68.784).

Det er udvalgets indtryk, at den gældende retstilstand i visse tilfælde vil kunne give anledning til misforståelser hos forbrugerne.

Udvalget har på den baggrund overvejet, hvorvidt de oplysninger, som den bygningssagkyndige afgiver til brug for ejerskifteforsikringen i afsnittet »Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring« helt bør *udgå* af tilstandsrapporten.

Det er imidlertid udvalgets opfattelse, at samtlige de oplysninger om ejendommen, som den bygningssagkyndige fremkommer med, udgør relevant information for ejendommens køber, idet købers beslutningsgrundlag forbedres, jo flere oplysninger om ejendommen den pågældende har. Dertil kommer, at det efter udvalgets opfattelse ville være uholdbart, om køber blev forholdt oplysninger om ejendommen. Udvalget finder derfor ikke, at det forhold, at de her omhandlede oplysninger først og fremmest afgives til brug for ejerskifteforsikringen, samt det forhold, at køber kun i meget begrænset omfang vil kunne gøre krav gældende mod den bygningssagkyndige eller ejerskifteforsikringsselskabet i anledning af de her omhandlede oplysninger, bør medføre, at de nævnte oplysninger forholdes køber.

Det er efter udvalgets opfattelse dog samtidig væsentligt at sikre, at huseftersynsordningens brugere i videst muligt omfang ikke skuffes i deres forventninger til ordningen.

Efter udvalgets opfattelse vil dette hensyn kunne tilgodeses ved, at det i indledningen til afsnittet i tilstandsrapporten »Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring« præciseres, at den bygningssagkyndiges eventuelle fejlagtige angivelse af konstruktionsudformning eller anvendte materialer ikke i sig selv udgør en skade i huseftersynsordningens forstand.

4.8.3.5.6. Løbende justeringer af tilstandsrapporten

Efter udvalgets opfattelse bør Erhvervs- og Byggestyrelsen – på baggrund af de praktiske erfaringer, som indhøstes, og i dialog med de relevante brancheorganisationer mv. – løbende have opmærksomheden rettet mod, om det kan være hensigtsmæssigt at foretage mindre justeringer af tilstandsrapportens opbygning, anvendte formuleringer mv. F.eks. vil den teknologiske udvikling måske senere hen muliggøre, at der – uden en væsentlig forøgelse af tilstandsrapportens pris – kan indsættes billeder af de enkelte skader.

4.8.3.6. Tilstandsrapportens gyldighedsperiode

Som anført i afsnit 4.8.2. ovenfor, følger det af LFFE § 4, stk. 1, 2. pkt., at tilstandsrapporten skal være udarbejdet eller fornyet mindre end 6 måneder før den dag, hvor køber modtager rapporten. I forbindelse med fornyelse af en tilstandsrapport afgør den bygningssagkyndige, i hvilket omfang en fornyet bygningsgennemgang er nødvendig, og hvilket formindsket vederlag der skal betales, jf. § 21 i bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen. Ifølge oplysning fra de bygningssagkyndige medlemmer i udvalget foretages der i praksis næsten altid en ny bygningsgennemgang i forbindelse med fornyelse af en tilstandsrapport.

Om baggrunden for at fastsætte tilstandsrapportens gyldighedsperiode til 6 måneder fremgår af lovforslag nr. L 218, Folketingstidende 1994-95, Tillæg A, side 2997, følgende:

»Det foreslås i stk. 1, 2. pkt., at tilstandsrapporten for at medføre de i § 2 nævnte retsvirkninger skal være udarbejdet eller fornyet af den bygningssagkyndige mindre end 6 måneder før den dag, køberen modtager rapporten. Hermed sikres det, at køberen modtager aktuelle oplysninger om ejendommens tilstand. Fristen på 6 måneder svarer til udvalgets forslag og er fastsat på grundlag af en vurdering af den beskikkede bygningssagkyndiges mulighed for at opdage tegn på fejl, der vil give sig udslag inden for den nærmeste fremtid, samt under hensyn til, at ejendomme, der er udbudt til en realistisk pris, normalt sælges inden for en periode på 6 måneder. Der henvises til betænkning nr. 1276/1994, s. 220.«

De bygningssagkyndige medlemmer af udvalget har oplyst, at en fornyelse af en tilstandsrapport typisk koster ca. halvdelen af den oprindelige rapport, hvis fornyelsen foretages af den samme bygningssagkyndige eller en bygningssagkyndig fra samme firma.

På foranledning af Erhvervs- og Byggestyrelsen udarbejdede Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) i 2006 rapporten »Gyldighedsperiode for huseftersynsrapporter«, hvori SBI vurderede betydningen af en eventuel forlæn-

gelse af tilstandsrapportens gyldighedsperiode fra 6 til 12 måneder. Selve undersøgelsen blev gennemført som en statistisk undersøgelse af FEM-sekretariatets datamateriale. Undersøgelsen omfatter data fra perioden 1. januar 2001 til 22. oktober 2004, hvilket svarer til godt 71.000 tilstandsrapporter. Tilstandsrapporterne omfattet af undersøgelsen indeholder i gennemsnit registrering af tilstanden af 15-25 bygningsdele (ved brug af et karaktersystem) ud af 66 mulige bygningsdele, jf. rapportens side 5.

I rapporten konkluderes det på baggrund af den statistiske undersøgelse, jf. rapportens side 8-9,

- at andelen af indberettede tilstandsrapporter fra årene 2002-2003, der ikke ville være blevet udarbejdet, hvis gyldighedsperioden havde været 12 måneder frem for 6 måneder, er på ca. 5 pct.,
- at den afvigelse, der introduceres ved at forlænge gyldighedsperioden af tilstandsrapporten fra 6 til 12 måneder, er fundet mindre end den afvigelse, der kan henføres til de bygningssagkyndiges vurdering, hvorfor det synes naturligt at forlænge gyldigheden til 12 måneder, og
- at afvigelse, der introduceres ved at forlænge gyldighedsperioden af tilstandsrapporten fra 6 til 18 måneder, er fundet på størrelse med den afvigelse, der kan henføres til de bygningssagkyndiges vurdering, hvorfor det kan overvejes at forlænge gyldigheden til 18 måneder.

For så vidt angår sammenligningen mellem på den ene side »den afvigelse, der introduceres ved at forlænge gyldighedsperioden af tilstandsrapporten fra 6 til 12 måneder« og på den anden side »den afvigelse, der kan henføres til de bygningssagkyndiges vurdering« fremgår af SBI's rapport bl.a. følgende:

»I det foreliggende arbejde tages der udgangspunkt i den variation, der forekommer ved vurdering af husenes tilstand. Denne variation er bl.a. bestemt af de bygningssagkyndiges individuelle vurdering af bygningsdelenes tilstand. Selv i den bedste eftersynsordning, gennemført af de dygtigste og mest omhyggelige bygningssagkyndige, vil der optræde variation ved vurdering af huse og bygningsdeles tilstand. I det foreliggende arbejde sam-

menlignes denne variation, der kan henføres til de bygnings-sagkyndiges individuelle vurdering med den tidsbestemte variation der forekommer, som følge af løbende nedbrydning og vedligehold. Denne sammenligning kan danne grundlag for valg af en passende gyldighedsperiode.«

Et resumé af SBI's rapport er optaget som **bilag 14** til betænkningen.

På baggrund af SBI's konklusioner samt det forhold, at salgstiden på ejendomme de seneste år er steget ganske betragteligt, har udvalget overvejet mulighederne for at forlænge tilstandsrapportens gyldighedsperiode fra 6 til 12 måneder. Et notat om SBI's rapport udarbejdet af Erhvervs- og Byggestyrelsen er optaget som **bilag 15** til betænkningen.

Udvalget anerkender, at salgstiden på ejendomme generelt er steget i 2007-09, og at den gennemsnitlige salgstid i 2010 fortsat væsentligt overstiger 6 måneder. En forlængelse af tilstandsrapportens gyldighedsperiode vil derfor medføre, at behovet for i salgsperioden at forny tilstandsrapporten bliver mindre.

Efter udvalgets opfattelse hviler hele huseftersynsordningen på, at forbrugerne skal kunne stole på, at tilstandsrapporterne er retvisende, hvorfor det *afgørende* spørgsmål i relation til en eventuel forlængelse af gyldighedsperioden fra 6 til 12 måneder må være, om tilstandsrapporterne kan anses for retvisende i *hele* deres gyldighedsperiode.

Som anført ovenfor har SBI som begrundelse for at foreslå gyldighedsperioden forlænget med 6 måneder anført, at den afvigelse, der introduceres med en sådan forlængelse, er fundet mindre end den afvigelse, som kan henføres til de bygningssagkyndiges vurdering.

Udvalgets *flertal* [alle udvalgets medlemmer bortset fra Anders Palmkvist og Tina Dhanda] skal indledningsvis bemærke, at der efter disse medlemmers opfattelse ses at være tale om sammenligning af ikke-sammenlignelige parametre, og det forhold, at der måtte være en mindre afvigelse ved

et nyt parameter (6-måneders forlængelsen) end ved et allerede eksisterende parameter (de sagkyndiges bygningsgennemgang), findes ikke i sig selv at kunne begrunde introduktion af en ny – om end dog mindre – usikkerhed.

Flertallet finder i øvrigt ikke, at intervalinddelingen på henholdsvis 6-12 måneder og 12-18 måneder er særlig velbegrundet. Med den valgte opdeling vil de forskelle i registreringer, som kan konstateres, således kunne bero på eftersyn foretaget efter henholdsvis 11 og 17 måneder, mens det i relation til spørgsmålet om en forlængelse af gyldighedsperioden fra 6 til 12 måneder navnlig må være interessant at se på eventuelle registreringsforskelle efter henholdsvis 5 og 11 måneder.

I undersøgelsen ses det efter flertallets opfattelse endvidere ikke indgået, i hvilket omfang der ved senere eftersyn er tale om registrering af samme fejl, der blot bedømmes anderledes, eller en ny fejl, hvilket naturligvis kan have indvirkning på størrelsen af den afvigelse, som kan henføres til de bygningssagkyndiges vurdering.

Efter flertallets opfattelse bør der i øvrigt tages højde for, at nogle ejendomme har en sådan alder eller vedligeholdelsestilstand, 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 foreslås forlænget med.

Efter flertallets opfattelse bør det endvidere indgå i vurderingen, hvilken betydning en forlængelse af tilstandsrapportens gyldighedsperiode vil have for bevisvurderingen under en eventuel efterfølgende tvist om tilstandsrapporten. Det bemærkes herved, at den bygningssagkyndige ikke vil kunne drages til ansvar for skader, som først har vist sig efter dennes bygningsgennemgang. Dette forhold indebærer efter udvalgets opfattelse, at det vil blive desto sværere at bevise, at en skade allerede var til stede på det tidspunkt, hvor den bygningssagkyndige foretog sin bygningsgennemgang, jo længere gyldighedsperioden er.

Alt andet lige vil en forlængelse af gyldighedsperioden efter flertallets opfattelse kunne bevirke, at der bliver flere skader, som ikke registreres i tilstandsrapporten.

Efter en samlet vurdering er det flertallets opfattelse, at tilstandsrapportens gyldighedsperiode på 6 måneder bør fastholdes, idet det afgørende må være, at tilstandsrapporten er retvisende i hele gyldighedsperioden. Således består der efter flertallets opfattelse betydelig usikkerhed med hensyn til, om tilstandsrapporten ved en 6-måneders forlængelse vil kunne anses som retvisende i *hele* den omhandlede periode. Det kan derfor ikke ved fastlæggelsen af gyldighedsperioden tillægges afgørende betydning, at sælger i en situation med længere salgstider påføres en yderligere omkostning til fornyelse af tilstandsrapporten, eller at sælger eventuelt venter med at få udarbejdet en tilstandsrapport, til der er en potentiel køber.

Forsikring & Pensions medlem af udvalget, der tilslutter sig flertallets opfattelse af, at tilstandsrapportens gyldighedsperiode ikke bør forlænges, har særskilt anført, at organisationen har mere principielle indvendinger imod forslaget om forlængelse. Efter Forsikring & Pensions opfattelse er det således som udgangspunkt sælgers problem, hvis vedkommende ikke kan få solgt sin ejendom inden for 6 måneder fra tilstandsrapportens udarbejdelse, idet dette ofte skyldes, at salgsprisen har været sat for højt. Den hermed for sælger indkalkulerede økonomiske risiko, herunder eventuelle udgifter til fornyelse af tilstandsrapporten, bør ikke overgå til hverken ejerskifteforsikringsselskabet eller køber.

Set i lyset af de forbedringer af huseftersynsordningen, som foreslås i denne betænkning, herunder flere konkrete oplysninger til køber om huset inden overtagelsen, vil det være uhensigtsmæssigt, såfremt rapportens gyldighedsperiode samtidig forlænges således, at køber risikerer at få en rapport i hånden med oplysninger, der er op til 1 år gamle.

I relation til ejerskifteforsikringsselskaberne vil en forlængelse af tilstandsrapportens gyldighedsperiode ifølge Forsikring & Pension endvidere kunne

få uheldige konsekvenser i forbindelse med regressagerne mod de bygningssagkyndige, idet risikoen for tvister om, hvorvidt et omstridt forhold var til stede (og konstateret) ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, vil blive langt større end i dag.

Derudover er det Forsikring & Pensions vurdering, at en forlængelse af tilstandsrapportens gyldighedsperiode næppe i selv vil kunne medvirke til, at tilstandsrapporten udarbejdes tidligere i salgsforløbet, end det er tilfældet i dag.

Et *mindretal* [Anders Palmkvist] er uenig med flertallet i, at de parametre, som SBI har lagt til grund i sin undersøgelse, ikke skulle være anvendelige som sammenligningsparametre. Det er efter mindretallets opfattelse således naturligt, at der i analysen tages udgangspunkt i de afvigelser, som altid vil være til stede på grund af de byggesagkyndiges individuelle vurderinger, og dette medlem har tillid til, at SBI's sammenligningsparametre kan danne grundlag for valg af en passende gyldighedsperiode.

Mindretallet har endvidere anført, at det ifølge LFFE § 21, stk.1, 2. pkt., konkret kan aftales at fravige LFFE § 2, stk. 5, hvorved køber accepterer ikke at kunne påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten. Denne fravigelse af LFFE § 2, stk. 5, ses ofte, idet mange forsikringsselskaber i deres ejerskifteforsikringstilbud dækker perioden allerede fra tilstandsrapportens udarbejdelse. I sådanne tilfælde vil køber være dækket af forsikringen.

Med henvisning til SBI's undersøgelse, som konkluderer, at den afvigelse, der introduceres ved at forlænge gyldighedsperioden fra 6 til 12 måneder, er mindre end den afvigelse, der kan henføres til de byggesagkyndiges vurdering, finder mindretallet, at tilstandsrapporten således også vil være retvisende ved en gyldighedsperiode på 12 måneder.

Mindretallet foreslår på den baggrund, at tilstandsrapportens gyldighedsperiode forlænges fra 6 til 12 måneder, subsidiært fra 6 til 9 måneder.

Mindretallet har til støtte for sit forslag endvidere anført, at der ved at fastholde gyldighedsperioden på 6 måneder skabes en ubalance mellem køber og sælger i huseftersynsordningen, idet sælger i de tilfælde, hvor salgsbestræbelserne tager mere end 6 måneder, vil være nødsaget til afholde en yderligere omkostning ved at få foretaget en fornyelse af tilstandsrapporten. Herved pålægges sælger en større udgift ved at benytte ordningen, end det har været hensigten med ordningen.

Gyldighedsperioden på 6 måneder blev oprindelig valgt af hensyn til de dagældende »liggetider«. I august 2008 var den gennemsnitlige liggetid for villaer og rækkehuse ifølge et notat fra Erhvervs- og Byggestyrelsen af 26. september 2009 på 180 dage, og ifølge Realkreditrådets boligudbudsstatistik har den gennemsnitlige liggetid siden da ikke været under 180 dage. Det betyder, at et betydeligt antal boliger i dag har en længere liggetid end 6 måneder. Dette bekræftes i øvrigt også af tabel 1 i afsnit 3.2.1. ovenfor, hvorefter antallet af udarbejdede tilstandsrapporter overstiger antallet af solgte ejendomme i 2008 og 2009.

Det er mindretallets erfaring, at konsekvensen af at fastholde en gyldighedsperiode på 6 måneder vil være, at sælgerne – uagtet ejendomsmæglerens opfordring til sælger om at lade en tilstandsrapport udarbejde, når ejendommen sættes til salg – venter med at bestille en tilstandsrapport til en interesseret køber ønsker at købe huset, idet sælger ikke ønsker at afholde udgifter til tilstandsrapporten to gange. Dette har den beklagelige konsekvens, at tilstandsrapporten ofte først bliver udarbejdet i sidste øjeblik og dermed først meget sent i købers undersøgelses- og beslutningsproces af ejendomskøbet. Såfremt gyldighedsperioden forlænges til 12 måneder, vil dette være et naturligt incitament for sælger til at lade tilstandsrapporten udarbejde allerede, når ejendommen sættes til salg.

Et andet *mindretal* [Tina Dhanda] er af den opfattelse, at tilstandsrapportens gyldighedsperiode bør forlænges til 9 eller 12 måneder alt afhængig af, hvad der må anses for byggeteknisk forsvarligt. Mindretallet bemærker dog

samtidig, at man ikke har de fornødne byggetekniske forudsætninger for at vurdere, i hvilket omfang det – som i hvert fald rapporten fra SBi kunne tyde på – rent faktisk vil være forsvarligt at forlænge tilstandsrapportens gyldighedsperiode til enten 9 eller 12 måneder.

Det er dette mindretals opfattelse, at en eventuel køber af et hus bør få adgang til tilstandsrapporten på så tidligt et tidspunkt, at denne kan træffe en så velovervejet beslutning som muligt. På baggrund af de omkostninger, der er forbundet med tilstandsrapportens udarbejdelse, må sælger på grund af den nuværende korte gyldighedsperiode på 6 måneder formodes at vente længst muligt med at få tilstandsrapporten udarbejdet, herunder eventuelt helt indtil det tidspunkt, hvor en reelt interesseret køber måtte dukke op. På dette fremskredne tidspunkt kan køber allerede have »forelsket sig« i ejendommen, og rapporten vil derfor på dette fremskredne tidspunkt ikke nødvendigvis tjene sit formål, der er at sætte den interesserede køber i stand til at træffe en velovervejet beslutning.

4.8.3.7. Tilstandsrapportens betydning for ejendommens prisfastsættelse

Tilstandsrapporten har bl.a. til formål at indgå i drøftelserne mellem sælger og køber om den rette pris for ejendommen.

I henhold til § 3, stk. 1, i lov om omsætning af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 1073 af 2. november 2006 med senere ændringer, skal ejendomsformidlere og andre erhvervsdrivende, der formidler mv. køb og salg af fast ejendom, ved værdiansættelse af en ejendom med henblik på køb eller salg angive, hvilken kontantpris ejendommen skønnes at kunne sælges til inden for en bestemt periode. Den erhvervsdrivende skal i den forbindelse tage hensyn til markedsforholdene, ejendommens beliggenhed og indretning samt bygningernes alder og tilstand, herunder forhold, som måtte være nævnt i en eventuel tilstandsrapport. Den erhvervsdrivende skal endvidere rådgive forbrugeren om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, jf. lovens § 3, stk. 2.

Det er imidlertid sælger, der bestemmer, om der skal udarbejdes en tilstandsrapport, og der foreligger således ikke nødvendigvis en tilstandsrapport på det tidspunkt, hvor den erhvervsdrivende skal værdiansætte ejendommen. Hvis der udarbejdes en tilstandsrapport på et senere tidspunkt, vil denne eventuelt kunne udløse en pligt for den erhvervsdrivende til at foretage en fornyet vurdering af værdiansættelsen i lyset af eventuelle nye oplysninger om bygningernes tilstand.

Udvalget har overvejet, om det bør være en betingelse for at anvende huseftersynsordningen, at en tilstandsrapport er indhentet, *før* ejendommen sættes til salg. Dette vil i givet fald indebære, at prisfastsættelsen i alle tilfælde vil ske på grundlag af tilstandsrapportens indhold.

Det er imidlertid udvalgets opfattelse, at en sådan ordning vil være uhenigtsmæssig. Således bør også sælgere, der ikke indledningsvis har fundet behov for at lade en tilstandsrapport udarbejde, have mulighed for som led i bestræbelserne på at sælge ejendommen at tilvælge ordningen på et *senere* tidspunkt, herunder f.eks. på baggrund af en anmodning fra en potentiel køber.

Desuden vil en tilstandstilstandsrapport, der er udarbejdet efter, at ejendommen er sat til salg, allerede efter de gældende regler i lov om omsætning af fast ejendom, jf. § 3, stk. 1, i lov om omsætning af fast ejendom, kunne medføre, at ejendomsformidleren skal foretage en fornyet vurdering af den skete værdiansættelse.

På den anførte baggrund finder udvalget ikke grundlag for at anbefale, at det bør være en betingelse for at anvende huseftersynsordningen, at tilstandsrapporten foreligger, *før* ejendommen sættes til salg.

4.8.3.8. Tilstandsrapportens fremskaffelse

Ifølge § 9, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 695 af 22. juni 2006 om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) må en ejendomsformidler ikke på sælgers vegne indgå aftale om rekvirering af en byggeteknisk gennemgang (huseftersyn), og ejendomsformidleren må ikke bringe konkrete bygningssagkyndige eller firmaer, der beskæftiger disse, i forslag over for sælger.

Ejendomsformidleren kan dog efter aftale med sælger at rekvirere huseftersynet gennem et forsikringsselskab, der udbyder ejerskifteforsikringer, jf. bekendtgørelsens § 9, stk. 2. Det er i den forbindelse en betingelse, at ejendomsformidleren ikke har indflydelse på, hvilken bygningssagkyndig eller hvilket firma, forsikringsselskabet vælger til at udføre huseftersynet. Afregning skal endvidere ske direkte fra sælger til den bygningssagkyndige, dennes arbejdsgiver eller forsikringsselskabet.

Det skal herudover fremgå af formidlingsaftalen mellem ejendomsformidleren og sælger, at ejendomsformidleren har rådgivet sælgeren om dennes mulighed for selv at vælge en bygningssagkyndig, jf. formidlingsbekendtgørelsens § 10, stk. 2.

Reglerne i formidlingsbekendtgørelsen, der trådte i kraft den 1. oktober 2006, blev indført med henblik på at sikre den bygningssagkyndiges uvildighed og uafhængighed for så vidt angår ejendomsformidleren og dennes interesser. Reglerne blev indført med henblik på at imødekomme den kritik, som i årene forud havde været af, at ejendomsformidlerne ikke var afskåret fra at rådgive sælger om, hvilken bygningssagkyndig eller hvilket firma sælger burde lade udføre huseftersynet. Forud for formidlingsbekendtgørelsens ikrafttræden i oktober 2006 havde Dansk Ejendoms-mæglerforening dog allerede i februar 2004 indgået en aftale med økonomi- og erhvervsministeren med samme indhold som formidlingsbekendtgørelsens §§ 9 og 10. Imidlertid omfattede denne aftale alene Dansk Ejendoms-mæglerforenings medlemmer. Der henvises herom i øvrigt til afsnit 4.10.2.

nedenfor.

Det følger i øvrigt af § 11, nr. 8, i bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen, at den bygningssagkyndige skal være uvildig i den enkelte sag, således at den bygningssagkyndige vil være uafhængig af interesser, som kan påvirke arbejdet som bygningssagkyndig.

Udvalget har overvejet, om de bygningssagkyndiges uvildighed i tilstrækkeligt omfang er sikret ved de ovenfor nævnte regler, herunder om der kan være alternative måder, hvorved man kan sikre, at den bygningssagkyndige er uvildig.

Udvalget har i den forbindelse overvejet et forslag om etablering af en ordning, hvorefter bygningssagkyndige udvælges tilfældigt. Udvælgelsen kunne f.eks. varetages af en »meldecentral«, som den bygningssagkyndige tilmelder sig, hvis denne ønsker at udføre et huseftersyn inden for et nærmere angivet tidsrum.

Det er imidlertid udvalgets opfattelse, at en sådan ordning vil være særdeles uhensigtsmæssig, idet den reelt vil indebære, at de bygningssagkyndige ikke længere vil virke på markedsvilkår. De bygningssagkyndige vil således ikke kunne konkurrere på hverken pris eller kvalitet, hvilket efter udvalgets opfattelse vil være til skade både for prisniveauet og rapporternes kvalitet.

Udvalget har desuden overvejet et forslag om, at tilstandsrapporten skal rekvireres af den første potentielle køber.

Det er imidlertid udvalgets opfattelse, at også en sådan ordning vil være uhensigtsmæssig. Det synes således vanskeligt at pålægge en potentiel køber pligt til at rekvirere en bygningssagkyndig, eftersom ordningen er frivillig, og det er sælger, der bestemmer, om ordningen overhovedet skal anvendes. Desuden vil det være vanskeligt at afgøre, hvem der skal anses som den første potentielle køber i forhold til personer, der blot viser in-

teresse for en ejendom uden reelt at være interesseret i at købe ejendommen.

Dertil kommer, at formidlingsbekendtgørelsens § 9, stk. 1 og 2, kun har været i kraft siden den 1. oktober 2006. Det er udvalgets generelle opfattelse, at formidlingsbekendtgørelsens § 9, stk. 1 og 2, i denne periode har virket efter hensigten og således har medvirket til at sikre den bygningssagkyndiges uvildighed ved gennemgangen af konkrete ejendomme.

På den anførte baggrund finder udvalget ikke anledning til at anbefale en ændring af de gældende regler om rekvirering af tilstandsrapporter.

4.8.3.9. Offentlighedens adgang til tilstandsrapporter

Ifølge § 19 i bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009 skal den bygningssagkyndige indberette tilstandsrapporter elektronisk via Erhvervs- og Byggestyrelsens internetbaserede informations- og forvaltningssystem til FEM-sekretariatet seneste 14 dage efter bygningsgennemgangen.

Af pkt. 8.1. i aftale af 30. december 2005 mellem Erhvervs- og Byggestyrelsen og Energistyrelsen samt Teknologisk Institut og Byggecentrum, der forestår driften af FEM-sekretariatet, fremgår følgende:

»Leverandøren har pligt til ved driften af sekretariatet og herunder udførelsen af sekretariatsopgaverne at overholde de almindelige forvaltningsretlige retsgrundsætninger, der gælder offentlige myndigheder, herunder retsgrundsætningerne om saglighed og lighed i forvaltningen.

For sekretariatet gælder principperne i lov om retssikkerhed ved forvaltningens anvendelse af tvangsindgreb og oplysningspligt, forvaltningsloven og offentlighedsloven, herunder reglerne om aktindsigt og notatpligt i offentligheds- og forvaltningsloven.«

Ejeren af en ejendom har på hjemmesiden www.ois.dk (den Offentlige Informationsserver) adgang til de tilstandsrapporter om ejendommen, der foreligger.

Offentligheden har som udgangspunkt ikke adgang til aktindsigt i de tilstandsrapporter, som opbevares hos FEM-sekretariatet. Det skyldes, at der ikke foretages nogen administrativ sagsbehandling af de indberettede tilstandsrapporter, jf. offentlighedslovens § 4, stk. 1, og at retten til aktindsigt i øvrigt ikke omfatter registre eller andre systematiserede fortegnelser, hvor der gøres brug af elektronisk databehandling, jf. offentlighedslovens § 5, stk. 2. Hvis en tilstandsrapport undergives sagsbehandling, vil den derimod som udgangspunkt være omfattet af reglerne af aktindsigt.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har den 10. marts 2006 truffet afgørelse i en sag, hvor en journalist havde anmodet om aktindsigt i tilstandsrapporter udarbejdet af fire navngivne bygningssagkyndige i en nærmere angivet periode i et nærmere angivet område. Anmodningen blev ikke imødekommet. Som begrundelse herfor anførte styrelsen følgende:

»Styrelsen kan henvise til offentlighedslovens § 5, stk. 2, hvoraf det fremgår, at retten til aktindsigt ikke omfatter registre eller andre systematiserede fortegnelser, hvor der gøres brug af elektronisk databehandling.

Hvis de pågældende bygningssagkyndige har indberettet tilstandsrapporter til sekretariatet på de angivne adresser, vil disse tilstandsrapporter være indeholdt i en særlig database, hvor sekretariatet i den omhandlede periode registrerede samtlige indberettede tilstandsrapporter. Der er i øvrigt ikke foretaget nogen administrativ sagsbehandling af de indberettede oplysninger, jf. offentlighedslovens § 4, stk. 1.

...

Det skal afslutningsvis understreges, at styrelsen med denne afgørelse ikke har taget stilling til, om sekretariatet for huseftersynsordningen som privat operatør er omfattet af offentlighedslovens anvendelsesområde, jf. offentlighedslovens § 1, stk. 1.«

Tilstandsrapporter bliver i visse tilfælde sendt til Erhvervs- og Byggesty-

relsen bl.a. i forbindelse med, at styrelsen skal tage stilling til, om der skal iværksættes sanktioner over for en bygningssagkyndig, jf. herom afsnit 4.9.2. og 4.9.3. nedenfor. I givet fald vil tilstandsrapporterne være omfattet af forvaltningslovens og offentlighedslovens almindelige regler om aktindsigt.

Udvalget har overvejet, om det er hensigtsmæssigt, at spørgsmålet om adgangen til tilstandsrapporter som udgangspunkt er reguleret ved de almindelige regler om aktindsigt i forvaltningsloven og offentlighedsloven, eller om der bør indføres særlige regler om adgangen til tilstandsrapporter.

Det er udvalgets opfattelse, at der ved de almindelige regler i forvaltningsloven og offentlighedsloven er foretaget en rimelig afvejning af på den ene side hensynet til offentligheden og på den anden side hensynet til private interesser, og at der ikke er særlige forhold for så vidt angår tilstandsrapporter, der tilsiger, at der bør gælde en særlig ordning for disse.

4.8.3.10. Adgang til at tale med den bygningssagkyndige

Ifølge Realdanias rapport »Huseftersyn – plus, minus ti år – set med forbrugerojne« tilkendegav 78 pct. af respondenterne i opinionsundersøgelsen, at de betragter muligheden for at drøfte tilstandsrapporten med den bygningssagkyndige før overtagelsen af ejendommen som vigtig eller meget vigtig, jf. rapportens side 98.

Det er udvalgets medlemmers erfaring, at det i enkelte tilfælde forekommer, at en køber henvender sig til bygningssagkyndige. I de fleste tilfælde sker dette dog først i forbindelse med en forbrugers overvejelser om eventuel indgivelse af en klage over tilstandsrapporten.

Spørgsmålet om købers adgang til at tale med den bygningssagkyndige, der har lavet tilstandsrapporten, er i dag ureguleret. Det indebærer, at en køber ikke kan kræve, at den bygningssagkyndige uddyber rapporten. Samtidig

gælder der dog ikke et forbud mod, at en køber henvender sig til den bygningssagkyndige med henblik på at få en tilstandsrapport uddybet.

Udvalget har – i lyset af resultatet af opinionsundersøgelsen foretaget som led i udarbejdelsen af Realdanias rapport – drøftet muligheden for at indføre en *ret* for køber eller potentielle købere til at tale med den bygningssagkyndige om den udarbejdede tilstandsrapport.

For det første har udvalget drøftet muligheden for at give potentielle købere adgang til en *forudgående* samtale med den bygningssagkyndige om tilstandsrapportens indhold. Samtalen vil i givet fald kunne indgå som led i den potentielle købers overvejelser om, hvorvidt den pågældende vil købe ejendommen til den tilbudte pris.

Der ville imidlertid være en række navnlig praktiske forhold, som vanskeliggør en sådan ordning, og det ville – hvis den bygningssagkyndiges mertidsforbrug skulle dækkes ved en forhøjelse af prisen på tilstandsrapporten – i givet fald komme på tale at fastsætte, hvor mange potentielle købere, der skal have adgang til at tale med den bygningssagkyndige, og hvor lang tid sådanne samtaler i givet fald måtte vare. I modsat fald ville det være vanskeligt – for ikke at sige umuligt – for den bygningssagkyndige at fastsætte prisen på tilstandsrapporten. En begrænsning af antallet af samtaler ville imidlertid samtidig medføre risiko for, at det ikke bliver de potentielle købere, der har størst reel interesse i at købe ejendommen, som ville få adgang til at tale med den bygningssagkyndige.

Alternativt kunne det fastsættes, at den potentielle køber selv må betale for samtalen med den bygningssagkyndige. Efter udvalgets opfattelse forekommer imidlertid også en sådan ordning urimelig over for de bygningssagkyndige, medmindre antallet af samtaler begrænses. Det skyldes, at det for de bygningssagkyndige kan være vanskeligt at forudskikke, hvor mange samtaler en tilstandsrapport vil udløse, og de bygningssagkyndige har derfor ikke mulighed for på forhånd at beregne, hvor meget tid der skal afsættes. En begrænsning i antallet af samtaler vil

dog også ved denne løsningsmodel – på samme måde som nævnt ovenfor – indebære, at de potentielle købere, der får adgang til at tale med den bygningssagkyndige, ikke nødvendigvis vil være dem, der har størst reel interesse i at købe ejendommen.

Dertil kommer, at de omhandlede samtaler vil kunne antage karakter af køberrådgivning, hvilket vil kunne placere den bygningssagkyndige i en vanskelig loyalitetskonflikt, idet denne har udarbejdet tilstandsrapporten for sælger.

En adgang for køber til en forudgående samtale med den bygningssagkyndige vil desuden kunne give anledning til bevismæssige vanskeligheder i tilfælde, hvor beskrivelsen af en skade er blevet uddybet ved en samtale, og hvor der efterfølgende opstår en tvist om skaden. Dette problem ville dog i et vist omfang kunne imødegås ved at opstille krav om, at den bygningssagkyndige skal udarbejde et kort referat af samtalen.

Sammenfattende er det udvalgets opfattelse, at der er sådanne ulemper forbundet med at opstille krav om, at potentielle købere skal have adgang til en forudgående samtale med den bygningssagkyndige om tilstandsrapportens indhold, at udvalget ikke kan anbefale en sådan ordning. Det er i den forbindelse i øvrigt også udvalgets generelle opfattelse, at beskrivelsen af skader i tilstandsrapporten hellere må forbedres ved en justering af kravene til tilstandsrapportens indhold og forståelighed, i det omfang den nuværende beskrivelse er utilstrækkelig. Om udvalgets overvejelser herom henvises til afsnit 4.8.3. ovenfor.

Udvalget har desuden drøftet muligheden for at give køber adgang til en *efterfølgende* samtale med den bygningssagkyndige om tilstandsrapportens indhold, herunder eventuelt inden for den fortrydelsesfrist (6 hverdage), som følger af LFFE § 8. Under en sådan samtale ville køberen i givet fald kunne få vejledning om, hvorledes eventuelle skader udbedres, ligesom samtalen ville kunne medvirke til købers afklaring af, om beskrivelsen af skader i tilstandsrapporten må anses for fyldestgørende.

Imidlertid vil også et krav om adgang for køber til en efterfølgende samtale kunne stille den bygningssagkyndige i en vanskelig situation. Hvis køber ønsker samtalen, skyldes det formentlig, at køber ikke fuldt ud har overblik over omfanget og karakteren mv. af de skader, som er beskrevet i tilstandsrapporten, og den bygningssagkyndiges deltagelse i en sådan uddybende samtale vil derfor – i tilfælde, hvor køber måtte finde, at tilstandsrapportens beskrivelse af skaderne er utilstrækkelig – kunne udløse en klage over den pågældendes arbejde. Det må på den baggrund antages, at de bygningssagkyndige vil være meget tilbageholdende med at uddybe beskrivelsen af skader under en sådan samtale.

Dertil kommer også, at en sådan efterfølgende samtale – på samme måde som med hensyn til en forudgående samtale, jf. ovenfor – vil kunne antage karakter af køberrådgivning, hvilket vil kunne placere den bygningssagkyndige i en vanskelig loyalitetskonflikt, idet denne har udarbejdet tilstandsrapporten for sælger.

På den anførte baggrund vil det efter udvalgets opfattelse heller ikke være hensigtsmæssigt at stille et krav om, at køber skal have adgang til en efterfølgende samtale med den bygningssagkyndige.

Udvalget har herefter overvejet, om samtaler mellem på den ene side køber eller potentielle købere og på den anden side den bygningssagkyndige giver anledning til sådanne vanskeligheder, at der bør indføres et *forbud* mod, at den bygningssagkyndige taler med køber eller en potentiel køber om tilstandsrapportens indhold.

Det er imidlertid udvalgets opfattelse, at et sådant forbud vil være uhenigtsmæssigt. I det omfang den bygningssagkyndige er villig til at stille sin viden til rådighed for køber eller potentielle købere, besidder denne en viden om ejendommen, som ville kunne gå tabt, hvis man indførte et sådant forbud. Således ville de pågældende købere være henvist til selv at rekvirere en bygningssagkyndig til at gennemgå ejendommen for at få

uddybet beskrivelsen af skader, hvilket naturligvis ville være forbundet med ikke ubetydelige merudgifter.

Sammenfattende er det udvalgets opfattelse, at købers og potentielle køberes adgang til at tale med den bygningssagkyndige ikke bruges særlig meget, ligesom udvalget ikke har kendskab til, at samtaler af den nævnte karakter i praksis har givet anledning til problemer. Udvalget finder derfor ikke behov for en nærmere regulering af dette område.

4.9. Virksomhed som beskikket bygningssagkyndig

4.9.1. Indledning

Dette afsnit indeholder udvalgets overvejelser om virksomheden som beskikket bygningssagkyndig, herunder udvalgets overvejelser om, hvorvidt der – med henblik på at sikre den fornødne kvalitet af de bygningssagkyndiges arbejde – kan være grundlag for at foretage ændringer i tilsynet med de bygningssagkyndige og disses uddannelse, jf. afsnit 4.9.5.1. og 4.9.5.2. nedenfor. Udvalget har endvidere overvejet, om den eksisterende beskikkelses- og disciplinærordning bør fastholdes, jf. afsnit 4.9.5.4. og 4.9.5.5., ligesom udvalget har set på de bygningssagkyndiges ansvarsforsikringsforhold, jf. afsnit 4.9.5.3. Indledningsvis gennemgås de gældende regler mv., som gælder med hensyn til de bygningssagkyndiges virksomhed, jf. afsnit 4.9.2., ligesom det tilsyn- og sanktionssystem, som de bygningssagkyndige er underlagt, beskrives nærmere, jf. afsnit 4.9.3.-4.9.4. nedenfor.

4.9.2. Gældende ret

Som anført i afsnit 2.3.1. indebærer huseftersynsordningen, 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 (en rapport om bygningernes fysiske tilstand) samt oplysning om ejerskifteforsikring, jf. LFFE § 2, stk. 1 og 2.

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

Bekendtgørelsens § 4, stk. 1, indeholder de nærmere betingelser for at opnå beskikkelse som bygningssagkyndig. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

»§ 4. Erhvervs- og Byggestyrelsen beskikker et antal bygnings-sagkyndige. Beskikkelse meddeles til personer, jf. lovens § 4, stk. 1 og 2. For at kunne beskikkes som bygningssagkyndig skal den pågældende opfylde følgende betingelser:

- 1) Have en byggeteknisk grunduddannelse med eksamen fra Danmarks Tekniske Universitet, Aalborg Universitet, ingeniørhøjskolerne, en af statens to arkitektskoler, bygningskonstruktøruddannelsen eller tilsvarende dansk eller udenlandsk uddannelse.
- 2) Have mindst 5 års dokumenteret erhvervsmæssig erfaring inden for de sidste 10 år vedrørende bygningsundersøgelser eller tilsyn med byggeri.
- 3) Have deltaget i optagelseskursus og bestået en optagelsesprøve.
- 4) Være momsregistreret, eventuelt således at den virksomhed, hvori den bygningssagkyndige er ansat, er momsregistreret.
- 5) Være dækket af en professionel ansvarsforsikring, hvis omfang og vilkår mindst svarer til, hvad der i almindelighed er opnåeligt på forsikringsmarkedet, og som dækker i mindst 5 år efter overdragelsen til køber af en ejendom, som den bygningssagkyndige har afgivet tilstandsrapport om, dog længst i 6 år fra rapportens datering.
- 6) Ikke have ubetalt, forfalden gæld til det offentlige, der overstiger 100.000 kr. Det hindrer ikke beskikkelse, at gælden til det offentlige overstiger 100.000 kr., såfremt den pågældende, for den del af gælden, der overstiger 100.000 kr., har indgået afdragsordning med inddrivelsesmyndigheden eller har stillet sikkerhed.

- 7) Ikke have fået beskikkelsen som bygningssagkyndig inddraget inden for de sidste 3 år på grund af alvorlige eller gentagne fejl i tilstandsrapporterne.
- 8) Være myndig og ikke under værgemål efter værgemålslovens § 5 eller under samværgemål efter værgemålslovens § 7.«

De bygningssagkyndige er endvidere underlagt en lang række krav ved udførelsen af hvervet som bygningssagkyndig, jf. bekendtgørelsens § 11. Den bygningssagkyndige skal bl.a. deltage i fastsatte kurser og møder om huseftersynsordningen, jf. § 11, nr. 4.

Beskikkelsen som bygningssagkyndig udløber efter 3 år, men den kan fornyes, jf. bekendtgørelsens § 8, stk. 1. Overtræder en bygningssagkyndig bekendtgørelsens §§ 11, 15 eller 19-21, eller i tilfælde af alvorlige eller gentagne fejl i tilstandsrapporterne, kan Erhvervs- og Byggestyrelsen tildele den bygningssagkyndige en advarsel eller inddrage beskikkelsen, jf. bekendtgørelsens § 12, stk. 1. Styrelsen skal desuden inddrage beskikkelsen, hvis den bygningssagkyndige har ubetalt gæld til det offentlige, der overstiger 100.000 kr., eller hvis den bygningssagkyndige ikke kan dokumentere at være dækket af en ansvarsforsikring, der opfylder bekendtgørelsens krav.

Styrelsen kan endvidere påtale fejl i tilstandsrapporterne over for den bygningssagkyndige, jf. § 12, stk. 2.

Ifølge LFFE § 3, stk. 1, kan en køber over for en bygningssagkyndig, der har udarbejdet en tilstandsrapport efter loven, fremsætte krav om skadeserstatning for fejl vedrørende ejendommen, der burde have været omtalt i rapporten. Har sælger måttet betale et beløb til køber på grund af fejl, der burde have været omtalt i en sådan rapport, tilkommer der sælger en rimelig godtgørelse.

Bestemmelsen i LFFE § 3, stk. 1, blev indsat ved huseftersynsordningens indførelse, fordi det ikke var afklaret i retspraksis, i hvilket omfang en køber kan kræve erstatning af en bygningssagkyndig, som *sælger* har an-

modet om at udarbejde en tilstandsrapport, hvis den bygningssagkyndige ved en fejl overser et forhold, som burde have været nævnt i rapporten, jf. Folketingstidende 1994-95, tillæg A, side 2994.

For så vidt angår ansvarsgrundlaget og omfanget af en eventuel erstatningspligt for den bygningssagkyndige, fremgår følgende af bemærkningerne til lovforslaget, jf. Folketingstidende 1994-95, tillæg A, side 2994:

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

...

Den bygningssagkyndiges ansvar er således et professionsansvar. Der er ikke tale om, at den bygningssagkyndige efter den foreslåede ordning »overtager« sælgerens mangelshæftelse og dermed hæfter for skjulte fejl, som ikke ud fra de faglige normer burde have været opdaget af den bygningssagkyndige.

Den bygningssagkyndiges erstatningspligt 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.«

Denne beskrivelse af ansvarsgrundlaget og erstatningspligten for den bygningssagkyndige er også dækkende for tilfælde, hvor sælger har anmodet den bygningssagkyndige om rådgivning, som falder uden for huseftersynsordningen, f.eks. i tilfælde, hvor sælgeren anmoder den bygningssagkyndige om at udarbejde et såkaldt »tillæg« til tilstandsrapporten, jf. afsnit 4.10. nedenfor. Det vil i sådanne tilfælde afhænge af en konkret vurdering, om også *køber* vil kunne rette et eventuelt erstatningskrav direkte mod den bygningssagkyndige. I denne vurdering vil det indgå som et centralt element, om den bygningssagkyndige har kunnet påregne, at oplysningerne skulle videregives til en køber.

Efter dansk retspraksis er det som altovervejende hovedregel kun skadelidtes *økonomiske* tab, der kan kræves erstattet. Dette kan udgøre et problem i forhold til en række af de oplysninger, som typisk gives i tillæg til tilstandsrapporter. Det vil f.eks. være vanskeligt at godtgøre, at der er lidt et økonomisk tab som følge af en fejlagtig angivelse af en bygningsdels forventede restlevetid.

Ud over tilfælde, hvor der kan påvises et økonomisk tab, vil der kunne rettes et krav mod den bygningssagkyndige i tilfælde, hvor det må lægges til grund, at den bygningssagkyndige har påtaget sig at indestå for rigtigheden af en oplysning (garantitilfælde).

Det vil bero på en konkret vurdering, om der foreligger en garanti. Der er en righoldig retspraksis om spørgsmålet om, hvornår en garanti kan anses for at foreligge. Domstolene er typisk tilbageholdende med at statuere, at der foreligger en garanti, hvis ord som »garanti« eller »indeståelse« mv. ikke er anvendt.

4.9.3. Tilsynet med de bygningssagkyndige

Som anført i afsnit 2.3.2. ovenfor, følger det af § 2 i bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen, at ordningen forvaltes af Erhvervs- og Byggestyrelsen, mens den løbende administration af tilsynet med og uddannelsen af de bygningssagkyndige mv. varetages af »Fællessekretariatet for eftersyns- og mærkningsordningerne« (FEM-sekretariatet). FEM-sekretariatet forbereder endvidere sager til Erhvervs- og Byggestyrelsen om bl.a. påtaler, advarsler og inddragelse af beskikkelse som bygningssagkyndig. FEM-sekretariatet drives – på vegne af Energistyrelsen og Erhvervs- og Byggestyrelsen – af et konsortium dannet af Teknologisk Institut og Byggecentrum.

Om kvaliteten af det arbejde, som de bygningssagkyndige udfører, viste en undersøgelse foretaget af COWI i 2005, at der var alvorlige fejl i ca. 33 pct. af de undersøgte tilstandsrapporter, jf. afsnit 3.4. ovenfor.

På den baggrund blev der iværksat en række initiativer for at forbedre tilstandsrapporternes kvalitet, herunder et nyt kontrol- og sanktionssystem.

Det nuværende kontrol- og sanktionssystem, som blev indført i november 2005, indebærer bl.a.,

- at der gennemføres dobbelt så mange kontroller som tidligere (320 årligt mod tidligere 160 årligt),
- at alle bygningssagkyndige bliver kontrolleret mindst én gang i løbet af den 3-årige beskikkelsesperiode,
- at de bygningssagkyndige skal oplyse, hvor meget tid de har brugt på besigtigelsen af den enkelte ejendom,
- at FEM-sekretariatet holder særligt øje med bygningssagkyndige, der bruger væsentligt mindre tid på besigtigelsen end andre bygningssagkyndige, samt bygningssagkyndige, der udarbejder ekstraordinært mange rapporter,
- at der fra maj 2006 blev udvalgt nye uvildige tekniske revisorer, og
- at bygningssagkyndige, der begår alvorlige eller gentagne fejl i tilstandsrapporter, tildeles en advarsel eller får beskikkelsen inddraget.

I tilknytning til de nævnte initiativer blev der i maj 2006 endvidere indsat hjemmel i LFFE til at fastsætte regler om offentliggørelse af navne på og firmatilknytningsforhold for bygningssagkyndige, der har fået tildelt en advarsel eller fået beskikkelsen inddraget. Lovændringen trådte i kraft den 1. juli 2006. Navne og firmatilknytning på de omhandlede bygningssagkyndige offentliggøres på www.boligejer.dk.

Herudover er optagelseskurserne for bygningssagkyndige blevet udbygget, ligesom der nu udbydes særlige efteruddannelseskurser i udfærdigelse af tilstandsrapporter. Endvidere er der indført en særlig mentorordning, hvor nye bygningssagkyndige skal ledsages af en erfaren kollega i forbindelse med de tre første huseftersyn.

FEM-sekretariatets løbende kontrol med tilstandsrapporternes kvalitet sker via elektronisk screening af tilstandsrapporter, skrivebordskontrol, udtagning til teknisk revision og opfølgning på sanktioner. Der udføres som nævnt årligt ca. 320 tekniske revisioner.

Udtagelsen til teknisk revision sker navnlig ud fra kriterier baseret på risiko og væsentlighed (2/3 af de årligt gennemførte tekniske revisioner). Alle bygningssagkyndige skal dog kontrolleres mindst én gang i løbet af den 3-årige beskikkelsesperiode, ligesom udtagelsen i et vist omfang foretages stikprøvevis (1/3 af de årligt gennemførte tekniske revisioner).

Med henblik på at identificere rapporter, som enten er udarbejdet hurtigere end normalt, eller som indeholder markante afvigelser i f.eks. antal skader eller karakterfordeling i forhold til en gennemsnitsfordeling, foretager FEM-sekretariatet en månedlig elektronisk screening af samtlige indberettede tilstandsrapporter. Herudover foretages der en elektronisk screening med henblik på at identificere de sagkyndige, der udarbejder flest rapporter.

Ud over disse elektroniske screeninger foretager FEM-sekretariatet en såkaldt »skrivebordskontrol«, som består i gennemlæsning og vurdering af 1.500 tilstandsrapporter årligt. Skrivebordskontrollerne omfatter dels de rapporter, som er udtaget på baggrund af den elektroniske screening, dels rapporter udtaget på baggrund af bl.a. konkrete klager og sager fra Ankenævnet for Huseftersyn og dels rapporter udtaget stikprøvevis. Opstår der mistanke om fejl i flere rapporter, vil den pågældende bygningssagkyndige blive udtaget til teknisk revision. Herudover udtages de bygningssagkyndige til teknisk revision som opfølgning på tidligere gennemførte tekniske revisioner, såfremt den pågældende er tildelt en sanktion eller på grundlag af (nye) konkrete klager. Udtagelse til teknisk revision som opfølgning på tildelte sanktioner sker hurtigt efter den meddelte sanktion.

Som det fremgår, er kontrolsystemet indrettet således, at de bygningssagkyndige, der laver flest fejlbehæftede tilstandsrapporter, kontrolleres i højere grad end sagkyndige, der ikke laver fejl.

Når en bygningssagkyndig udtages til teknisk revision, udvælges en tilstandsrapport blandt den pågældende bygningssagkyndiges *senest* udarbejdede tilstandsrapporter.

Selve udførelsen af den tekniske revision foretages af Dansk Energi Management på vegne af Erhvervs- og Byggestyrelsen. Dansk Energi Management har i den forbindelse indgået aftaler med en række uvildige tekniske revisorer, der alle skal opfylde betingelserne for at kunne være bygningssagkyndige. Det er dog et krav, at de tekniske revisorer i revionsperioden ikke samtidig fungerer som bygningssagkyndige.

Revisionen foregår i praksis ved, at 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.

Efter teknisk revisors gennemgang af ejendommen udarbejder denne en foreløbig kontrolrapport, som herefter sendes i høring hos den bygningssagkyndige. Når den bygningssagkyndige har haft lejlighed til at udtale sig om den foreløbige kontrolrapport, udarbejder den tekniske revisor sin endelige kontrolrapport, der herefter sendes til FEM-sekretariatet.

FEM-sekretariatet foretager herefter en gennemgang og vurdering af kontrolrapporten, hvorefter sekretariatet sender en indstilling om sagens afgørelse til Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Erhvervs- og Byggestyrelsen træffer – på grundlag af en teknisk og juridisk vurdering – den endelige afgørelse om, hvorvidt de eventuelt konstaterede forhold er af en sådan karakter, at der eventuelt er grundlag for at tildele

den bygningssagkyndige en sanktion. Det bemærkes i den forbindelse, at Erhvervs- og Byggestyrelsen ikke kan lægge kontrolrapporten uprøvet til grund. Styrelsen skal derimod foretage en selvstændig konkret vurdering af samtlige elementer i hver enkelt sag.

Nærmere oplysninger om udfaldet af de tekniske revisioner samt tildelte disciplinære sanktioner fremgår af afsnit 4.9.4. straks nedenfor.

4.9.4. Statistik om den tekniske revision og disciplinære sanktioner

Fra indførelsen af teknisk revision i 2006 er der afgivet fire årsrapporter om denne revision.

Af årsrapporten for 2006 fremgår bl.a., at teknisk revisor i 2006 (perioden maj-december 2006) afsluttede 212 tekniske revisioner af tilstandsrapporter. Heraf indeholdt 57 af tilstandsrapporterne (svarende til 27 pct.) potentielt sanktionsgivende fejl. Sådanne fejl blev navnlig konstateret ved yder- og indervægge (14 pct.), tagkonstruktion (32 pct.), bad, toilet og bryggers (18 pct.) samt vvs-installationer (12 pct.).

Af årsrapporten for 2007 fremgår bl.a., at teknisk revisor i 2007 afsluttede 362 tekniske revisioner af tilstandsrapporter. Heraf blev 281 af tilstandsrapporterne (78 pct.) fundet retvisende eller acceptable, mens 81 af de kontrollerede rapporter – svarende til 22 pct. af det samlede antal kontrollerede rapporter – indeholdt potentielt sanktionsgivende fejl. Sådanne fejl blev navnlig konstateret ved bad, toilet og bryggers (27 pct.), tagkonstruktion (26 pct.) og elinstallationer (10 pct.).

Af årsrapporten for 2008 fremgår bl.a., at teknisk revisor i 2008 afsluttede 316 tekniske revisioner af tilstandsrapporter. Heraf blev 243 af tilstandsrapporterne (77 pct.) fundet retvisende eller acceptable, mens 73 af de kontrollerede rapporter – svarende til 23 pct. af det samlede antal kontrollerede rapporter – indeholdt potentielt sanktionsgivende fejl. Sådanne fejl blev

navnlig konstateret ved bad, toilet og bryggers (41,9 pct.), tagkonstruktion (19,4 pct.) og vinduer og døre (10,1 pct.).

Af årsrapporten for 2009 fremgår bl.a., at teknisk revisor i 2009 afsluttede 324 tekniske revisioner af tilstandsrapporter. Heraf blev 263 af tilstandsrapporterne (81 pct.) fundet retvisende eller acceptable, mens 61 af de kontrollerede rapporter – svarende til 19 pct. af det samlede antal kontrollerede rapporter – indeholdt potentielt sanktionsgivende fejl. Sådanne fejl blev navnlig konstateret ved bad, toilet og bryggers (23,2 pct.), tagkonstruktioner (20,2 pct.), VVS-installationer (15,2 pct.), vinduer og døre (12,1 pct.) og elinstallationer (11,1 pct.).

Siden november 2005 har Erhvervs- og Byggestyrelsen tildelt følgende sanktioner til bygningssagkyndige (opgjort pr. 31. december 2009):

Sanktionstype	Antal
Påtale	95
Advarsel	29
Inddragelse af beskikkelse	1
I alt	125

Erhvervs- og Byggestyrelsens afgørelser offentliggøres som nævnt på www.boligejer.dk. Dog er en enkelt af de meddelte advarsler ikke offentliggjort, idet den er indbragt for retten af den bygningssagkyndige.

Det er på baggrund af de gennemførte tekniske revisioner samt Erhvervs- og Byggestyrelsens hidtidige erfaringer med behandlingen af sådanne sager styrelsens vurdering, at der er grundlag for at meddele en sanktion i 13-15 pct. af de sager, som har undergået teknisk revision.

4.9.5. Udvalgets overvejelser

4.9.5.1. Tilsynet med tilstandsrapporternes kvalitet

Siden den tekniske revision blev indført i maj 2006, har den tekniske revision afgivet fire årsrapporter om kontrollen med huseftersynsordningen.

Som det fremgår af afsnit 4.9.4. ovenfor, konstaterede den tekniske revision, at 27 pct. af de i 2006 gennemgående tilstandsrapporter indeholdt potentielt sanktionsgivende fejl. Andelen af tilstandsrapporter med potentielt sanktionsgivende fejl må holdes op imod den andel på 33 pct., som COWI i forbindelse med sin undersøgelse af tilstandsrapporternes kvalitet i 2005 fandt indeholdt alvorlige fejl, jf. afsnit 3.4.2. ovenfor. Den procentuelle andel af rapporter med potentielt sanktionsgivende fejl er de følgende år – i 2007 og 2008 – faldet yderligere til henholdsvis 22 og 23 pct. og i 2009 til 19 pct., jf. afsnit 4.9.4. ovenfor.

Efter udvalgets opfattelse er det vigtigt for huseftersynsordningens funktion og omdømme, at kvaliteten af tilstandsrapporterne er høj, og det er da også udvalgets opfattelse, at dette generelt er tilfældet.

Man må i den forbindelse have for øje, at det forhold, at i størrelsesordenen 19-23 pct. af de kontrollerede tilstandsrapporter ved den tekniske revision i 2007-2009 er fundet at indeholde potentielt sanktionsgivende fejl, efter udvalgets opfattelse *ikke* kan antages at være udtryk for, at op imod 23 pct. af *samtliche* udarbejdede tilstandsrapporter indeholder sådanne fejl. Som anført i afsnit 4.9.3. ovenfor, udtages ca. 66 pct. af de tilstandsrapporter, som den tekniske revision vedrører, fordi den bygningssagkyndige har udvist en »risikoadfærd«. En sådan (delvist) risikobaseret kontrol vil nødvendigvis indebære, at muligheden for, at der konstateres en række kritisable forhold, øges.

Man må endvidere have for øje, at de (potentielt sanktionsgivende) fejl, som teknisk revisor har fundet, ikke nødvendigvis har eller vil indebære, at der iværksættes sanktioner over for den pågældende bygningssagkyndige. Det er således Erhvervs- og Byggestyrelsen – og ikke den tekniske revision – der træffer afgørelse herom på grundlag af en samlet vurdering af samtlige forhold i sagen. Som nævnt har Erhvervs- og Byggestyrelsen i den forbindelse oplyst, at det er styrelsens hidtidige erfaring, at der er grundlag for at meddele en sanktion i 13-15 pct. af de sager, som har undergået teknisk revision.

Efter udvalgets opfattelse taler også det relativt beskedne – i forhold til samlede antal udarbejdede tilstandsrapporter – årlige antal klager indbragt for Ankenævnet for Huseftersyn, jf. afsnit 2.3.4. ovenfor, for, at tilstandsrapporternes kvalitet generelt er høj.

Også forbrugernes tillid til tilstandsrapporternes objektivitet, uvildighed og kvalitet er generelt høj. Således viser Realdanias rapport »Huseftersyn – plus, minus ti år – set med forbrugerøjne«, at knap 80 pct. af de boligejere (omfatter både købere og sælgere), der medvirkede i undersøgelsen, har tillid til, at tilstandsrapporten indeholder en objektiv og uvildig vurdering af huset, og at tilstandsrapporten afslører de mest alvorlige skader på huset, jf. rapportens side 44.

Efter udvalgets opfattelse må det antages, at indførelsen af den tekniske kontrol – og dermed den forøgede kontrolfrekvens – kombineret med en mere effektiv anvendelse af sanktionssystemet har medvirket og fortsat vil medvirke til at sikre kvaliteten af tilstandsrapporterne.

Den tekniske kontrol er forholdsvis ny, og udvalget finder efter en samlet vurdering ikke anledning til at anbefale iværksættelse af yderligere tiltag på nuværende tidspunkt.

Det er dog udvalgets opfattelse, at det er meget væsentligt, at kvaliteten af tilstandsrapporterne løbende evalueres, og at der om nødvendigt iværksættes tiltag med henblik på at sikre kvaliteten, herunder også andre tiltag end kontrol, f.eks. forbedring af de uddannelsesmæssige muligheder for de bygningssagkyndige.

Udvalget finder det i den forbindelse meget positivt, at optagelseskurserne for bygningssagkyndige er blevet udbygget, og at der udbydes særlige efteruddannelseskurser i udfærdigelse af tilstandsrapporter.

4.9.5.2. Uddannelse og efteruddannelse

Det er en betingelse for at opnå beskikkelse som bygningssagkyndig, at ansøger har en byggeteknisk grunduddannelse med eksamen fra Danmarks Tekniske Universitet, Aalborg Universitet, ingeniørhøjskolerne, en af statens to arkitektskoler, bygningskonstruktøruddannelsen eller tilsvarende dansk eller udenlandsk uddannelse, jf. § 4, stk. 1, nr. 1, i bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen. Desuden er beskikkede bygningssagkyndige forpligtede til at deltage i fastsatte kurser og møder om huseftersynsordningen, jf. bekendtgørelsens § 11, nr. 4.

Efter udvalgets opfattelse er det vigtigt, at den bygningssagkyndige har en uddannelsesmæssig baggrund, der gør den pågældende i stand til at varetage hvervet som bygningssagkyndig på tilstrækkelig kvalificeret vis.

Udvalget finder det på den baggrund hensigtsmæssigt, at kravene til uddannelse og efteruddannelse løbende justeres og evalueres i lyset af de praktiske erfaringer med ordningen. Endvidere finder udvalget det hensigtsmæssigt, at der løbende udvikles nye uddannelsesstilbud, herunder uddannelsesstilbud, som er målrettet mod virksomheden som bygningssagkyndig.

Udvalget finder det derfor også – som anført i afsnit 4.9.3. ovenfor – meget positivt, at der udbydes særlige efteruddannelseskurser i udfærdigelse af tilstandsrapporter.

4.9.5.3. Ansvarsforsikring

Ifølge § 4, stk. 1, nr. 5, i bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen skal den bygningssagkyndige være dækket af en professionel ansvarsforsikring, hvis omfang og vilkår mindst svarer til, hvad der i almindelighed er opnåeligt på forsikringsmarkedet, og som dækker i mindst 5 år efter overdragelsen til køber af en ejendom, som den bygningssagkyndige har afgivet tilstandsrapport om, dog længst i 6 år fra rapportens datering.

Der har været stillet spørgsmålstegn ved, om dækningen efter de eksisterende ansvarsforsikringsprodukter er tilstrækkelig, herunder særligt om ansvarsforsikringernes selvriskici har været uhensigtsmæssigt høje. En arbejdsgruppe nedsat i regi af følgegruppen for huseftersynsordningen har på den baggrund undersøgt de bygningssagkyndiges nuværende forsikringsforhold. Arbejdsgruppens notat af 12. september 2007 herom er optrykt som betænkningens **bilag 16**.

Det fremgår af arbejdsgruppens notat, at selvriskiciene på ansvarsforsikringerne for størstedelens vedkommende ligger på mellem 15-50.000 kr. I en enkelt ordning (aftale indgået mellem Foreningen af Rådgivende Ingeniører (FRI) og forsikringselskabet Tryg) udgør selvriskioen mellem 50.000 kr. og 200.000 kr. (afhængigt af antallet af ansatte i den enkelte virksomhed). Denne ordning er kombineret med en afløbsforsikring i tilfælde af virksomhedens konkurs, som FRI indestår for, således at selvriskioen højst udgør 50.000 kr.

På den anførte baggrund konkluderer arbejdsgruppen, at selvriskicienes størrelser ikke udgør et aktuelt problem. Arbejdsgruppen har i den sammenhæng i øvrigt fremhævet, at arbejdsgruppen ikke er bekendt med konkrete sager, hvor en køber er kommet i klemme på grund af en høj selvrisiko, ligesom køber i vidt omfang har mulighed for at beskytte sig ved at tegne en ejerskifteforsikring. Arbejdsgruppen har efter en samlet vurdering ikke fundet anledning til at foreslå, at der i bekendtgørelsen for huseftersynsordningen fastsættes præcise krav til den maksimale selvrisiko.

Arbejdsgruppen konkluderer desuden, at udbuddet af ansvarsforsikringer for de bygningssagkyndige er tilstrækkeligt, og at afløbsdækningen for de udbudte forsikringsprodukter lever op til bekendtgørelsens krav.

På baggrund af resultatet af de undersøgelser, som arbejdsgruppen har foretaget, jf. ovenfor, finder udvalget ikke anledning til at foreslå ændringer i de bygningssagkyndiges ansvarsforsikringsforhold.

4.9.5.4. Beskikkelse eller certificering

4.9.5.4.1. Indledning

De bygningssagkyndige medlemmer af udvalget har foreslået, at der i stedet for den gældende beskikkelsesordning for bygningssagkyndige, jf. afsnit 2.9.2. ovenfor, indføres en certificeringsordning, hvor *virksomheder* tildeles retten til at foretage huseftersyn, således at disse virksomheder får ansvaret for at sikre, at de ansatte bygningssagkyndige opfylder kravene i bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen. Der henvises herom til afsnit 4.9.5.4.3. nedenfor, hvor der er nærmere redegjort for certificeringsforslaget. I afsnit 4.9.5.4.2. er der redegjort for den gældende certificeringsordning på energimærkeområdet, mens udvalgets overvejelser om certificeringsforslaget er gengivet i afsnit 4.9.4.4.4.

4.9.5.4.2. Den gældende certificeringsordning for energikonsulenter

Den gældende energimærkeordning er reguleret ved lov nr. 585 af 24. juni 2005 om fremme af energibesparelser i bygninger med senere ændringer og bekendtgørelse nr. 228 af 7. april 2008 om energimærkning af bygninger med senere ændring.

Ifølge § 1 i lov om fremme af energibesparelser i bygninger er lovens primære formål at fremme energibesparelser og øge effektiviteten inden for al anvendelse af energi i bygninger. Loven har endvidere til formål at medvirke til at reducere vandforbruget i bygninger.

Det følger af lovens § 6, stk. 1, at det ved salg af fast ejendom, herunder ved salg af ejerlejligheder, påhviler sælger at sørge for, at køber inden salgsaftalens indgåelse får udleveret en energimærkning for den pågældende ejendom. Hvis dette ikke sker, er køber berettiget til at lade energimærkningen udarbejde for sælgers regning, jf. lovens § 6, stk. 2.

Energimærkning af bygninger udføres af energikonsulenter godkendt efter regler fastsat i medfør af § 24 i lov om fremme af energibesparelser i bygninger, hvorefter transport- og energiministeren (nu klima- og energiministeren) kan fastsætte regler om registrerings-, godkendelses- eller beskikkelsesordninger eller ordninger for akkrediteret certificering for energikonsulenter og virksomheder, der beskæftiger energikonsulenter.

Selve energimærkningen blev tidligere foretaget udelukkende af *personligt* beskikkede energikonsulenter. Ved en ændring i 2008 af bekendtgørelsen om energimærkning af bygninger, blev ordningen imidlertid ændret til en certificeringsordning, hvor energikonsulent*firmaer* kan certificeres. For at blive certificeret skal energimærkningsfirmaet bl.a. opbygge et kvalitetssikringssystem efter nærmere fastsatte retningslinjer og få dette system certificeret. Energimærkningsfirmaet skal i den forbindelse indføre et kvalitetssikringssystem efter reglerne i den internationale standard for kvalitetsstyringssystemer (ISO 9001) med supplerende krav fra Energistyrelsen. Certificeringen gennemføres af et certificeringsorgan, som er akkrediteret af DANAK (Dansk Akkreditering) eller et tilsvarende organ.

Om baggrunden for at indføre en certificeringsordning fremgår af FEM-sekretariatets årsberetning for 2008, side 5 ff., bl.a., at flere og flere bygninger omfattes af energimærkningsordningen, hvorfor der – på grund af fristerne for energimærkning – er behov for at få tilført flere ressourcer på kort tid. Endvidere er der et ønske om – frem for en statslig godkendelse af konsulenternes kvalifikationer og erhvervserfaring og en tæt kontrol af den *enkeltes* virke som konsulent – i højere grad at målrette både kvalifikationskrav og kontrol mod de forhold, som har reel betydning for energimærkningsudarbejdelse. Endelig er det – særligt med henblik på at sikre kvaliteten af energimærkning af store bygninger – fundet hensigtsmæssigt, at flere personer med forskellige kompetencer kan samarbejde om mærkningen.

Med henblik på at sikre en glidende overgangsperiode, herunder med henblik på at sikre en overkommelig omstillingsproces også for mindre energimærkningsfirmaer, blev den periode, hvor de personlige beskikkelser gæl-

der, forlænget til den 30. april 2011, jf. § 58 i bekendtgørelse nr. 228 af 7. april 2008 om energimærkning af bygninger.

Kapitel 14 i bekendtgørelsen om energimærkning af bygninger indeholder bestemmelser om advarsler, påtaler samt ophør af beskikkelse og registrering.

Ifølge bekendtgørelsens § 43, stk. 1, kan Energistyrelsen over for *personligt* beskikkede energikonsulenter påtale fejl og mangler i energimærkninger. En advarsel kan tildeles en personligt beskikket energikonsulent ved alvorlige eller gentagne fejl og mangler, og det skal i advarslen angives, under hvilke betingelser en beskikkelse kan inddrages ved fortsatte overtrædelser, jf. § 43, stk. 2. Efter § 43, stk. 3, kan Energistyrelsen endvidere pålægge en personligt beskikket energikonsulent at berigtige fejl og mangler i en energimærkning.

Efter bekendtgørelsens § 44, stk. 1, nr. 1 og 2, kan Energistyrelsen endvidere inddrage en personligt beskikket energikonsulents beskikkelse i tilfælde, hvis konsulenten begår grove eller gentagne alvorlige fejl eller – uanset en advarsel meddelt efter § 43, stk. 2 – begår yderligere alvorlige eller gentagne overtrædelser af de forpligtelser, som følger af § 43, stk. 1.

Tilsynet med de *certificerede* energimærkningsfirmaer er opbygget anderledes end tilsynet med de personligt beskikkede energikonsulenter, jf. herved Energistyrelsens notat af 10. april 2008 om certificeringsordningen, hvoraf bl.a. fremgår følgende:

»Den tekniske revision af energimærkninger falder bort for certificerede firmaer. Til gengæld etableres en *markedsovervågningsfunktion*, der består i, at de udførte energimærkninger indsamles stikprøvevis og analyseres. Dette sker for at vurdere udviklingen i ordningen og kvaliteten af de udførte mærkninger.

Resultatet af analyserne sammenfattes kvartalsvis og afrapporteres dels ved en kommenteret gennemgang af de gennemgåede energimærkninger, og dels en sammenfatning af hovedresultater-

ne fra gennemgangene. De gennemgåede energimærker anonymiseres således at den konkrete bygning og firmaet, der har udarbejdet mærkningen ikke kan genkendes og det samlede materiale udsendes til energimærkningsfirmaerne, således at erfaringerne med mærkningerne og Energistyrelsens kommentarer kan indgå i en læringsproces og udnyttes fremadrettet ved udarbejdelsen af nye energimærkninger.

På grundlag af gennemgangen tager Energistyrelsen endvidere stilling til, om der er behov for generelle tiltag i forhold til energimærkningen. Dette kunne bestå i udarbejdelse af nye bilag til Håndbogen for Energikonsulenter, præciseringer af retningslinierne for energimærkningen eller tilsvarende.

Den kommenterede sammenfatning af de enkelte energimærkninger sendes endvidere til de firmaer, der har udarbejdet dem med henblik på, at de skal indgå i kvalitetssikringen. Energistyrelsen kan i særlige tilfælde, hvis mærkningen er af særlig dårlig kvalitet beslutte, at den kommenterede sammenfatning samtidigt skal sendes til certifikatoren med henblik på at denne kan vurdere om den har konsekvenser i forhold til certificeringen af firmaet.«

Den indførte certificeringsordning indebærer bl.a., at Energistyrelsen ikke kan give en *ansat* i et certificeret energikonsulentfirma – medmindre den pågældende samtidig er personligt beskikket som energikonsulent – advarsler eller påtaler, ligesom styrelsen ikke kan bestemme, at den pågældende ikke må udøve energimærkninger.

Energistyrelsen kan dog pålægge certificerede energimærkningsfirmaer at berigtige fejl og mangler i en energimærkning, ligesom Energistyrelsen kan pålægge det certificerede energimærkningsfirma enten at tilbagebetale honoraret for energimærkningen til den, der har ladet energimærkningen udarbejde, eller at betale omkostningerne ved at lade en anden personligt beskikket energikonsulent eller et andet certificeret energimærkningsfirma udarbejde en ny energimærkning til den, der har fået energimærkningen udleveret.

Det certificerede energimærkningsfirma vil desuden én gang årligt blive gennemgået af det certificerende firma med henblik på det certificerende

firmas vurdering af, om det certificerede energikonsulentfirma kan opretholde sin certificering. Den årlige gennemgang vil bl.a. omfatte virksomhedens gennemførelse af energimærkninger, gennemgang af stikprøver af såvel energimærkninger som dens »egenkontrol« af udførte energimærkninger, virksomhedens behandling af klagesager inden for energimærkningsordningen samt virksomhedens behandling af indkomne kommentarer fra Energistyrelsen. Hvert tredje år skal det certificerede energikonsulentfirma endvidere auditeres for at blive certificeret på ny.

Som det fremgår, har det certificerende firma og det certificerede energikonsulentfirma således overtaget en væsentlig del af ansvaret for, at kvaliteten af energimærkningen er i orden.

Klima- og Energiministeriets medlem af udvalget har oplyst, at den certificeringsordning, som er indført på energimærkningsområdet, endnu er relativt ny, men at de foreløbige erfaringer tyder på, at certificeringsordningen vil fungere godt.

4.9.5.4.3. Certificeringsordning for bygningssagkyndige eller mere fleksibel adgang til beskikkelse som bygningssagkyndig

De bygningssagkyndige medlemmer af udvalget har oplyst, at BfBE's medlemsvirksomheder i dag er ved at indføre en certificering af bygningssagkyndigvirksomheder på frivillig basis. Det er i den forbindelse BfBE's forventning, at op imod 90 pct. af alle tilstandsrapporter (dvs. de tilstandsrapporter, der udarbejdes af BfBE's medlemsvirksomheder) fra og med sommeren 2010 vil blive udført i regi af en virksomhed, som er certificeret efter BfBE's standard på området.

For at blive certificeret i henhold til BfBE's krav skal en virksomhed leve op til alle relevante krav i den internationale kvalitetsstandard ISO 9001 samt de krav, der følger af håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige. Endvidere skal BfBE's tjekliste for gennemgang af bygninger og BfBE's norm for vurdering, beskrivelse og karaktergivning af skader på ejendom-

me anvendes. Derudover skal kvalitetsledelsessystemet naturligvis sikre overholdelse af alle myndighedskrav til arbejdet.

ISO 9001 stiller krav til hele forretningsgangen (fra første kundekontakt, over udførelsen af arbejdet og til kundens modtagelse og accept af tilstandsrapporten). Foruden krav til udførelsen af arbejdet, omfatter ISO 9001-standarden også krav om håndtering af klager, om løbende forbedring af arbejds gange og om løbende tilfredshedsundersøgelser hos kunderne.

BfBE's certificeringskrav er dermed på næsten alle punkter sammenfaldende med de krav, der gælder for at blive certificeret som energimærkningsvirksomhed. For så vidt angår energimærkning af enfamiliehuse er der da også et betydeligt sammenfald mellem de konsulenter, der udfører energimærkning, og de konsulenter, der udfører tilstandsrapporter. Trods forskelle i de to ordningers formål og indhold, har det derfor været naturligt for BfBE at lade certificeringen dække begge ordninger og derved opnå ensartethed i arbejds gangene.

Fordelene ved at benytte certificeringsordningen er ifølge de bygningssagkyndige medlemmer i udvalget først og fremmest den ekstra fokus på kvalitet og kundepleje, som certificeringsordningen indebærer.

I energimærkningsordningen har virksomhedscertificeringen endvidere indebåret større fleksibilitet for virksomhederne, som bedre kan tilpasse sig bevægelser i markedet og ændrede krav til de udførende konsulenter. Dette skyldes først og fremmest, at den personlige beskikkelse er erstattet af en række krav til uddannelse, erfaring og forsikringsforhold, som nemt og hurtigt kan dokumenteres over for Energistyrelsen, hvorefter en ny medarbejder straks kan virke som energikonsulent.

Der er hos BfBE's medlemsvirksomheder et stort behov for at få en tilsvarende fleksibilitet på området for bygningssagkyndige. Det er bl.a. en barriere for branchens virksomheder, at en ny medarbejder, som ikke i forvejen har en personlig beskikkelse som bygningssagkyndig, først skal gennemgå

et optagelseskursus med afgangseksamen, som kun udbydes meget få gange årligt, hvorefter der er en ventetid på typisk seks uger med hensyn til eksamensresultatet. For især mindre virksomheder er det økonomisk uoverstigeligt at skulle vente 6-8 måneder, før en nyansat med relevant uddannelse og erfaring må udarbejde tilstandsrapporter.

De bygningssagkyndige medlemmer af udvalget har derfor foreslået, at der indføres en certificeringsordning for huseftersynsordningen, eller – hvis der i udvalget ikke måtte være bred opbakning hertil – at der i hvert fald gives mulighed for en mere fleksibel adgang til at opnå personlig beskikkelse som bygningssagkyndig.

De krav til certificering som bygningssagkyndigvirksomhed, der ifølge forslaget skal fastsættes, skal for at give mening på alle væsentlige punkter svare til certificeringskravene inden for energimærkningsordningen. Det vil bl.a. sige, *at* kravgrundlaget skal tage udgangspunkt i ISO 9001-standarden og i håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige, *at* der skal introduceres en uafhængig tredjepartskontrol og markedsovervågning, og *at* de personlige beskikkelser skal udfases. Desuden vil den foreslåede certificeringsordning have en række konsekvenser for Økonomi- og Erhvervsministeriets forslag til et samlet klagesystem jf. afsnit 4.9.5.5.2. nedenfor, idet det med udfasningen af de personlige beskikkelser ikke længere vil give mening at have et disciplinærsystem.

Den foreslåede mulighed for en mere fleksibel adgang til at opnå personlig beskikkelse som bygningssagkyndig indebærer – på nær selve beskikelsesproceduren – ingen ændringer i forhold til det nuværende system eller i forhold til Økonomi- og Erhvervsministeriets forslag til samlet klagesystem.

Adgangen til at opnå beskikkelse som bygningssagkyndig foreslås omlagt således, at der ikke længere skal gælde et krav om deltagelse på optagelseskursus og gennemførelse af en eksamen. I stedet skal arbejdsgiveren (eller ansøger selv) dokumentere over for Erhvervs- og Byggestyrelsen, at

ansøger opfylder alle relevante krav til uddannelse, erfaring og forsikring mv., hvorefter den pågældende kan beskikkes som bygningssagkyndig.

De grundlæggende uddannelseskrav foreslås ikke ændret. Det skal således fortsat være et krav, at ansøger har en uddannelse som enten bygningsingeniør, arkitekt, bygningskonstruktør eller tilsvarende dansk eller udenlandsk uddannelse. Endvidere skal der fortsat stilles krav om mindst 5 års relevant erfaring med bygningsundersøgelser og -tilsyn inden for de seneste 10 år.

Optagelseskurset skal derimod afløses af et krav om, at den, der ansøger om beskikkelse som bygningssagkyndig, skal deltage i mindst 5 huseftersynsopgaver (hver afsluttet med en tilstandsrapport) som assistent til en allerede beskikket bygningssagkyndig

Det er i den forbindelse naturligvis af afgørende betydning, at der er nem adgang til at virke som assistent hos en allerede beskikket bygningssagkyndig, uanset om den, der ønsker personlig beskikkelse som bygningssagkyndig, er ansat i en virksomhed, der har adskillige bygningssagkyndige ansat, eller om den pågældende f.eks. ønsker at påbegynde enkeltmands-virksomhed som bygningssagkyndig. Følgende tre muligheder for at virke som assistent bør derfor sikres:

- Den pågældende ansøger kan søge om ansættelse i en virksomhed, der i forvejen har ansat beskikkede bygningssagkyndige, og der deltage i mindst 5 huseftersynsopgaver,
- den pågældende kan som privatperson indgå aftale med en beskikket bygningssagkyndig om at deltage i mindst 5 huseftersynsopgaver, og
- brancheforeningen BfBE opretter en pulje af beskikkede bygningssagkyndige, som på nærmere beskrevne vilkår har pligt til at stille sig til rådighed for personer, der ønsker at deltage i mindst 5 huseftersynsopgaver med henblik på at opnå beskikkelse som bygningssagkyndig.

Den foreslåede mindre omstændelige og tidskrævende adgang til at opnå personlig beskikkelse som bygningssagkyndig vil ifølge forslaget medføre,

at de virksomheder, der har bygningssagkyndige ansat, bedre kan tilpasse deres kapacitet til bevægelser i markedet. Det bliver således lettere at flytte medarbejdere fra f.eks. projektering eller tilsyn over til huseftersynsopgaver, og det bliver dermed også muligt at udnytte erfaringer bedre på tværs i virksomhederne, herunder til gavn for den faglige viden hos de bygningssagkyndige.

Også mindre virksomheder, for hvilke det i dag er vanskeligt at ansætte bygningssagkyndige, der ikke i forvejen har en personlig beskikkelse, jf. ovenfor, vil ifølge forslaget få bedre muligheder for at ansætte nye medarbejdere.

Enkeltpersoner, som ønsker at opnå beskikkelse som bygningssagkyndig med henblik på at søge job som bygningssagkyndig eller påbegynde egen virksomhed, vil ligeledes få bedre vilkår. I dag er sådanne personer henvist til at afvente et optagelseskursus med tilhørende eksamen, hvorimod de pågældende med forslaget vil få bedre mulighed for relativt hurtigt at virke som bygningssagkyndig.

4.9.5.4.4. Udvalgets overvejelser om en certificeringsordning mv.

Udvalget har overvejet forslaget fra de bygningssagkyndige medlemmer om en certificeringsordning for bygningssagkyndigvirksomheder, jf. afsnit 4.9.5.4.3. ovenfor.

En række af udvalgets medlemmer kan af de grunde, der er af anført af de bygningssagkyndige medlemmer af udvalget, jf. afsnit 4.9.5.4.3., tilslutte sig, at den nuværende ordning med personlig beskikkelse som bygningssagkyndig afløses af en ordning med virksomhedscertificering.

Andre af udvalgets medlemmer er af den opfattelse, at indførelsen af en certificeringsordning svarende til den, der gælder på energimærkningsområdet, vil indebære, at den eksisterende tekniske revision, som efter disse medlemmers opfattelse er en vigtig del af det gældende kontrol- og sankti-

onssystem, vil bortfalde med det tilhørende disciplinærsystem, idet der i givet fald alene ville blive tale om en markedsovervågning.

Systemet med teknisk revision blev indført i november 2005 med henblik på at forbedre kvaliteten af tilstandsrapporter, og som det fremgår ovenfor i afsnit 4.9.4., har den tekniske revision afdækket en række potentielt sanktionsgivende fejl ved de udtagne tilstandsrapporter, idet antallet af de pågældende fejl dog har været faldende siden indførelsen af den tekniske revision. Som det endvidere fremgår af det nævnte afsnit, er det Erhvervs- og Byggestyrelsens vurdering, at der er grundlag for at meddele en disciplinærsanktion i 13-15 pct. af de sager, som har undergået teknisk revision.

Indførelsen af en certificeringsordning svarende til den, der gælder på energimærkningsområdet, vil indebære, at det ikke længere vil være muligt at gøre et offentligretligt disciplinæransvar gældende over for den enkelte bygningssagkyndige i tilfælde af fejl i en tilstandsrapport, herunder vil det ikke længere være muligt at frakende en bygningssagkyndig dennes beskikelse. Dette vil efter en række af udvalgets medlemmers opfattelse være yderst problematisk, hvorved man må have for øje, at huseftersynsordningen adskiller sig grundlæggende fra energimærkeordningen ved, at der til huseftersynsordningen knytter sig formueretlige retsvirkninger (sælger frigøres for sit ansvar for, at bygningernes tilstand er mangelfuld), jf. afsnit 4.4.2. ovenfor. Navnlig med hensyn til en ordning, hvortil der knytter sig formueretlige retsvirkninger, er det efter disse medlemmers opfattelse af meget stor betydning, at der er mulighed for offentligretlige sanktioner over for den enkelte bygningssagkyndige.

Disse medlemmer er endvidere af den opfattelse, at den nuværende disciplinærordning, der kun har været gældende i ca. 5 år, og som indebærer mulighed for reaktion over for den enkelte bygningssagkyndige i tilfælde af fejl, har haft en positiv effekt på indholdet af tilstandsrapporterne, jf. afsnit 4.9.4. og 4.9.5.1., og at der derfor ikke allerede på nuværende tidspunkt er påvist et behov for til gavn for den samlede huseftersynsordning at overlade

en væsentlig del af kontrollen med de enkelte bygningssagkyndige til den certificerede og certificerende virksomhed.

Dertil kommer, at den ensartethed og sammenhæng mellem forbrugerklager og disciplinærsager, som er hensigten med Økonomi- og Erhvervsministeriets forslag om etablering af et klagesystem, jf. afsnit 4.9.5.5.2. nedenfor, hvor begge sagstyper afgøres i *samme* regi og med brug af de *samme* sagkyndige til syn og skøn, ikke vil kunne opnås, hvis tilsynet og kontrollen med de bygningssagkyndige ikke længere skal varetages i offentligt regi.

Et enigt udvalg kan efter en samlet vurdering herefter ikke støtte forslaget om at lade den gældende beskikkelsesordning afløse af en certificeringsordning. Udvalget skal i stedet anbefale, at der i første omgang – før egentlige overvejelser om en virksomhedscertificering påbegyndes – indhøstes konkrete erfaringer med det nye fælles klagesystem, som Økonomi- og Erhvervsministeriet har foreslået indført, jf. afsnit 4.9.5.5.3. nedenfor.

Udvalget har herefter overvejet forslaget fra de bygningssagkyndige medlemmer af udvalget om ændring af adgangen til at opnå personlig beskikkelse som bygningssagkyndig, således at det ikke længere skal være en forudsætning, at ansøger har deltaget på et optagelseskursus med tilhørende eksamen.

Udvalget har ikke principielle indvendinger imod, at det nuværende optagelseskursus med en afsluttende eksamen erstattes med en »sidemandsoplæring« som foreslået af de bygningssagkyndige medlemmer af udvalget. Udvalget har således stor forståelse for vigtigheden af, at både bygningssagkyndigvirksomheder samt enkeltpersoner, der ønsker at påbegynde virksomhed som beskikket bygningssagkyndig, ikke unødigt begrænses i deres muligheder som følge af de krav, der gælder for at opnå beskikkelse som bygningssagkyndig. Det må efter udvalgets opfattelse endvidere antages, at nye bygningssagkyndiges forudsætninger for at udarbejde retvisende tilstandsrapporter vil kunne styrkes ved, at de får relevant *praktisk* erfaring med at gennemgå huse, vurdere skader og skrive tilstandsrapporter, inden

de opnår en personlig beskikkelse og dermed ret til selv at udarbejde tilstandsrapporter.

Efter udvalgets opfattelse er det dog samtidig meget vigtigt at sikre, at de personer, der ønsker at opnå beskikkelse som bygningssagkyndig, besidder de kvalifikationer, som gennemførelsen af det hidtidige optagelseskursus med tilhørende eksamen har haft til formål at sikre. Det fremgår ikke af de bygningssagkyndige medlemmers forslag, hvordan dette kan ske på en efter udvalgets opfattelse fuldt betryggende måde, og udvalget kan derfor ikke på det *foreliggende* grundlag tilslutte sig, at optagelseskurset afløses af den foreslåede »sidemandsoplæring«.

Udvalget finder det imidlertid relevant, at der efter udvalgsarbejdets afslutning i regi af Erhvervs- og Byggestyrelsen – og under inddragelse af huseftersynsordningens følgegruppe – arbejdes videre med, hvordan der i fremtiden kan skabes en mere fleksibel adgang til at opnå beskikkelse som bygningssagkyndig.

4.9.5.5. Disciplinærsystemet

4.9.5.5.1. Indledning

Udvalget har på grundlag af et forslag fra Økonomi- og Erhvervsministeriet overvejet, om det gældende disciplinærsystem bør opretholdes, eller om der med fordel kan foretages justeringer i den måde, hvorpå disciplinærsagerne behandles.

I afsnit 4.9.5.5.2. nedenfor er der redegjort nærmere for Økonomi- og Erhvervsministeriets forslag om etablering af ét samlet klagenævn på huseftersynsområdet, mens udvalgets overvejelser om forslaget er gengivet i afsnit 4.9.5.5.3.

Om den sagsbehandling i forbrugerklagesager, som i dag sker i Ankenævnet for Huseftersyn, henvises der til afsnit 4.11.1. nedenfor.

4.9.5.5.2. Etablering af et samlet klagesystem

Økonomi- og Erhvervsministeriet har foreslået, at den behandling af forbrugerklager over tilstandsrapporter, som i dag behandles af Ankenævnet for Huseftersyn, og den behandling af disciplinærsager mod de beskikkede bygningssagkyndige, som i dag foretages af Erhvervs- og Byggestyrelsen, sammenlægges ved, at der etableres ét samlet, uafhængigt klagenævn, som skal behandle begge sagstyper.

Et notat om den foreslåede klagenævnsmodel, som er udarbejdet af Økonomi- og Erhvervsministeriet, er optrykt som **bilag 17** til betænkningen.

Om forslaget til ny klagenævnsmodel, som gennemgås nærmere nedenfor, har Økonomi- og Erhvervsministeriets repræsentant i udvalget i øvrigt anført, at man ønsker udvalgets stillingtagen til de skitserede rammer for et sådant nævns organisation og virke, mens den endelige udformning af modellen vil blive fastlagt af Økonomi- og Erhvervsministeriet efterfølgende.

Om formålet med at etablere ét klagenævn, som skal behandle både forbrugerklager og disciplinærsager, fremgår af Økonomi- og Erhvervsministeriets notat bl.a., at der med forslaget vil kunne skabes ensartethed og sammenhæng mellem de to sagstyper, herunder en ensartet faglig vurdering af byggetekniske forhold, som i begge sagstyper spiller en meget vigtig rolle. Etablering af ét klagenævn vil endvidere kunne bidrage til en mere effektiv kontrol med de bygningssagkyndige, hvilket skal medvirke til at sikre, at tilstandsrapporterne er af en høj kvalitet.

En ensartet behandling af de to sagstyper vil ifølge notatet endvidere gøre klagesystemet mere logisk og gennemsigtigt for forbrugerne og samtidig – fordi det i modsætning til i dag vil være én og samme særlige sagkyndige, der gennemgår den konkrete ejendom, uanset om der tale om en forbrugerklage eller en disciplinærsag – give de bygningssagkyndige klarere retningslinjer for, hvordan de skal agere i ordningen.

Som nævnt behandles disciplinærsager mod de beskikkede bygningssagkyndige i dag af Erhvervs- og Byggestyrelsen, mens Ankenævnet for Huseftersyn behandler forbrugerklager over tilstandsrapporter. Dette medfører, at forbrugerne og de bygningssagkyndige oplever to af hinanden uafhængige systemer. Det vil således i dag kunne forekomme, at Erhvervs- og Byggestyrelsen, hvis afgørelse træffes bl.a. på grundlag af den rapport, som den tekniske revisor har udarbejdet om ejendommen, anlægger én praksis ved vurderingen af, hvad der kan kræves af de beskikkede bygningssagkyndige, mens Ankenævnet for Huseftersyn, der anvender andre særligt sagkyndige, anlægger en anden praksis ved vurderingen af, hvad der kan kræves af de beskikkede bygningssagkyndige. Med andre ord medfører den nuværende ordning, at vurderingen af, om den bygningssagkyndige har begået fejl, ikke nødvendigvis er den samme.

For forbrugerne vil det bl.a. være en fordel ved den foreslåede nævnskonstruktion, at det bliver de samme byggetekniske og juridiske eksperter i både nævn og nævnsekretariat, som behandler såvel forbrugerklagen som en eventuel disciplinærsag. Det skyldes, at den erfaring og sikkerhed, som forbrugerklagen i givet fald behandles med, alt andet lige vurderes at ville blive større. Forbrugerne vil endvidere – som det i dag er tilfældet på ejendomsmæglerområdet – få mulighed for at indgive en disciplinærklage over en beskikket bygningssagkyndig, selv om forbrugeren ikke måtte have lidt et økonomisk tab. Er der tale om en sag, hvor der er rejst en disciplinærsag mod den bygningssagkyndige på grundlag af en forbrugerklage, vil forbrugeren desuden kunne få en fuldstændig gennemgang af sin ejendom, og forbrugeren vil herigennem få mulighed for at rejse krav mod den bygningssagkyndige for eventuelle skader, som forbrugeren ikke i øvrigt var bekendt med på tidspunktet for forbrugerklagens indgivelse.

Også for de bygningssagkyndige vil det være en fordel, at det bliver de samme byggetekniske og juridiske eksperter i både nævn og nævnsekretariat, som behandler såvel forbrugerklagen som disciplinærsagen. Det vurderes endvidere, at den foreslåede nævnsbehandling af disciplinærsager vil forbedre de bygningssagkyndiges retssikkerhed. Det skyldes bl.a., at

nævnet vil blive sammensat af juridiske dommere, uafhængige eksperter samt erhvervs- og forbrugerrepræsentanter.

Det er herudover Økonomi- og Erhvervsministeriets vurdering, at en samlet nævnsmodel må forventes at ville skabe en synergieffekt mellem de to sagstyper. Der vil således ske en direkte kobling mellem forbrugerklagen og disciplinærsagen, og kontrollen med de sagkyndige vil herved kunne målrettes yderligere.

Det forhold, at ét nævn tillægges kompetence til at behandle både forbrugerklager og disciplinærsager, medfører ikke, at eventuel tildeling af en disciplinærsanktion automatisk vil indebære, at forbrugeren vil være berettiget til erstatning eller omvendt. I begge sagstyper vil der således skulle foretages en vurdering af, om den bygningssagkyndige bedømt ud fra de faglige normer på området har begået en fejl ved besigtigelsen af ejendommen. For så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt der – når den bygningssagkyndige har begået en fejl – er grundlag for at pålægge en disciplinærsanktion, må flere faktorer indgå, herunder bl.a. om der er tale om én eller flere fejl samt alvoren af de begåede fejl, mens det for så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt forbrugeren er berettiget til erstatning, vil afhænge af, om de almindelige erstatningsbetingelser herfor er opfyldt. Der vil f.eks. typisk ikke være grundlag for at tilkende forbrugeren erstatning, hvis forbrugeren f.eks. ikke har lidt et økonomisk tab, eller hvis forbrugeren har udvist passivitet.

Også det forhold, at den mindstegrænse, som det eksisterende Ankenævn for Huseftersyn opererer med, jf. afsnit 4.11.1. nedenfor, og som ifølge forslaget skal kunne opretholdes af det nye klagenævn, vil i nogle tilfælde kunne indebære, at en forbruger ikke er berettiget til erstatning, selv om der er grundlag for at tildele den bygningssagkyndige en disciplinærsanktion på grund af fejl. Det vil f.eks. kunne være tilfældet, hvor der på grund af det konstaterede forholds (økonomisk set) ubetydelige karakter ikke er grundlag for at tilkende forbrugeren erstatning, men hvor den bygningssagkyndige – på grund af den begåede fejls graverende karakter ud fra en

byggeteknisk vurdering – pålægges en disciplinærsanktion. I et sådant tilfælde vil det imidlertid efter omstændighederne – forudsat, at klagen over den bygningssagkyndige er indgivet af sælger – kunne komme på tale at reducere den bygningssagkyndiges vederlag.

Det følger af Økonomi- og Erhvervsministeriets forslag endvidere, at det samlede nævn skal være offentligt retligt reguleret. Oprettelsen af nævnet og hovedprincipperne for nævnets organisation og virksomhed vil blive reguleret i lov, mens den nærmere regulering vil blive fastsat i administrative forskrifter. Oprettelsen af nævnet ved lov vil betyde, at nævnet i hele sin virksomhed omfattes af forvaltningsloven, offentlighedsloven og persondataloven. Nævnet vil endvidere være underlagt de forvaltningsretlige grundprincipper som f.eks. officialmaksimen og princippet om ligebehandling og proportionalitet.

Da der er tale om et uafhængigt og selvstændigt nævn, vil det stå uden for det sædvanlige administrative hierarki, og nævnet vil derfor ikke være underlagt instruktionsbeføjelser fra det relevante ressortministerium. Nævnets afgørelser vil heller ikke kunne påklages til vedkommende ressortministerium eller anden administrativ myndighed.

Det foreslåede nye (samlede) klagenævn skal fuldt ud varetage de funktioner, som Ankenævnet for Huseftersyn varetager i dag, mens nævnet og nævnssekretariatet på området for tilsynet med de beskikkede bygningssagkyndige skal have ansvar for den tekniske revision og bl.a. på dette grundlag varetage behandlingen af disciplinærsager mod de beskikkede bygningssagkyndige. Det nye klagenævn skal derimod ikke varetage funktioner i forbindelse med opkrævning af gebyrer inden for huseftersynsordningen, beskikkelse og genbeskikkelse af de bygningssagkyndige eller lignede administrative opgaver. Disse opgaver forudsættes som hidtil varetaget af Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Det nye klagenævns kompetence for så vidt angår forbrugerklager skal omfatte muligheden for at tilkende en erstatning til en forbruger, hvis

betingelserne herfor er opfyldt, ligesom nævnet – på samme måde som Ankenævnet for Huseftersyn i dag har mulighed for – skal kunne foretage en reduktion i den sagkyndiges vederlag. Endvidere forventes den gældende ordning, hvorefter Ankenævnet for Huseftersyns formand kan afvise åbenbart grundløse klager, videreført.

Det nye klagenævns kompetence for så vidt angår disciplinærsager, der kan iværksættes enten på grundlag af en forbrugerklage eller på nævnets egen foranledning, skal omfatte de sanktionsmuligheder, som Erhvervs- og Byggestyrelsen anvender i disciplinærsager i dag, dvs. påtale, advarsel eller inddragelse af den bygningssagkyndiges beskikkelse. Det foreslås endvidere, at nævnet – på samme måde som Disciplinærnævnet for Ejendomsrådgivere – bør have mulighed for at tildele de bygningssagkyndige bøder. Herudover bør nævnet kunne beslutte at informere både ejendommens sælger og køber om nævnets afgørelse i disciplinærsagen. Under nævnets behandling af en disciplinærsag vil sagens parter – som det i dag er tilfældet i Disciplinærnævnet for Ejendomsrådgivere – få mulighed for at afgive mundtlig forklaring for nævnet.

For så vidt angår den tekniske revision er det hensigten, at nævnets sekretariat skal varetage sagsbehandlingen af de omkring 320 revisionssager, som hvert år behandles i det eksisterende system. Revisionssystemet skal – på samme måde som i dag – fokusere på risiko og væsentlighed, jf. afsnit 4.9.3. ovenfor. Forbrugerklager og eventuelle klager fra andre særligt klageberettigede, jf. nedenfor, som efter en indledende screening ved modtagelsen medfører, at der indledes en disciplinærsag, vil fremover indgå i det samlede antal revisionssager, og der er derfor ikke med forslaget lagt op til en kvantitativ udvidelse af antallet af kontrollerede rapporter.

Det er ikke hensigten med forslaget, at selve nævnet skal foretage en egentlig vurdering af samtlige revisionssager. Det er således forventningen, at nævnets sekretariat selvstændigt kan vurdere og afslutte ca. 70 pct. af revisionssagerne (svarende til den procentuelle andel, som i dag afsluttes som led i Erhvervs- og Byggestyrelsens »modtagekontrol«, dvs. uden en

disciplinærsanktion), mens de resterende ca. 30 pct. af revisionssagerne, som kræver en nærmere sagsbehandling, må forventes afgjort af nævnet (i visse tilfælde eventuelt af formanden alene), efter at nævnsekretariatet har forberedt sagerne til afgørelse.

Nævnet vil skulle bestå af en juridisk formand og næstformand (begge dommere), en ligelig repræsentation af en række forbruger- og erhvervsrepræsentanter samt nogle uafhængige eksperter, f.eks. undervisere ved de højere læreanstalter. Hvis der er tale om behandling af en forbrugerklage, vil de uafhængige eksperter kun skulle deltage i nævnsbehandlingen i særligt komplicerede sager. Hvis der derimod er tale om både en forbrugerklage og en disciplinærsag, vil sagen i sin helhed blive behandlet som en disciplinærsag, dvs. med deltagelse af uafhængige eksperter.

Nævnsekretariatet vil skulle bestå af jurister, bygningssagkyndige teknikere, generalister samt administrativt personale. Det forudsættes i den forbindelse, at den erfaring og sagkundskab, som er til stede i Ankenævnet for Huseftersyn og Erhvervs- og Byggestyrelsen, forankres i det nye sekretariat.

For så vidt angår de sagkyndige, der skal besigtige de enkelte ejendomme og i den forbindelse udarbejde syn- og skønsrapporter, vil der blive tilknyttet et fast korps af syn- og skønsmænd. Med henblik på at sikre, at syn- og skønsmændene besidder de fornødne byggefaglige kompetencer og erfaring, skal syn- og skønsmændene leve op til kravene for at blive beskikket som bygningssagkyndig og eventuelt tillige fungere eller have fungeret som sådan, således at det sikres, at de pågældende er godt bekendt med den måde, hvorpå huseftersynsordningen fungerer. Samtidig vil de pågældende skulle deltage i obligatorisk efteruddannelse, således at det høje faglige niveau, der kræves ved optagelse i korpset, bibeholdes. Der skal herudover stilles sædvanlige krav til syn- og skønsmændenes habilitet og uvildighed.

Ved klagenævnets modtagelse af en forbrugerklage vil sekretariatet indledningsvis skulle gennemgå sagen for at vurdere, om der findes grundlag for samtidig at iværksætte en disciplinærsag. Sekretariatets screening vil skulle ske på grundlag af nogle på forhånd fastlagte kriterier, herunder bl.a. sagens økonomiske betydning, eventuelle tidligere disciplinære sanktioner og typen af de fejl, der klages over. På den måde vil den fremtidige screening svare til den eksisterende (løbende) risikobaserede kontrol med de bygningssagkyndige. Den foretagne screening vil samtidig have betydning for, hvor omfattende et syn og skøn, der skal udføres. Vurderes der således ikke at være grundlag for en disciplinærsag, vil syn og skøn som i dag blive udmeldt alene for de påståede fejl, som klagen konkret vedrører.

Den bygningssagkyndige og forbrugeren vil – som i dag – få mulighed for at fremkomme med bemærkninger til syn- og skønsrapporten, inden sagen indstilles af sekretariatet til afgørelse i nævnet.

Hvis der som følge af indholdet af en syn- og skønsrapport udarbejdet som led i den tekniske revision indgives en forbrugerklage, inden en eventuelt iværksat disciplinærsag ved nævnet er afsluttet, vil nævnet kunne træffe afgørelse i begge sager samtidig. Hvis forbrugerklagen derimod først indgives efter en eventuel disciplinærsags afslutning, må nævnssekretariatet vurdere, om den oprindelige syn- og skønsrapport er dækkende, eller der kan være grundlag for et fornyet syn og skøn.

Det vil blive tilstræbt, herunder som anført nedenfor ved tilførsel af de fornødne ressourcer, at nævnet ikke har en længere sagsbehandlingstid end det eksisterende Ankenævn for Huseftersyn, som for tiden har en gennemsnitlig sagsbehandlingstid på 5 måneder.

Klager over tilstandsrapporter vil som hidtil kunne indbringes for klagenævnet af private parter med retlig interesse i sagen (dvs. køber og sælger af ejendommen). En disciplinærklage skal ifølge forslaget for det første kunne indgives af forbrugere med en retlig interesse i sagen, dvs. køber og sælger af ejendommen. Derudover skal der være en særlig klageadgang for

visse interessenter og myndigheder på samme måde, som det kendes fra Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, hvor Erhvervs- og Byggestyrelsen, Skatteministeriet, anklagemyndigheden, Klagenævnet for Ejendomsformidling, Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet har klageadgang. Det er imidlertid Erhvervs- og Byggestyrelsens forventning, at indledning af disciplinærsager primært vil hidrøre fra den tekniske revision.

Ifølge forslaget skal en forbruger – på samme måde som i dag – kunne afslå, at der udføres en fuldstændig gennemgang af den pågældendes ejendom i forbindelse med en disciplinærsag mod en bygnings-sagkyndig, og i givet fald vil der blive udtaget en anden rapport fra samme bygnings-sagkyndige til disciplinærkontrol. Det er dog ikke videre sandsynligt, at en forbruger vil nægte en fuldstændig gennemgang af den pågældendes ejendom, idet forbrugeren – uden risiko for at blive pålagt omkostningerne herved – ved en sådan fuldstændig gennemgang vil få en uvildig vurdering af det arbejde, som den bygnings-sagkyndige har udført, og dermed eventuelt et grundlag for at indgive eller udvide en klage over tilstandsrapporten med påstand om erstatning eller reduktion af den sagkyndiges vederlag.

I dag betaler en forbruger, der ønsker at indgive en klage over en tilstandsrapport til Ankenævnet for Huseftersyn, et klagegebyr på 275 kr. for sagens behandling ved nævnet. Ingen af parterne kan forpligtes til at betale omkostninger til den anden part, om end ankenævnet kan beslutte, at klager skal betale omkostningerne forbundet med det afholdte syn og skøn (dog maksimalt 3.500 kr.), såfremt der ikke gives klager fuldt medhold i klagen. Ankenævnet kan endvidere beslutte, at den bygnings-sagkyndige helt eller delvis skal betale omkostninger til syn og skøn i sager, hvor klager har fået medhold i et eller flere klagepunkter, jf. reglerne § 14. Der lægges ikke med forslaget op til ændringer heri. For så vidt angår disciplinærsager følger det forslaget, at ingen af parterne skal tilpligtes at betale for udgifter til syn og skøn som led i en disciplinærsag, herunder i tilfælde, hvor en forbrugerklage har medført, at der indledes en disciplinærsag.

For så vidt angår forbrugerklager skal nævnets afgørelser om erstatning til forbrugeren kunne fuldbyrdes på samme måde som afgørelser fra Forbrugerklagenævnet og godkendte private klagenævne. Der kan i den forbindelse henvises til den ændring af lov om forbrugerklager og retsplejeloven, som er gennemført ved lov nr. 517 af 12. juni 2009 om ændring af lov om forbrugerklager og retsplejeloven (Tvangsfuldbyrdelse af klagenævnssafgørelser m.v.), og hvorefter afgørelser truffet af Forbrugerklagenævnet og de godkendte, private klage- eller ankenævne i klagesager indgivet efter den 1. januar 2010 kan tvangsfuldbyrdes i forhold til den erhvervsdrivende, medmindre denne inden en frist på 30 dage fra forkyndelsen af afgørelsen har meddelt ankenævnet, at den pågældende ikke ønsker at være bundet af afgørelsen. For så vidt angår Ankenævnet for Huseftersyn følger det nu af § 24, stk. 1, i reglerne for dette ankenævn, at dets afgørelse i en klagesag kan tvangsfuldbyrdes i forhold til den bygningssagkyndige efter udløbet af 30 dage efter forkyndelsen eller afvisning af genoptagelse, medmindre den bygningssagkyndige forinden har givet skriftlig meddelelse til nævnet om, at den pågældende ikke ønsker at være bundet af afgørelsen.

Hvad angår en disciplinærsanktion i form af en bøde skal en sådan bøde ifølge forslaget kunne inddrives efter de almindelige regler herom i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige.

Som i dag skal navnene på de bygningssagkyndige, der ikke efterkommer det nye klagenævns afgørelser i forbrugerklagesager, kunne offentliggøres, ligesom der fortsat skal være mulighed for at offentliggøre navnene på de bygningssagkyndige, som tildeles en advarsel eller en bøde eller hvis beskikkelse inddrages.

Det nye klagenævn og klagenævnssekretariats drift forudsættes fuldt ud finansieret ved det gebyr, som opkræves til staten pr. udfærdiget tilstandsrapport. Således vil de midler, som Erhvervs- og Byggestyrelsen i dag benytter til finansiering af Ankenævnet for Huseftersyn og teknisk revision

(i alt ca. 10,1 mio. kr.), fremover gå til driften af det foreslåede nye klagenævn og klagenævnssekretariat. Det er forventningen, at disse midler vil være tilstrækkelige til finansiering af det nye klagenævn.

4.9.5.5.3. Udvalgets overvejelser

Det er udvalgets *flertals* opfattelse [alle udvalgets medlemmer bortset fra Allan Malskær], at en gennemførelse af Økonomi- og Erhvervsministeriets forslag om etablering af ét samlet klagenævn, som skal behandle både forbrugerklager over tilstandsrapporter og disciplinærsager mod de beskikkede bygningssagkyndige, vil have en række fordele.

Flertallet kan således tilslutte sig vurderingen af, at etableringen af ét klagenævn, som skal behandle både forbrugerklager og disciplinærsager, vil kunne skabe en større ensartethed og sammenhæng mellem de to sags typer, herunder navnlig en større ensartethed i de faglige vurderinger af de byggetekniske forhold, som i begge sagstyper spiller en meget vigtig rolle.

Med forslaget vil klagesystemet efter flertallets opfattelse endvidere blive mere logisk og gennemskueligt for forbrugerne, ligesom det sikres, at de bygningssagkyndige – fordi det i modsætning til i dag vil være én og samme særlige sagkyndige, der gennemgår de konkrete ejendomme – vil få klarere retningslinjer for, hvordan de skal agere i ordningen.

Det vil desuden i de tilfælde, hvor der er rejst en disciplinærsag mod en beskikket bygningssagkyndig på grundlag af en forbrugerklage, være en fordel for forbrugeren, at denne vil kunne få en fuldstændig gennemgang af sin ejendom, idet forbrugeren herigennem vil få mulighed for at rejse krav mod den bygningssagkyndige for eventuelle skader, som forbrugeren ikke i øvrigt var bekendt med.

Flertallet har overvejet, hvorvidt det forhold, at der i en sag kan være grundlag for at tildele en beskikket bygningssagkyndig en disciplinær sanktion, uden at der samtidig er grundlag for at tilkende forbrugeren en

erstatning (f.eks. på grund af passivitet fra forbrugers side), vil kunne give anledning til forvirring hos forbrugerne. Efter flertallets opfattelse adskiller en sådan situation sig imidlertid ikke fra, hvad der ville kunne ske i dag, ligesom der på en klar og tydelig måde kan informeres herom, f.eks. på klagenævnets hjemmeside mv.

Flertallet har endvidere overvejet, om en ordning, hvorefter indgivelse af en forbrugerklage vil kunne medføre, at der indledes en disciplinærsag mod en bygningssagkyndig, vil kunne indebære en risiko for, at den beskikkede bygningssagkyndige vil søge at indgå en aftale med forbrugeren, således at forbrugeren afstår fra at indgive en klage eller frafalder en allerede indgivet klage.

Flertallet skal herom indledningsvis bemærke, at der ikke *i sig selv* findes noget odiøst i, at en bygningssagkyndig, der har udarbejdet en fejlbehæftet tilstandsrapport, søger at indgå forlig med forbrugeren, således at forbrugeren ikke skal igennem en længerevarende forbrugerklagesag – snarere tværtimod. I overensstemmelse hermed følger det da også af de gældende regler for Ankenævnet for Huseftersyn, at forbrugeren skal klage til den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, før der indgives klage til ankenævnet.

Dertil kommer, at en eventuelt påbegyndt disciplinærsag i det nye klagesystem ikke vil blive frafaldet, blot fordi den bygningssagkyndige måtte indgå forlig med den, der har indbragt en disciplinærklage for nævnet. Har nævnet således fundet, at der på baggrund af den indgivne klage og et gennemført syn og skøn er konstateret sådanne fejl ved den udarbejdede tilstandsrapport, at der er grundlag for at gennemføre en disciplinærsag, vil en sådan sag blive gennemført, uanset at den bygningssagkyndige måtte indgå et forlig med klager.

Flertallet kan af de ovenfor anførte grunde – og med udgangspunkt i det notat, som er optrykt som **bilag 17** til betænkningen – tilslutte sig, at

Økonomi- og Erhvervsministeriet arbejder videre med forslaget om etablering af ét samlet klagenævn.

Udvalgets flertal, hvis opmærksomhed af sekretariatschef Lene Holten Petersen er henledt på, at omkostningerne ved etablering af et nyt klagenævn kan være af en ikke ubetydelig størrelsesorden, forudsætter, at etableringen af et nyt klagenævn ikke vil medføre, at forbrugernes mulighed for at få behandlet en forbrugerklage fordyres, herunder at der sikres de fornødne ressourcer til det nye klagenævns etablering. Det må endvidere sikres, at den fremtidige sagsbehandlingstid i forbrugerklagesager ikke forlænges i forhold til den nuværende sagsbehandlingstid i Ankenævnet for Huseftersyn.

Økonomi- og Erhvervsministeriets medlem i udvalget, der kan tilslutte sig flertallets forudsætning om, at etableringen af et nyt klagenævn ikke vil medføre en fordyrelse af forbrugernes mulighed for at få behandlet en forbrugerklage, har særskilt anført, at omkostningerne ved etableringen af et nyt nævn forventes at blive meget begrænsede og derfor ikke vil påvirke ordningens samlede økonomi.

Et *mindretal* i udvalget [Allan Malskær] kan ikke tilslutte sig, at det nuværende Ankenævn for Huseftersyn nedlægges til fordel for etableringen af et nyt klagenævn, som skal behandle både forbrugerklager og disciplinærsager.

Mindretallet er af den opfattelse, at den nuværende ordning med Ankenævnet for Huseftersyns behandling af forbrugerklager har fungeret godt, hvorfor der ikke findes grund til at nedlægge dette ankenævn. Etablering af et nyt klagenævn, der skal behandle både forbrugerklager og disciplinærsager, vil efter mindretallets opfattelse utvivlsomt medføre, at sagsbehandlingstiden i forbrugerklagesager bliver længere end i dag, ligesom ordningen vil blive dyrere, end det i dag er tilfældet. Endvidere vil en ordning, hvorefter indgivelse af en forbrugerklage vil kunne medføre, at der indledes en disciplinærsag mod en bygningsagkyndig, efter mindretallets opfattelse

indebære en risiko for, at den beskikkede bygningssagkyndige vil søge at indgå en aftale med forbrugeren, således at forbrugeren afstår fra at indgive en klage eller frafalder en allerede indgivet klage.

Endelig finder mindretallet, hvilket synspunkt Tina Dhanda kan tilslutte sig, at omkostningerne ved etablering af det nye klagenævn bør dækkes af staten. De omhandlede etableringsomkostninger bør således ikke pålægges forbrugerne.

4.10. »Tillæg« til tilstandsrapporten

4.10.1. Indledning

Der har flere gange været rejst kritik af anvendelsen af de såkaldte »tillæg«, der navnlig tidligere – typisk på en standardiseret skabelon – blev udarbejdet af visse ejendomsmæglerkæder, forsikringsselskaber og større bygningssagkyndigvirksomheder som et supplement til tilstandsrapporten. Det er i den forbindelse bl.a. gjort gældende, at mange forbrugere fejlagtigt antager, at de såkaldte »tillæg« udgør en del af tilstandsrapporten og dermed er omfattet af huseftersynsordningen. I overensstemmelse hermed fremgår det da også af Realdanias rapport »Huseftersyn – plus, minus ti år – set med forbrugerøjne«, at 7 ud af 10 købere *ikke* synes at være klar over, at de såkaldte tillæg ikke er en del af tilstandsrapporten, jf. rapportens side 78.

Konsekvensen af, at de såkaldte »tillæg« ikke udgør en del af tilstandsrapporten, er, at der ikke isoleret set kan klages over de i tillæggene indeholdte oplysninger og vurderinger mv. til Ankenævnet for Huseftersyn. Der er endvidere tale om forhold, som ikke umiddelbart dækkes af ejerskifteforsikringens standarddækning. Der henvises herom i øvrigt til afsnit 4.10.2. nedenfor. Sælger frigøres heller ikke for sin eventuelle mangels hæftelse med hensyn til de oplysninger, som er indeholdt i de såkaldte »tillæg«.

Grundlæggende udgør de såkaldte »tillæg« en række supplerende oplys-

ninger om ejendommen og dens tilstand, som sælger præsenterer for køberen. Der er med andre ord tale om supplerende sælgeroplysninger.

Dansk Ejendomsmæglerforening har oplyst, at det skønnes, at der for blot få år siden blev udarbejdet tillæg i tilknytning til ca. 75 pct. af de udarbejdede tilstandsrapporter, mens der i dag skønnes udarbejdet tillæg alene i tilknytning til ca. 25-30 pct. af de udarbejdede tilstandsrapporter. Dansk Ejendomsmæglerforening har ikke kunnet pege på en begrundelse for det indtrådte fald.

I tilknytning hertil har Ankenævnet for Huseftersyns sagkyndige medlem af udvalget oplyst, at ankenævnet næsten ikke behandler sager om indholdet af tillæg længere. Tilsvarende har Ankenævnet for Forsikrings medlem af udvalget oplyst, at også dette ankenævn har konstateret et betydeligt fald i antallet af sager om indholdet af tillæg.

Med henblik på at identificere det typiske indhold af tillæg gennemgik udvalget i slutningen af 2007 syv eksempler på tillæg til tilstandsrapporter. Der er tale om tillæg fra Alm. Brand, BOLIGmægleren, DanBolig, Home, Nybolig, OBH-Gruppen og RealMæglerne. Et eksempel – »home SundhedsAttest« – er optrykt som **bilag 18** til betænkningen.

Seks af tillæggene (Alm. Brand, BOLIGmægleren, DanBolig, Home, Nybolig og OBH-gruppen) indeholder *en overordnet vurdering af bygningernes tilstand*. Vurderingen foretages således, at den bygningssagkyndige afkrydser et skema med en nærmere angivet skala, f.eks. »meget fin stand«, »fin stand«, »rimelig stand«, »mindre god stand« og »dårlig stand« (DanBolig). Tre af tillæggene (Alm. Brand, Nybolig og OBH-gruppen) indeholder desuden *en overordnet vurdering af de enkelte bygningsdele*.

Seks af tillæggene (Alm. Brand, BOLIGmægleren, DanBolig, Home, OBH-gruppen og RealMæglerne) indeholder *overslag over prisen på udbedring af konstaterede skader*.

Fire af tillæggene (Alm. Brand, BOLIGmægleren, Home og Nybolig) indeholder *udvidede sælgeroplysninger* (sælgers besvarelse af en række spørgsmål om ejendommen). De udvidede sælgeroplysninger vedrører i al væsentlighed bygningernes lovlighed, forhold vedrørende el- og vvs-installationer, indeklima samt miljøforhold, f.eks. om der forekommer gener fra omkringliggende virksomheder.

Fire af tillæggene (DanBolig, Home, OBH-gruppen og RealMæglerne) indeholder *angivelser af de enkelte bygningsdeles forventede levetid*. Samtlige fire tillæg indeholder en vurdering af ejendommens tag (enten tagbeklædningen eller tagkonstruktionen) og ydervægge, mens det i øvrigt varierer, hvilke bygningsdele der vurderes.

I afsnit 4.10.3. nedenfor er gengivet udvalgets overvejelser om anvendelsen af de såkaldte »tillæg«.

4.10.2. Gældende ret

Ifølge § 18 i bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen kan den bygningssagkyndige uden for huseftersynsordningen påtage sig ydelser vedrørende bygningen ud over bygningsgennemgangen og tilstandsrapporten, herunder f.eks. overslag over udbedringsomkostninger.

De såkaldte »tillæg« udarbejdes typisk af den bygningssagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten, og de indeholder som anført i afsnit 4.10.1. ovenfor ofte en række supplerende oplysninger om ejendommen samt de skader, som er konstateret ved bygningsgennemgangen. På samme måde som tilstandsrapporten udarbejdes tillægget forud for salget af ejendommen således, at de fremkomne oplysninger kan indgå i købers beslutningsgrundlag om køb af ejendommen. Det er imidlertid væsentligt at holde for øje, at tillæggene er udarbejdet *uden for* huseftersynsordningen.

Med henblik på at imødekomme den kritik, som anvendelsen af de såkaldte

»tillæg« har rejst, jf. afsnit 4.10.1. ovenfor, indgik Dansk Ejendomsmæglerforening i februar 2004 en aftale med økonomi- og erhvervsministeren, hvorefter det bl.a. påhvilede foreningens medlemmer at sikre, at eventuelle tillæg blev holdt adskilt fra selve tilstandsrapporten, og at det af tillæggene klart fremgik, at disse ikke var omfattet af huseftersynsordningen.

Den indgåede aftale omfattede alene Dansk Ejendomsmæglerforenings medlemmer. En ændring i 2006 af lov om omsætning af fast ejendom, hvor store dele af indholdet af aftalen mellem Dansk Ejendomsmæglerforening og økonomi- og erhvervsministeren blev lovfæstet, medførte imidlertid, at *alle* ejendomsformidlere blev underlagt de samme regler. I tilknytning hertil blev det i § 9, stk. 3, i bekendtgørelse nr. 695 af 22. juni 2006 om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) fastsat, at ejendomsformidleren skal sikre, at tilstandsrapporten holdes adskilt fra et eventuelt tillæg til rapporten, når materialet præsenteres for køber, ligesom ejendomsformidleren skal sikre, at det af tillægget klart fremgår, at tillægget ikke er omfattet af huseftersynsordningen. Formidlingsbekendtgørelsens § 9, stk. 3, trådte i kraft den 1. oktober 2006.

Konsekvensen af, at de såkaldte tillæg ikke udgør en del af huseftersynsordningen, er bl.a., at der ikke i sig selv kan klages over indholdet af tillæg til Ankenævnet for Huseftersyn, idet ankenævnet alene kan behandle klager over tilstandsrapporter, der er udfærdiget i henhold til bekendtgørelsen om huseftersynsordningen, jf. § 1, stk. 1, i nævnets regler.

Ankenævnet har imidlertid i flere afgørelser fastslået, at den vurdering, som en bygningssagkyndig har foretaget i et »tillæg«, ud fra en konkret vurdering af, hvordan en ukyndig køber må opfatte de oplysninger, der er anført i tilstandsrapporten, kan have betydning for fortolkningen og dermed bedømmelsen af de oplysninger, der er givet i tilstandsrapporten.

Som et eksempel herpå kan fremhæves ankenævnets afgørelse af 27. august 2002 (sagsnr. 040-02), hvori klager havde modtaget et tillæg i form af en

»Home Sundhedsattest« sammen med tilstandsrapporten. I tillægget havde den indklagede bygningssagkyndige bl.a. anført, at tagbelægningens levetid var 11-20 år. I tilstandsrapporten havde den indklagede bygningssagkyndig vedrørende tagbelægning/rygning oplyst følgende: *»K0, Tagbelægning er overfladebehandlet flere gange«*. I overensstemmelse med skønsrapporten lagde nævnet til grund, at taget var i en forfatning, der kunne begrunde karakteren »K3«. Nævnet udtalte i den forbindelse følgende:

»Det bemærkes, at Ankenævnet alene kan tage stilling til klager over tilstandsrapporter udfærdiget i henhold til bekendtgørelsen om huseftersynsordningen. Ankenævnet kan derfor ikke behandle klage over »Home Sundhedsattest«. Imidlertid har nævnet tidligere fastslået, at den vurdering den bygningssagkyndige har foretaget i et tillæg kan smitte af på fortolkningen af de oplysninger, der er givet i tilstandsrapporten. Dette bestyrker således, at indklagede har begået en fejl i tilstandsrapporten.«

Nævnet fandt i den konkrete sag, at indklagede havde pådraget sig et ansvar.

Som et yderligere eksempel kan endvidere fremhæves ankenævnets afgørelse af 16. december 2003 (sagsnr. 2220), hvor der bl.a. var klaget over, at beskrivelsen af stråtagets tilstand var ufuldstændig og vildledende. Nævnet udtalte i sagen bl.a. følgende:

»Ankenævnet finder ikke, at indklagede har beskrevet stråtagets tilstand fyldestgørende i tilstandsrapporten. Nævnet har ved denne vurdering ud over oplysningerne i tilstandsrapporten lagt vægt på, at indklagede i Sundhedsattesten har angivet restlevetiden for tagbelægningen til over 20 år, hvilket er klart forkert.«

Også i denne sag fandt nævnet, at indklagede havde pådraget sig et ansvar.

Der forekommer tilsvarende sager ved Ankenævnet for Forsikring, hvor ejerskifteforsikringen, tilstandsrapporten og et tillæg er blevet vurderet som ét samlet hele, når disse fra forsikringsselskabets side har fremstået som et

samlet koncept, jf. f.eks. ankenævnets afgørelse af 4. februar 2008 (sagsnr. AK 71.620), hvor ankenævnet udtalte bl.a. følgende:

»Ejerskifteforsikringen er tegnet i Nykredit Forsikring A/S, og KvalitetsMærke er udarbejdet af Nybolig. Af KvalitetsMærke fremgår, at tillægget skal være med et at give en mere fuldstændig information om ejendommen.

Det er nævnets opfattelse, at i et tilfælde, hvor klagerens erhvervelse af ejendommen og tegning af ejerskifteforsikringen er sket på baggrund af oplysninger i en tilstandsrapport og et KvalitetsMærke, må en vurdering af, hvorvidt det anmeldte forhold er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, skulle bedømmes i forhold til de to rapporters samlede oplysningsgrundlag.

...

Derimod finder nævnet, hvad angår den afskallende maling på ydervæggene, vinduerne og dørene, at en helhedsvurdering af oplysningerne i tilstandsrapporten og KvalitetsMærket har givet klageren en berettiget forventning om, at ydervæggene, vinduerne og væggene var i en sådan stand, at en omfattende istandsættelse allerede et år efter overtagelsen ikke var påkrævet. Da istandsættelse går ud over, hvad klageren på baggrund af tilstandsrapporten og KvalitetsMærket måtte påregne som almindelig vedligeholdelse af træsommerhuset, finder nævnet, at den afskallende maling må anses som en dækningsberettigende skade.

...«

Som anført i afsnit 4.10.1. ovenfor, er antallet af sager om indholdet af tillæg faldet betydeligt i såvel Ankenævnet for Huseftersyn som Ankenævnet for Forsikring.

4.10.3. Udvalgets overvejelser

På baggrund af den fremførte kritik af anvendelsen af de såkaldte tillæg – eller rettere sagt supplerende sælgeroplysninger uden for huseftersynsordningen – har udvalget overvejet, om der bør indføres et forbud mod anvendelsen af sådanne supplerende sælgeroplysninger.

Et forbud som skitseret vil imidlertid indskrænke sælgerens muligheder for at give supplerende oplysninger om ejendommen, som i mange tilfælde kan være relevante for – og måske ligefrem være efterspurgt af – køber. Desuden synes det vanskeligt at argumentere for, at adgangen til at give skriftlige oplysninger skulle begrænses, mens adgangen for sælger til at give mundtlige oplysninger ikke samtidig begrænses, og et forbud mod at give mundtlige oplysninger ville i urimelig grad vanskeliggøre salget af ejendomme. Dertil kommer i øvrigt også de vanskeligheder, som *i praksis* ville være forbundet med at håndhæve et forbud mod at give supplerende sælgeroplysninger i den ene eller anden form.

Det er på den anførte baggrund udvalgets opfattelse, at et forbud mod supplerende sælgeroplysninger i form af »tillæg« vil være uhensigtsmæssigt.

Udvalget har herefter overvejet, om der – med henblik på at sikre den fornødne klarhed om, at de supplerende oplysninger, som afgives, ikke er omfattet af huseftersynsordningen – bør udarbejdes en fælles skabelon, som skal anvendes ved udarbejdelsen af eventuelle tillæg.

Udvalget kan imidlertid heller ikke anbefale en sådan løsning, idet en skabelon – ligesom et egentligt forbud – uvægerligt vil kunne medføre en begrænsning i sælgers adgang til at give køber oplysning om forhold, som er særligt relevante for den pågældende ejendom, og som det i en række tilfælde vil kunne være relevant for køber at få.

Dertil kommer, at § 9, stk. 3, i formidlingsbekendtgørelsen, der som nævnt indebærer, at ejendomsformidlere ikke blot skal sikre, at tilstandsrapporten holdes adskilt fra et eventuelt tillæg til rapporten, når materialet præsenteres for køber, men også skal sikre, at det klart fremgår af tillægget, at det ikke er omfattet af huseftersynsordningen, er trådt i kraft *efter* gennemførelsen af den forbrugerspørgeundersøgelse, som blev foretaget som led i udarbejdelsen af Realdanias rapport i 2005/06, og som påviste en høj grad af forbrugerusikkerhed med hensyn til den retlige status af de såkaldte

»tillæg«.

Der kan på den baggrund stilles spørgsmålstejn ved, om den usikkerhed hos forbrugerne, som er den væsentlige årsag til kritikken af de såkaldte »tillæg«, har samme udbredelse i dag.

Dansk Ejendomsmæglerforening har i den forbindelse i øvrigt oplyst, at foreningen har gjort en stor indsats for at gøre medlemmerne bekendt med bestemmelsen i formidlingsbekendtgørelsens § 9, stk. 3, og det er da også udvalgets opfattelse, at den omhandlede bestemmelse kan medvirke til at imødegå misforståelsen om, at tillæg er omfattet af huseftersynsordningen.

I lyset af, at udvalget ikke finder fornødent grundlag for at indføre et forbud mod supplerende sælgeroplysninger, kan det spørgsmål rejses, om der bør indføres en adgang for forbrugerne til at *klage* over de såkaldte »tillæg« til Ankenævnet for Huseftersyn på samme måde, som dette ankenævn kan behandle klager over tilstandsrapporter, jf. afsnit 2.3.4. ovenfor.

En arbejdsgruppe nedsat af Erhvervs- og Byggestyrelsen i regi af følgegruppen for huseftersynsordningen har overvejet mulighederne for at indføre en sådan ankenævnsbehandling. Arbejdsgruppens notat af 28. november 2007, der er optrykt som betænkningens **bilag 19**, indeholder arbejdsgruppens overvejelser om de juridiske og økonomiske aspekter ved at indføre ankenævnsbehandling af tillæg. Arbejdsgruppens notat indeholder ikke en anbefaling om, hvorvidt en sådan ankenævnsbehandling bør indføres. Arbejdsgruppen har således blot indstillet til udvalget, at arbejdsgruppens overvejelser indgår i udvalgets videre arbejde.

Af arbejdsgruppens notat fremgår bl.a. følgende om de *juridiske* aspekter forbundet med behandling af klager over tillæg til tilstandsrapporter, jf. notatets side 4-5:

»Ifølge lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 3, stk. 1, 1. pkt., kan køber

»over for en bygningssagkyndig, der har udarbejdet en tilstandsrapport som nævnt i § 4, stk. 1, 1. pkt., fremsætte krav om skaderstatning for fejl, der burde have været omtalt i rapporten.«

Det fremgår af bemærkningerne til den oprindelige lov, at baggrunden for indsættelsen af bestemmelsen var, at det i retspraksis ikke var:

»(...) afklaret, i hvilket omfang køberen kan kræve erstatning af en bygningssagkyndig, som sælgeren har engageret, hvis den bygningssagkyndige ved en fejl overser en mangel (...). Reglen (...) er indsat for at undgå tvivl om dette spørgsmål.«

I modsætning hertil er tillæggene ikke underlagt nogen form for lovregulering.

At den sagkyndige ifalder et ansvar for udarbejdelsen af tillægget er en nødvendig, men ikke en tilstrækkelig forudsætning for, at køber er berettiget til at få udbetalt en erstatning. Herudover skal dansk rets almindelige betingelser for erstatning være opfyldt, og der skal således bl.a. være lidt et tab.

Kravet om, at køber skal have lidt et tab, volder i forhold til tillægget vanskeligheder. Det skyldes, at den sagkyndiges funktion ved udarbejdelsen af tillægget primært består i et skøn over omkostninger ved udbedring af skader og forventet restlevetid på bygningselementer. Det er sjældent, at køber vil kunne dokumentere et økonomisk tab ved, at den sagkyndiges skøn viser sig at være ukorrekte.

Med mindre der foreligger en garanti fra den sagkyndiges side, vil der derimod som oftest alene være tale om, at køberen får skuffede forventninger. Efter dansk ret ydes der som udgangspunkt ikke erstatning for skuffede forventninger. Godtgørelse for et sådant krav kræver en sikker lovhjemmel (...)«

Der opstilles i arbejdsgruppens notat desuden tre forskellige modeller for finansiering af en eventuel ankenævnsbehandling af tillæg, jf. notatets side 9-12. Det drejer sig om branchefinansiering, gebyrfinansiering og medlemsfinansiering (dvs. finansiering ved at lade de bygningssagkyndige, der vælger at lade ankenævnet behandle tillæg udarbejdet af disse, betale herfor).

Med udgangspunkt i arbejdsgruppens notat har udvalget herefter overvejet, om det vil være hensigtsmæssigt at give f.eks. Ankenævnet for Huseftersyn adgang til at behandle klager over de såkaldte »tillæg«.

Klagenævnshandling af de såkaldte »tillæg« ville efter udvalgets opfattelse indebære en mere grundlæggende ændring af den måde, hvorpå huseftersynsordningen er opbygget, idet der i givet fald ville blive tale om klagenævnshandling af oplysninger, som sælger fremlægger over for køber uden om huseftersynsordningen, dvs. klagenævnshandling af supplerende sælgeroplysninger. En sådan klagenævnshandling ville indebære, at det udgangspunkt om ansvarsfrihed for sælger vedrørende de afgivne oplysninger, som har været sigtet med hele huseftersynsordningen, i givet fald ikke ville kunne opretholdes i sin nuværende form, og det ville efter udvalgets opfattelse være uheldigt.

Dertil kommer, at det i vidt omfang ville komme til at bero på tilfældigheder, hvilke *yderligere* oplysninger der i givet fald skal undergives ankenævnshandling. Således ville en eventuel ankenævnshandling komme til at bero på sælgers og navnlig ejendomsmæglerkædernes nærmere bestemmelse om, hvilke oplysninger der skulle gives i form af de såkaldte »tillæg«, mens andre sælgeroplysninger ikke ville blive undergivet ankenævnshandling.

Som anført i afsnit 4.10.1. ovenfor, indeholder de nuværende standardtillæg typisk en overordnet vurdering af ejendommens tilstand, prisoverslag over udbedring af skader, supplerende sælgeroplysninger samt angivelser af forventet levetid for centrale bygningsdele.

Oplysninger af den nævnte karakter vil efter udvalgets vurdering formentlig kun i meget begrænset omfang kunne danne grundlag for, at en køber kan komme igennem med et erstatningskrav over for en bygningssagkyndig *udelukkende* baseret på fejlagtige oplysninger i et tillæg.

Det skyldes, at en køber i almindelighed vil have meget vanskeligt ved at godtgøre, at den pågældende har lidt et økonomisk tab som følge af f.eks. en fejlagtig angivelse af en bygningsdels restlevetid eller et prisoverslag. Der henvises herom i øvrigt til afsnit 4.8.3.2. og 4.8.3.3. om udvalgets overvejelser om, hvorvidt tilstandsrapporten bør indeholde overslag over udbedringsomkostninger og oplysninger om restlevetid.

Det forhold, at køber kun yderst sjældent vil kunne gennemføre et erstatningskrav på grundlag af oplysninger om f.eks. restlevetid og udbedringsomkostninger, vil i sig selv kunne medføre skuffede forventninger hos forbrugerne, hvis det pågældende »tillæg« undergives ankenævnsbehandling.

Udvalget har herefter overvejet, om der bør gives forbrugere adgang til at få en *godtgørelse* i tilfælde, hvor den bygningssagkyndige har givet en fejlagtig oplysning i et såkaldt »tillæg«, men hvor den pågældende forbruger ikke har lidt et tab. En sådan godtgørelsesordning ville i givet fald betyde, at der på dette afgrænsede område blev indført et særligt skærpet rådgiveransvar for den bygningssagkyndige. Efter udvalgets opfattelse er der ikke særlige grunde, som tilsiger et sådant tiltag.

Som anført i afsnit 4.8.3.1. ovenfor, har udvalget i tilknytning til de foreslåede ændringer i tilstandsrapportens karaktersystem lagt op til, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten skal angive, om de konstaterede skader vil være dyre at udbedre. Udvalget har endvidere lagt op til, at den bygningssagkyndige – baseret på et opslag i en (fælles) levetidstabel – skal angive restlevetiden på ejendommens tag og undertag i tilstandsrapporten, jf. afsnit 4.8.3.3. ovenfor.

De nævnte tiltag må efter udvalgets opfattelse antages i et vist omfang at overflødiggøre de oplysninger, som er indeholdt i de såkaldte »tillæg« i dag. Endvidere er anvendelsen af de såkaldte »tillæg« ifølge de oplysninger, som Dansk Ejendomsmæglerforening er fremkommet med, jf. afsnit 4.10.1. ovenfor, blevet ganske markant reduceret. Der er efter udvalgets

opfattelse således tale om en problemstilling, der i dag er væsentligt mindre relevant, end det var tilfældet ved udvalgets nedsættelse i efteråret 2006.

Efter en samlet vurdering er det udvalgets opfattelse, at der ikke bør indføres en selvstændig ankenævnsbehandling af de såkaldte »tillæg«, uanset at disse er udarbejdet af den bygningssagkyndige. Det bemærkes i den forbindelse i øvrigt, at de omhandlede tillæg allerede i dag inddrages i klager ved Ankenævnet for Huseftersyn, i det omfang indholdet heraf sammenholdt med tilstandsrapportens skadesbeskrivelser tilsiger dette, jf. herom afsnit 4.10.2. ovenfor. Det samme gælder – i relation til ejerskifteforsikringens dækningsomfang – i sager ved Ankenævnet for Forsikring.

Udvalget kan naturligvis ikke udelukke, at der på et senere tidspunkt udvikles »tillæg« med et sådant indhold, at de meningsfuldt kan undergives ankenævnsbehandling. Spørgsmålet om ankenævnsbehandling bør efter udvalgets opfattelse i givet fald da tages op til fornyet overvejelse.

4.11. Behandling af klager over tilstandsrapporter

4.11.1. Gældende ret

Som anført i afsnit 2.3.4. ovenfor, følger det af LFFE § 3, stk. 1, 1. pkt., at ejendommens køber over for den beskikkede bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, kan fremsætte krav om skadeserstatning for fejl, som burde have været omtalt i rapporten. Har sælgeren måttet betale et beløb til køber på grund af fejl, der burde have været omtalt i tilstandsrapporten, tilkommer der endvidere sælgeren en rimelig godtgørelse, jf. LFFE § 3, stk. 1, 2. pkt.

Finder en forbruger, at en bygningssagkyndig har begået ansvarspådragende fejl, har forbrugeren mulighed for enten at anlægge sag mod den bygningssagkyndige ved de almindelige domstole eller at indgive en klage over tilstandsrapporten til Ankenævnet for Huseftersyn.

Ankenævnet for Huseftersyn blev oprettet i 2000 i et samarbejde mellem det daværende By- og Boligministerium, Forbrugerrådet, de bygningssagkyndiges organisationer samt Forsikring & Pension. Der er tale om et privat ankenævn oprettet i medfør af forbrugerklagelovens § 5, hvorefter økonomi- og erhvervsministeren kan godkende oprettelsen af og vedtægterne for private klage- eller ankenævne, som omfatter bestemte brancher eller andre afgrænsede områder.

Det følger af § 1, stk. 1, i ankenævnets regler, at nævnet behandler klager over tilstandsrapporter udfærdiget af beskikkede bygningssagkyndige i henhold til bekendtgørelsen om huseftersynsordningen. Nævnet tager i den forbindelse stilling til den bygningssagkyndiges ansvar.

Klage skal indbringes for ankenævnet på en af nævnet udfærdiget standardformular. Forud for indbringelsen skal klagen forelægges den beskikkede bygningssagkyndige, som har udfærdiget tilstandsrapporten. Samtidig med klagens indbringelse skal klager til sekretariatet indbetale et klagegebyr på 275 kr., der tilbagebetales, hvis klagen ikke behandles i ankenævnet, eller hvis ankenævnet giver klageren medhold.

Efter ankenævnets modtagelse af en klage forelægges denne straks for den indklagede beskikkede bygningssagkyndige, der opfordres til at fremkomme med en udtalelse. Den bygningssagkyndiges forsikringsselskab orienteres samtidig om klagen. Når sekretariatet har modtaget den bygningssagkyndiges udtalelse om forholdet, forelægges denne udtalelse for klageren, der ligeledes opfordres til at fremkomme med en udtalelse. Parternes frist for bemærkninger fastsættes normalt til 10 arbejdsdage.

Sekretariatet drager omsorg for sagens oplysning og henviser herunder snarest efter modtagelsen af parternes indlæg om nødvendigt sagens dokumenter til en af ankenævnet udpeget syns- og skønsmand, der efter besigtigelse af den pågældende ejendom afgiver erklæring om sagen, jf. reglerne § 9. Inden afsendelsen af en sag til en syn- og skønsmand underretter sekretariatet dog klageren om de omkostninger, som efter omstændig-

hederne kan være forbundet med et syn og skøn, herunder at klager efter nævnets nærmere bestemmelse kan blive pålagt at afholde de udgifter, der har været forbundet med syn og skøn (dog maksimalt 3.500 kr. inkl. moms), hvis klager ikke gives fuldt medhold i klagen, jf. straks nedenfor.

Parterne gives lejlighed til at udtale sig om syns- og skønsmandens erklæring og eventuelle andre oplysninger af betydning for sagens afgørelse. Ankenævnet kan beslutte, at der skal foretages supplerende besigtigelse, hvis det på baggrund af de fremkomne udtalelser skønnes at være nødvendigt.

Ingen af parterne betaler omkostninger ved nævnsbehandlingen til den anden part, jf. reglernes § 12, om end ankenævnet kan beslutte, at klager skal betale omkostningerne forbundet med det afholdte syn og skøn (dog maksimalt 3.500 kr.), såfremt der ikke gives klager fuldt medhold i klagen. Ankenævnet kan endvidere beslutte, at den bygningssagkyndige helt eller delvis skal betale omkostninger til syn og skøn i sager, hvor klager har fået medhold i et eller flere klagepunkter.

Ankenævnets afgørelse af de enkelte sager træffes på et møde, hvori formanden (alternativt næstformanden) og et ligeligt antal repræsentanter fra forbruger- og erhvervsinteresser deltager. Ankenævnet træffer afgørelse på det af sekretariatet tilvejebragte grundlag. Ankenævnets afgørelser træffes med simpelt stemmeflertal efter en juridisk og fagmæssig bedømmelse af sagens omstændigheder.

Ankenævnet kan bemyndige formanden til på ankenævnets vegne at afvise sager, som ikke skønnes egnede til behandling ved ankenævnet samt til at træffe afgørelser i visse klagesager, hvor der foreligger en fast praksis.

Ved ankenævnets behandling af sager opererer det med en mindsteværdisgrænse. Af ankenævnets notat af 22. april 2010 herom fremgår følgende:

»Huseftersynsordningen skal sammen med ejerskifteforsikringen sikre en køber mod at blive udsat for væsentlige økono-

miske/bygningsmæssige skuffelser i forbindelse med køb af en fast ejendom. Der er dog en nedre værdigrænse for mindre betydningsfulde skader, som en køber af et brugt hus altid må være forberedt på – uanset der er foretaget et huseftersyn.

Ankenævnets udgangspunkt er, at nævnet ikke tager stilling til forhold, hvor en udbedring af forholdet vil koste mindre end 5-8.000 kr.^{note} Den anførte beløbsgrænse er navnlig begrundet i, at omkostningen ved at indhente syn og skøn oftest vil være højere end mindstegrænsen. Der sker normalt ikke sammenlægning af udgiften til udbedring af flere, hver for sig små skader. Hvis den bygningssagkyndige har begået en grov fejl, eller rapporten er behæftet med mindre fejl i et omfang, der vidner om overfladiskhed i arbejdet, gælder mindstegrænsen dog ikke.

I sager, der efter sekretariatets skøn vedrører beløb på 5.000-8.000 kr., kan sekretariatet spørge klageren endnu engang, om klageren fortsat ønsker syn og skøn, idet sekretariatet henleder klagerens opmærksomhed på den nedre værdigrænse. (Der er allerede underskrevet en erklæring med klageskemaet)

En syns- og skønserklæring koster typisk omkring 9.000-10.000 kr. inkl. moms (2010-tal). Klageren kan dog ifølge reglernes § 14, stk. 2 og 3, maksimalt risikere at blive pålagt at betale 3.500 kr. inkl. moms, såfremt klageren ikke får fuldt medhold i de påklagede forhold, eller de påklagede forhold viser sig at ligge under den nedre værdigrænse. En klager, der ønsker sagen gennemført med syn og skøn, har krav på, at dette sker.

Såfremt klageren efter at være gjort specielt opmærksom på den nedre værdigrænse trækker klagesagen tilbage, vil sekretariatet tilbagebetale klagegebyret. Hvis klageren ikke trækker klagesagen tilbage, vil denne blive gennemført, hvilket normalt indebærer, at der udmeldes syn og skøn.

^{note} Såfremt der ved udbedringen sker en forbedring af bygningsdelen, eksempelvis fordi en gammel bygningsdel erstattes med en ny, er det udbedringsprisen fratrukket forbedringens anslåede værdi, som er værdien i forhold til mindstegrænsen. Hvis en udbedring koster f. eks. 15.000 kr., og forbedringens værdi fastsættes til 5.000 kr., vil erstatningen som udgangspunkt blive på 10.000 kr. Er forbedringens værdi f.eks. 11.000 kr., ville erstatningen være 4.000 kr. og dermed under mindstegrænsen.

Når ejerskifteforsikringen dækker en skade, er der normalt et vist mindre beløb, som skal betales som selvrisiko, og det er dette beløb, som Ankenævnet kan betale i erstatning. Mindstegrænsen finder ikke anvendelse på sager, hvor erstatningen vedrører selvrisikobeløb på ejerskifteforsikringen, forudsat at det erstatningsbeløb, som forsikringen har anerkendt, ligger over mindstegrænsen.«

Ankenævnet fastsætter en frist på normalt 30 dage til opfyldelse af afgørelsen eller forliget.

Efter reglernes § 24, stk. 1, kan ankenævnets afgørelse i en klagesag tvangsfuldbyrdes i forhold til den bygningssagkyndige efter udløbet af 30 dage efter forkyndelsen eller afvisning af genoptagelse, medmindre den bygningssagkyndige forinden har givet skriftlig meddelelse til nævnet om, at den pågældende ikke ønsker at være bundet af afgørelsen. Der henvises herom i øvrigt til afsnit 4.9.5.5.2. ovenfor.

Ankenævnet har en hjemmeside (www.husanke.dk), som indeholder de væsentligste informationer om ankenævnet og dets formål, herunder kompetence, klageadgang, sagsbehandlingstid samt alle afgørelser. Klagers navn anonymiseres ved offentliggørelse af afgørelser på hjemmesiden, mens den bygningssagkyndiges navn anonymiseres, når klager ikke har fået medhold i klagen.

De bygningssagkyndige, som ikke inden 30 dage efter afgørelsens dato efterlever nævnets afgørelser eller har givet meddelelse om, at de ikke vil efterleve nævnets afgørelser, offentliggøres med navn og firmatilknytning på ankenævnets hjemmeside.

Statistiske oplysninger om antallet af klagesager ved Ankenævnet for Huseftersyn 2001-09, sagernes udfald mv. er nærmere gennemgået i afsnit 3.2.2. ovenfor, hvortil der henvises.

4.11.2. Udvalgets overvejelser

Som anført i afsnit 4.9.5.5. har Økonomi- og Erhvervsministeriet foreslået, at der oprettes ét særligt klagenævn, som skal varetage behandlingen af dels de sager, som i dag behandles af Ankenævnet for Huseftersyn, og dels disciplinærsager mod de bygningssagkyndige. Om udvalgets overvejelser herom henvises i det hele til afsnit 4.9.5.5. ovenfor.

Om udvalgets overvejelser om eventuel ankenævnsbehandling af de såkaldte »tillæg« til tilstandsrapporter henvises til afsnit 4.10.3. ovenfor.

4.12. Sælgers ansvar

4.12.1. Gældende ret

Som anført i afsnit 2.3.1. ovenfor, indebærer huseftersynsordningen, 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 (en rapport om bygningernes fysiske tilstand) og oplysning om ejerskifteforsikring, jf. LFFE § 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. LFFE § 2, stk. 3.

Ifølge LFFE § 2, stk. 5, gælder imidlertid en række undtagelser til lovens udgangspunkt. Således kan køber over for sælger påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, ligesom køber kan påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentlig-retlige forskrifter. Køber kan desuden påberåbe sig en mangel, hvis sælger 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 de almindelige regler herom, hvis sælger har opført bygnin-

gen med salg for øje.

Om svigagtighed og grov uagtsomhed fra sælgers side fremgår bl.a. følgende af forarbejderne til bestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5, jf. Folketings-tidende 1994-95, Tillæg A, side 2993:

»Køberen kan fortsat gøre en mangel gældende, hvis sælgeren f.eks. har rettet i tilstandsrapporten inden den gives til køberen, eller hvis sælgeren har undladt at gøre opmærksom på en mangel, som sælgeren vidste ville være skjult for den bygningssagkyndige. Ved udformningen af rapportskemaerne vil det blive sikret, at den bygningssagkyndige i forbindelse med sin undersøgelse spørger sælgeren om forhold, som en sagkyndig ikke kan se, men som en sælger vil opdage ved at bo i huset – f.eks. om der trænger vand ind, når det regner, eller om der tidligere er foretaget omfattende reparationsarbejder.

Det må antages, at der skal meget til, før en uprofessionel sælgers adfærd vil blive karakteriseret som svigagtig eller groft uagtsom, når ejendommen er gennemgået af en bygningssagkyndig. Det vil normalt ikke kunne kræves, at sælgeren foretager en kritisk gennemgang af tilstandsrapporten for at kontrollere, om den bygningssagkyndige har overset noget. Sælgeren behøver endvidere ikke undersøge og selv oplyse om de for en fagmand synlige forhold som f.eks. tagets og træværkets alder og tilstand, betydningen af, at der er skjulte installationer o.s.v. Grov uagtsomhed vil normalt heller ikke foreligge, selv om en uprofessionel sælger undlader at oplyse om mangler ved ejendommen, som han burde have haft mistanke om, men som han ikke længere hæfter sig ved, og som måske nu er skjulte selv for en bygningssagkyndig. Som eksempler kan nævnes mangler ved fundamentet, der tidligere under sælgerens ejertid har givet sig udslag i en mindre revnedannelse, som er blevet udbedret. Derimod vil sælgeren handle groft uagtsomt, hvis han f.eks. undlader at oplyse, at han for nylig har overmalet en fugtplet, som er opstået, efter der er trængt vand ind.«

Om reklamation og forældelse henvises til afsnit 4.6.2.10.2. ovenfor.

4.12.2. Udvalgets overvejelser

Som det fremgår ovenfor af afsnit 4.12.1. ovenfor, indebærer huseftersynsordningen bl.a., at køber ikke over for sælger kan påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, *medmindre* sælger har udvist svig eller grov uagtsomhed.

Udvalget har i tilknytning hertil overvejet, om der kan være grundlag for at stille skærpede krav til sælger, f.eks. således at køber kan rette krav mod sælger, hvis denne har handlet simpelt uagtsomt.

Et sådant skærpet ansvar for sælger ville efter udvalgets opfattelse indebære, at det væsentligste incitament for sælger til at anvende huseftersynsordningen – nemlig dennes ansvarsfrihed – indskrænkes, og ordningen må som en konsekvens heraf forventes anvendt i mindre omfang. Det må endvidere antages, at der ville opstå *væsentligt* flere retssager ved domstolene om sælgeransvar, hvilket ville være stik imod sigtet med huseftersynsordningen. Endelig forekommer behovet for et skærpet sælgeransvar begrænset, idet køber almindeligvis kan sikre sig mod skjulte skader ved at tegne en ejerskifteforsikring.

På baggrund af det anførte kan udvalget ikke anbefale en sådan ændring.

Udvalget har ligeledes overvejet, om sælgers ansvar bør udvides på udvalgte områder, f.eks. således at sælger fortsat er ansvarlig for mangler for så vidt angår specifikke forhold (f.eks. skjulte tagkonstruktioner), *medmindre* sælger lader yderligere undersøgelser af de pågældende forhold udføre.

På samme måde som en skærpelse af uagtsomhedsvurderingen ville en sådan ordning imidlertid fjerne det væsentligste incitament for sælger til at anvende huseftersynsordningen. Heller ikke køber vurderes umiddelbart at ville have nogen umiddelbar fordel af en sådan ordning, idet denne i givet fald ville skulle gøre et krav gældende direkte over for sælger frem for at opnå dækning over ejerskifteforsikringen. I det hele ville der efter udval-

gets opfattelse blive tale om en unødigt kompliceret ordning, som udvalget ikke kan anbefale.

Udvalget har herefter overvejet, om der kan være behov for at udvide og/eller præcisere de spørgsmål, som sælger skal besvare til brug for den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang.

Som anført i afsnit 4.8.2. ovenfor indeholder tilstandsrapporten en række spørgsmål om ejendommen, som sælger skal besvare (»Sælgers oplysninger om ejendommen«) til brug for den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang. Der henvises herom i øvrigt til betænkningens bilag 4, hvor bl.a. sælgeroplysningsskemaet er optrykt.

Om udviklingen i antallet af sælgerspørgsmål har Erhvervs- og Byggestyrelsen oplyst, at der fra 1998 til 2008 er sket en *betydelig* forøgelse. Således indeholdt sælgeroplysningsskemaet i 1998 24 spørgsmål, heraf 20 spørgsmål fordelt på de enkelte konstruktionsdele og fire spørgsmål om generelle forhold ved ejendommen, mens det nuværende sælgeroplysningsskema indeholder 44 spørgsmål, heraf 37 spørgsmål fordelt på de enkelte konstruktionsdele og syv spørgsmål om generelle forhold ved ejendommen. Endvidere blev der i de oprindelige spørgsmål kun i ét enkelt tilfælde stillet uddybende underspørgsmål, mens dette er tilfældet for 37 af de nuværende spørgsmål.

Til brug for udvalgets overvejelser om eventuelle ændringer i sælgeroplysningsskemaet nedsatte udvalget i november 2008 en underarbejdsgruppe, der fik til opgave

- at gennemgå og i fornødent omfang foreslå konkretiseringer eller ændringer, herunder eventuelt sletning, af de spørgsmål, som fremgår af sælgeroplysningsskemaet, og

- at komme med forslag til eventuelle yderligere konkrete spørgsmål, som det til brug for den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen kan være relevant at stille sælger.

Den nedsatte underarbejdsgruppe bestod af repræsentanter fra Ankenævnet for Huseftersyn, Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikon-sulenter (BfBE), Forsikring & Pension, Foreningen af Rådgivende Ingeni-ører, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Boligadvokater og Advo-katrådet, Forbrugerrådet, Justitsministeriet og Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Underarbejdsgruppen har – på baggrund af en gennemgang af det nuværen-de sælgersoplysningsskema – indstillet til udvalget, at der foretages mindre ændringer i den indledende tekst på skemaets forside dels for at gøre tek-sten lettere forståelig og dels for tydeligere at henlede sælgers opmærk-somhed på helt centrale forhold af betydning for dennes udfyldelse af ske-maet.

For så vidt angår de enkelte spørgsmål har underarbejdsgruppen indstillet til udvalget, at der – bl.a. for i videst muligt omfang at minimere antallet af »ved ikke«-besvarelser – bør foretages en række præciseringer, ligesom en række af spørgsmålene ved en omformulering og/eller tilføjelse af en kort forklarende tekst kan gøres lettere forståelige for sælger. I andre tilfælde kan formålet opnås ved at stille sælger yderligere uddybende underspørgs-mål.

Underarbejdsgruppen har endelig anbefalet, at der foretages en kommuni-kationsmæssig bearbejdning af sælgeroplysningsskemaet.

Udvalget skal indledningsvis bemærke, at sælgeroplysningsskemaet – i overensstemmelse med de forudsætninger, som følger af betænkning nr. 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, jf. betænkningens side 219 – efter udvalgets opfattelse i al væsentlighed *alene* bør indeholde spørgsmål til sælger om forhold, som en bygningssagkyndig

ikke (altid) kan se, men som en sælger vil opdage ved at bo i huset – f.eks. fordi fejlen kun giver sig udslag i et bestemt slags vejr.

Med andre ord skal der efter udvalgets opfattelse være tale om spørgsmål, der knytter sig til den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen, hvorimod der ikke bør stilles spørgsmål om alle mulige *andre* forhold.

Helt generelt kan udvalget tilslutte sig, at der foretages de præciseringer og sproglige forenklinger, som underarbejdsgruppen har lagt op til. Udvalget foreslår i øvrigt, at det – inden for de overordnede rammer, som underarbejdsgruppen og udvalget har opstillet – overlades til Erhvervs- og Byggestyrelsen med fornøden bistand fra kommunikationssagkyndige at fastlægge den præcise udformning af sælgeroplysningsskemaet.

4.13. Købers forhold

4.13.1. Gældende ret

I betænkning nr. 1276/1994 er der om omfanget af købers undersøgelsespligt, hvis den foreslåede huseftersynsordning indføres, anført bl.a. følgende, jf. betænkningens side 177-178:

»Som udgangspunkt må det være op til sælgeren – der jo normalt bor i huset – at oplyse om fejl, men det er dog på den anden side rimeligt at kræve, at en køber reagerer på advarsler om, at der kan være nærmere bestemte problemer ved ejendommen, også selv om advarslen kun fremgår indirekte af omstændighederne.

Efter udvalgets opfattelse er det et væsentligt element i retspraksis, at køber ikke kan bevare sine mangelsindsigelser ved under en besigtigelse at holde sig i »forsætlig uvidenhed« om almindeligt forekommende fejl, som det er muligt at konstatere uden særlige faglige forudsætninger.

En øget brug af tilstandsrapporter udarbejdet af særligt beskikkede bygningssagkyndige er dog efter udvalgets opfattelse at foretrække fremfor en retstilstand, der under alle omstændigheder bl.a. må bygge på forholdsvis usikre ræsonnementer om, hvad en

ukyndig køber burde have opdaget under en besigtigelse. Hvis udvalgets forslag vedrørende tilstandsrapporter gennemføres, jf. pkt. 8.4. ovenfor, vil spørgsmålet om købers undersøgelsespligt i vidt omfang blive uaktuelt.«

I overensstemmelse hermed følger det af gældende ret, at købers pligt til selvstændigt at undersøge en ejendom med henblik på at konstatere, om denne er behæftet med eventuelle mangler, må betegnes som yderst begrænset, når huseftersynsordningen anvendes. En køber må således gå ud fra, at den bygningssagkyndige har undersøgt ejendommen i fornødent omfang.

En køber, der rent faktisk undersøger ejendommen forud for købsaftalens indgåelse, og som i den forbindelse måtte blive opmærksom på mangler ved ejendommen, vil til gengæld ikke kunne gøre sådanne mangler gældende. I praksis vil det dog ofte være yderst vanskeligt for sælger, ejerskifteforsikringsselskabet og/eller den bygningssagkyndige at bevise, at køber kendte til en konkret mangel forud for aftalens indgåelse, medmindre forholdet er medtaget i tilstandsrapporten eller på anden vis skriftligt dokumenteret.

4.13.2. Udvalgets overvejelser

Det fremgår af Realdanias rapport »Huseftersyn – plus, minus ti år – set med forbrugerojne«, at 64 pct. af de købere, der deltog i den gennemførte spørgeundersøgelse, havde anvendt egen rådgiver i forbindelse med vurderingen af de byggetekniske forhold i form af gennemgang af hus eller tilstandsrapport, jf. rapportens side 89. Ca. halvdelen af de anvendte køber-rådgivere var professionelle rådgivere, typisk en håndværker eller advokat.

Efter udvalgets opfattelse bør tilstandsrapporten kombineret med muligheden for at tegne en ejerskifteforsikring almindeligvis dække købers behov for at sikre sig mod mangler ved ejendommen.

Køb af fast ejendom er imidlertid for langt de fleste købere en meget væsentlig disposition i både økonomisk og personlig henseende, og det er derfor ganske naturligt, at mange købere, som det også fremgår af Realdanias rapport, vælger at benytte sig af yderligere rådgivning.

Udvalget finder dog ikke grundlag for at stille krav om *tvungen* køberådgivning, idet køber selv bør bestemme, om denne vil anvende egen rådgiver.

Danske BOLIGadvokaters medlem af udvalget har i forlængelse af spørgsmålet om køberådgivning opfordret til, at det i regi Erhvervs- og Byggestyrelsen overvejes, hvordan der ved en ændring af § 15 i lov om omsætning af fast ejendom kan skabes sikkerhed for, at køber bliver klar over behovet og muligheden for at søge egen rådgiver, dvs. f.eks. advokat, købermægler og/eller byggesagkyndig.

Forbrugerrådets og Forsikring & Pensions medlemmer af udvalget har anført, at disse medlemmer støtter Danske BOLIGadvokaters opfordring.

Dansk Ejendomsmæglerforenings medlem af udvalget har anført, at det allerede af lov om omsætning af fast ejendom § 15, stk. 2, fremgår, at hvis en part ikke bistås af egen rådgiver, skal formidleren rådgive den pågældende om behov og mulighed for at søge bistand, hvorfor det allerede er sikret, at det er klart og tydeligt for boligkøberne, at det er deres helt eget ansvar at finde professionelle rådgivere.

Økonomi- og Erhvervsministeriet medlem af udvalget har i relation til Danske BOLIGadvokaters forslag anført, at Erhvervs- og Byggestyrelsen gerne deltager i en drøftelse af spørgsmålet om køberådgivning. Erhvervs- og Byggestyrelsen er dog samtidig af den opfattelse, at det allerede fremgår af § 15, stk. 2, i lov om omsætning af fast ejendom, at hvis en køber ikke bistås af egen rådgiver, skal formidleren rådgive den pågældende om behov og mulighed for at søge bistand. Erhvervs- og Byggestyrelsen er på den

baggrund af den opfattelse, at der ikke umiddelbart ses at være behov for ændring af § 15 i lov om omsætning af fast ejendom

4.14. Information til huseftersynsordningens brugere

Erhvervs- og Byggestyrelsen har oplyst, at der i 2006 blev iværksat en lang række initiativer med henblik på at forbedre informationen til brugerne af huseftersynsordningen. Bl.a. blev den vejledende tekst i tilstandsrapporten ændret, således at det nu udtrykkeligt fremhæves, at tilstandsrapporten ikke udgør en »varedeklaration«. Erhvervs- og Byggestyrelsen har desuden udarbejdet foldere om ordningen, som er målrettet mod henholdsvis købere og sælgere, og som ejendomsmæglerne uddeler.

Der er endvidere gennemført en stor annoncekampagne i dagspressen, hvor det bl.a. er fremhævet, at bygningsgennemgangen tager udgangspunkt i en sammenligning med en ejendom af samme alder. Endvidere har oplysninger om ordningen en fremtrædende plads på hjemmesiden www.boligejer.dk, der administreres af Erhvervs- og Byggestyrelsen. Styrelsen overvejer for tiden, hvordan oplysninger om ordningen på hjemmesiden kan gøres endnu mere tilgængelige.

Udvalget kan kun tilslutte sig, at den informationsindsats, som Erhvervs- og Byggestyrelsen hidtil har ydet, fortsættes ufortrødent. Det gælder også i relation til information til ordningens brugere om de ændringer af den eksisterende huseftersynsordning, som en gennemførelse af udvalgets anbefalinger måtte afstedkomme. For så vidt angår den mere detaljerede udformning af information til ordningens brugere bør dette efter udvalgets opfattelse overlades til eksperter med en anden ekspertise end den, som udvalgets medlemmer besidder.

Det er udvalgets opfattelse, at den generelle information om ordningen naturligvis er vigtig, men herudover spiller også køberrådgivere, navnlig advokater og ejendomsformidlere, en meget central rolle i relation til forbrugernes forståelse af, hvad ordningen nærmere går ud på. Udvalget

kan kun opfordre til, at såvel sælgers som købers rådgiver gør mest muligt ud af at vejlede om ordningen.

Kapitel 5

Udvalgets udkast til nye regler

5.1. Lovudkast

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.
(Huseftersynsordningen)

§ 1

I lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., jf. lov-bekendtgørelse nr. 1142 af 28. september 2007, foretages følgende ændrin-ger:

1. I *overskriften* til kapitel 1 indsættes efter »tilstandsrapporter«: », elinstal-lationsrapporter«.

2. § 2, *stk. 1*, affattes således:

»Har køberen fra sælgeren modtaget en tilstandsrapport og en elinstal-lationsrapport, jf. § 2 a og § 4, stk. 1, samt oplysning om ejerskifteforsik-ring, jf. § 5, kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en byg-nings fysiske tilstand er mangelfuld, eller at en bygnings el-, varme-, ven-tilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulov-lige 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 den 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 gennemgæede 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 en række yderligere oplysninger, herunder oplysning om restlevetiden på bygningens tag. Økonomi- og erhvervsmini-

nisteren kan endvidere fastsætte regler om, at der med tilstandsrapporten skal udleveres en generel typebeskrivelse 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 offentlig-retlige forskrifter.«

7. § 3 affattes således:

»§ 3. Køberen kan over for den person, der har udarbejdet henholdsvis tilstands- og elinstallationsrapporten, fremsætte krav om skadeserstatning for fejl, der burde have været omtalt i de respektive rapporter. 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, 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, der har udarbejdet rapporten, har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.«

8. § 4, *stk. 1*, affattes således:

»En tilstandsrapport skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være udarbejdet af en bygningssagkyndig godkendt ved beskikkelse, mens en elinstallationsrapport skal være udarbejdet af en person, der er godkendt hertil. De rapporter, der er nævnt i 1. pkt., skal endvidere være udfærdiget på et skema, der er godkendt af økonomi- og erhvervsministeren. Tilstandsrapporten skal være udarbejdet eller fornyet mindre end 6 måneder før den

dag, hvor køberen modtager rapporten, mens elinstallationsrapporten skal være udarbejdet eller fornyet mindre end 1 år før den dag, hvor køberen modtager rapporten.«

9. § 4, stk. 2, 1. og 2. pkt., affattes således:

»Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter regler om godkendelse som bygningssagkyndig samt regler om godkendelse af personer til at udarbejde elinstallationsrapporter, herunder om ansvarsforsikring og andre betingelser for godkendelse, om gebyr for godkendelse mv., om bortfald af godkendelse samt om administrationen af godkendelsesordningerne. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter endvidere regler om udarbejdelse af henholdsvis tilstands- og elinstallationsrapporter, herunder om de undersøgelser, som skal foretages til brug for udarbejdelsen af de omhandlede rapporter, samt regler om vederlag.«

10. I § 4, stk. 4, ændres »Erhvervs- og Byggestyrelsen« til: »en styrelse under økonomi- og erhvervsministeren«.

11. I § 4, stk. 5, indsættes efter »godkendte bygningssagkyndige«: »og personer godkendt til at udarbejde elinstallationsrapporter«.

12. § 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 som er opstået efter elinstallationsrapportens udarbejdelse, og
- c) andre forhold omfattet af forsikringens dækningsomfang efter regler fastsat i medfør af stk. 3, eller«

13. § 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«: »eller ved udarbejdelsen af elinstallationsrapporter, jf. §§ 2 a og 4 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.«

§ 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. § 13 affattes således:

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

- 1) rådgive begge parter om behov og mulighed for udarbejdelse af tilstandsrapport og elinstallationsrapport, jf. § 2 a og § 4, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.,
- 2) gøre begge parter bekendt med tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten, hvis sådanne rapporter foreligger,
- 3) rådgive begge parter om behov og mulighed for at tegne ejerskifteforsikring mod skjulte fejl mv. og
- 4) udlevere informationsmateriale til sælger og køber om tilstandsrapporten, elinstallationsrapporten og energimærkning mv.«

2. § 23, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Ejendomsformidleren må ikke på sælgers vegne indgå aftale om rekvirering af tilstandsrapport eller elinstallationsrapport, jf. § 2 a og § 4, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., eller energimærkning eller i øvrigt foretage afregning herfor. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen 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

Stk. 1. Loven træder i kraft den [...].

Stk. 2. § 2, stk. 1, 2, 5 og 6, §§ 2 a og 3, § 4, stk. 1, 2, 4 og 5, § 5, stk. 1, nr. 1, og § 21, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., som affattet eller ændret ved dennes lovs § 1, nr. 2-13, har virkning for aftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden.

5.2. Bemærkninger til lovudkastets 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 indeholder regler om, under hvilke betingelser huseftersynsordningen finder anvendelse og om retsvirkningerne heraf. Kapitlet indeholder endvidere en række ministerbemyndigelser, hvorefter økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte regler bl.a. om 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, dvs. 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 påbe-

råbe 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, dvs. en rapport om funktionsdygtigheden og lovligheden af elinstallationerne i ejendommens bygninger, jf. de foreslåede nye bestemmelser i § 2 a, stk. 3, og § 4, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., som affattet ved lovforslagets § 1, nr. 6 og 8. 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.

Det bemærkes, at forslaget ikke indebærer en indskrænkning med hensyn til de fysiske bygningsmangler, som sælger i medfør af den gældende LFFE § 2, stk. 1, 1. pkt., 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 levere 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 person, der har udarbejdet elinstallationsrapporten, har undladt at omtale en fejl. Har den pågældende således overset en fejl, f.eks. en eller flere elinstallationers manglende eller nedsatte funktionsdygtighed, vil der således ikke på dette grundlag alene kunne rejses erstatningskrav mod sælgeren.

Det bemærkes for god ordens skyld, at den foreslåede nye affattelse af § 2, stk. 1, fortsat ikke regulerer spørgsmålet om, hvad der udgør en mangel ved en fast ejendom.

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 antages 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 på sin side 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 bygningsagkyndige ud over, om byggelovgivningens krav er opfyldt, kun i få tilfælde 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, foreslås administrativt fastsat, at ejerskifteforsikringen fra forsikringsaftalens indgåelse skal dække de forhold, som måtte være opstået tilbage fra tilstandsrap-

portens 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.

Der henvises til betænkningens kapitel 4, afsnit 4.6.2.12.3.

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 skal ses i lyset af, at der – med en række domstolsafgørelser og afgørelser fra Ankenævnet for Forsikring – efter udvalgets opfattelse 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 forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom 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, dvs. fysiske mangler ved bygningerne (bortset fra ulovlige bygningsindretninger m.v.).

Der foreligger tre landsretsafgørelser (Østre Landsrets afgørelse af 4. maj 2005 (optrykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2005, side 2628ff.), Vestre Landsrets afgørelse af 19. december 2005 (optrykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2006, side 1005ff.) og en utrykt afgørelse afsagt af Østre Landsret den 19. marts 2008 (24. afd., B 1049-07), jf. afsnit 4.6.2.12.1.2. ovenfor), 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 medført, 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. Indtil da var der fast praksis i ankenævnet for *ikke* at anse stikledninger for omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

I den ene af de to sager, som Ankenævnet for Forsikring traf afgørelse i af 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) traf afgørelse om sælgers hæftelse, jf. ovenfor. 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 for udvalget oplyste anket til Højesteret.

Efter udvalgets opfattelse er der – selv efter Østre Landsrets afgørelse af 11. januar 2010 i sagen B-1049-07 – som nævnt fortsat usikkerhed med hensyn til, hvem køber af en ejendom kan gøre krav gældende over for i anledning af fejl og mangler ved ejendommens kloaksystem.

Efter udvalgets opfattelse må det antages, at lovgiver ikke med husefter-

synsordningen har villet, at stikledninger, herunder kloakker, skulle omfattes af sælgers fritagelse for mangelseshæftelse. Dette bygger udvalget på, at loven ifølge forarbejderne alene omfatter fysiske forhold ved bygningerne, hvortil også den bygningssagkyndiges undersøgelser indskrænker sig, *sammenholdt* med det forhold, at ejerskifteforsikringen ikke omfatter forhold uden for bygningen, f.eks. grundforurening, udendørs svømmebassiner, nedgravede olietanke, faskiner, omfangsdræn mv.

Der må efter udvalgets opfattelse således nødvendigvis være – om ikke fuldstændigt sammenfald – så i hvert fald meget tæt sammenhæng mellem sælgers fritagelse for mangelseshæftelse og ejerskifteforsikringens dækningsomfang. I modsat fald ville konsekvensen være, at køber alene bærer risikoen, idet denne hverken kan gøre krav gældende mod den bygningssagkyndige, sælger eller ejerskifteforsikringsselskabet.

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.

Der henvises til betænkningens afsnit 4.6.2.12.1. ovenfor.

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 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, deformationer, 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. Der henvises herom til kapitel 4, afsnit 4.7.3. ovenfor.

De nærmere krav til bygningsgennemgangen og tilstandsrapportens indhold vil fortsat blive fastsat administrativt, ligesom der fortsat i en håndbog for de bygningssagkyndige udarbejdet af Erhvervs- og Byggestyrelsen vil 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, ligesom de bygningssagkyndige også i håndbogen skal 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, karactersætning af måleresultater samt overførsel af relevante resultater til tilstandsrapporten, jf. kapitel 4, afsnit 4.6.2.4. ovenfor.

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. Taget er en af de bygningsdele, som det typisk vil være særdeles bekosteligt at udskifte, ligesom køberne ifølge de bygningssagkyndige medlemmer af udvalget typisk kun spørger til den forventede restlevetid på taget. Dertil kommer, at sekretariatet for Ankenævnet for Huseftersyn på udvalgets forespørgsel har oplyst, at flere end 50 pct. af de sager, som behandles ved nævnet, angår ejendommens tagkonstruktion, tagbelægning eller skorsten.

Det er udvalgets opfattelse, at købers interesse i restlevetiden primært angår spørgsmålet om, hvorvidt bygningsdelen må anses for udtjent inden for en kortere tidshorisont. Således er det f.eks. mindre afgørende, om et tag holder i endnu 20 eller 30 år.

Det vil i medfør af bestemmelsen administrativt blive fastsat, at angivelsen af den 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, eftersom købers interesse i restlevetiden primært angår spørgsmålet om, hvorvidt bygningsdelen må anses for udtjent inden for en kortere tidshorisont, blive fastsat, at 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.

Den angivelse af restlevetiden, som skal ske i tilstandsrapporten, vil som altovervejende udgangspunkt basere sig på et opslag i en (fælles) levetidstabel kombineret med en meget klar og 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 om forslaget i øvrigt til kapitel 4, afsnit 4.8.3.3.

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 relevant for den bygning, som tilstandsrapporten vedrører.

Som anført i kapitel 4, afsnit 4.8.3.4., beror den bygningssagkyndiges afgørelse af, om skader og/eller skaderisici ved en konkret bygning kan anses for at foreligge, efter gældende ret på, om bygningens fysiske tilstand må anses 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 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 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. En sådan forbedret forståelse vil bl.a. føre til, at en række af de klager, som indgives til Ankenævnet for Huseftersyn over tilstandsrapporter og Ankenævnet for Forsikring over afslag på dækning over ejerskifteforsikringen, vil kunne undgås, idet købers opmærksomhed i videre omfang end hidtil vil være 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 (vil dække langt den overvejende del af den danske bygningsmasse, om end det ikke helt vil kunne undgås, at der vil være ejendomme, som falder uden for), hvor der for hver hustype gives dels en generel beskrivelse af den pågældende hustype og 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 dækkende for hele den periode, private ejendomme har været kloakeret. For hvert tidsinterval angives, *hvordan* kloakken må formodes at være konstrueret, *hvad* den er konstrueret af, og *hvornår* den må forventes 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 huseftersynsordningen. 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 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 bero på de almindelige regler herom i § 3 i lov om forbrugerbeskyttelse ved

erhvervelse af fast ejendom m.v. Det bemærkes dog, 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.

Af den foreslåede § 2 a, *stk. 3*, fremgår, at der ved en elinstallationsrapport forstås en rapport, der indeholder resultatet af gennemgangen af bygningens elinstallationer, og at denne gennemgang har til formål at afklare, i hvilket omfang bygningens elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige i henhold til offentligretlige forskrifter. Ved »funktionsdygtige« skal forstås en afklaring af, om elinstallationerne mv. fuldt ud fungerer, eller om dette ikke eller kun delvis er tilfældet.

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 således 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 vil 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 elområdet 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. 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 – også 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, 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 person, 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 person, der har udarbejdet elinstallationsrapporten, selv om køberen ikke har et kontraktforhold til denne.

Det vil afhænge af dansk rets almindelige erstatningsregler, hvornår der foreligger det fornødne ansvarsgrundlag for den person, 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 bygningssagkyndige bedømt ud fra de faglige normer på området har begået en fejl ved sin besigtigelse af ejendommens elinstallationer.

Ansaret for den, der har gennemgået ejendommens elinstallationer er – på samme måde som den bygningssagkyndiges ansvar – således et professionsansvar. Der er 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, 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 person, 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 person, 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 person, 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, 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 person, 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 person, der har udarbejdet elinstallationsrapporten.

Der gælder herefter en absolut reklamationsfrist på 5 år for krav både mod den bygningssagkyndige og den person, 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 person, 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 person, 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, 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. 1 og 2)

Efter den gældende § 4, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. skal tilstandsrapporten for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger dels være udarbejdet af en dertil beskikket bygningssagkyndig, og dels være udfærdiget på rapportskemaer, som er godkendt af økonomi- og erhvervsministeren. Endvidere skal rapporten være udarbejdet mindre end 6 måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.

Bestemmelsen i § 4, stk. 1, foreslås nyaffattet, således at den også regulerer de krav til elinstallationsrapporten, som skal være opfyldt, for at de retsvirkninger, der følger af § 2, indtræder. Elinstallationsrapporten skal efter den foreslåede bestemmelse således være udarbejdet af en person, der er godkendt hertil, samt være udfærdiget på et skema, som er godkendt af økonomi- og erhvervsministeren.

På baggrund af Sikkerhedsstyrelsens udtalelse om, hvor lang en gyldighedsperiode elinstallationsrapporten bør have, jf. kapitel 4, afsnit 4.6.2.2.3. ovenfor, foreslås det, at rapporten skal være udarbejdet eller fornyet mindre end 1 år før den dag, hvor køberen modtager den.

Til nr. 9 (§ 4, stk. 2, 1. og 2. pkt.)

Den foreslåede affattelse af § 4, stk. 2, 1. pkt., udvider – som en konsekvens af de foreslåede regler om elinstallationsrapporter – økonomi- og erhvervs-

ministerens bemyndigelse, således at økonomi- og erhvervsministeren ud over regler om opnåelse af beskikkelse som bygningssagkyndig mv. også kan fastsætte regler bl.a. om, at den, der søger om godkendelse til at udarbejde elinstallationsrapporter, skal have tegnet en professionsansvarsforsikring, samt at det løbende skal dokumenteres, at den tegnede forsikring i hele ansvarsperioden dækker tab, som den pågældende kan gøres ansvarlig for. Der kan i medfør af den foreslåede bestemmelse endvidere fastsættes nærmere regler om gebyr for godkendelse m.v. for personer, der er godkendt til at udarbejde elinstallationsrapporter.

Det foreslåede *stk. 2, 2. pkt.*, udvider økonomi- og erhvervsministerens nuværende bemyndigelse, hvorefter ministeren kan fastsætte nærmere regler om virksomheden som bygningssagkyndig, til også at omfatte en adgang til at fastsætte regler om udarbejdelse af elinstallationsrapporter.

Der vil i medfør af den foreslåede bestemmelse – for så vidt angår de personer, der er godkendt til at udarbejde elinstallationsrapporter – blive fastsat nærmere regler om den undersøgelse af ejendommens elinstallationer, som skal foretages til brug for udarbejdelsen af elinstallationsrapporten, jf. herved bemærkningerne til § 2 a, stk. 3, som affattet ved dette lovforslags § 1, nr. 6, samt regler om uvildighed.

Herudover bemyndiges økonomi- og erhvervsministeren til – på samme måde som for de bygningssagkyndige – at fastsætte regler om beregningen af vederlag til de personer, der udarbejder elinstallationsrapporten. Det forudsættes, at der sigtes mod et normalt vederlag på ca. 1.200-1.500 kr., eksklusiv moms, for udarbejdelse af en elinstallationsrapport. Vederlaget vil blive afpasset efter husets størrelse, alder og stand.

Udformningen af de administrative regler vil af Økonomi- og Erhvervsministeriet blive drøftet med de berørte organisationer og myndigheder.

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

Rapportskemaet, der vil tage udgangspunkt i det skema for el-tjek, som Sikkerhedsstyrelsen og TEKNIQ i fællesskab har udarbejdet, jf. bilag 4 til betænkningen, 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 eventuelt rådgivningsansvar for den person, 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 enhver elinstallationsrapport 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 den person, der har gennemgået installationerne, har 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.

Rapporten 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.

For så vidt angår Økonomi- og Erhvervsministeriets forslag om etablering af ét samlet klagenævn, som skal behandle både forbrugerklager over tilstandsrapporter og disciplinærsager mod de beskikkede bygningssagkyndige, jf. afsnit 4.9.5.5. ovenfor, bemærkes, at udvalget kun har taget stilling til de skitserede rammer for et sådant nævns organisation og virke, idet den endelige udformning af modellen vil blive fastlagt af Økonomi- og Erhvervsministeriet efterfølgende. På den anførte baggrund indeholder

lovforslaget ikke de ændringer, som etableringen af det omhandlede nævn vil nødvendiggøre.

Til nr. 10 (§ 4, stk. 4)

Den foreslåede ændring af § 4, stk. 4, der er af lovteknisk karakter, 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. 3 til Erhvervs- og Byggestyrelsen, men også i tilfælde, hvor beføjelser henlægges til en anden styrelse under ministerens ressort.

Til nr. 11 (§ 4, stk. 5)

Den foreslåede ændring af § 4, stk. 5, medfører, at visse af straffelovens bestemmelser om forbrydelser i offentlig tjeneste eller hverv m.v., herunder om tavshedspligt, der efter gældende ret gælder for de bygningssagkyndige, også skal gælde for personer, der er godkendt til at udarbejde elinstallationsrapporter.

Til nr. 12 (§ 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 ændringer i ejerskifteforsikringens dækningsomfang, som udvalget har foreslået, jf. kapitel 4, afsnit 4.6.2.-4.6.3. ovenfor.

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.

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 foranstaltninger. Ved begrebet »skade« skal der også som hidtil forstås »brud, lækage, deformation, 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 mv..

Af den foreslåede § 5, stk. 1, nr. 1, *litra b*, fremgår, at ejerskifteforsikringen – som en konsekvens af indførelsen af en elinstallationsrapport, i hvilken forbindelse sælger samtidig frigøres for sin hæftelse med hensyn til manglende eller nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved bygningernes elinstallationer – 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.

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 ovenfor 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, jf. betænkningens kapitel 4, afsnit 4.6.2.-4.6.3.

Til nr. 13 (§ 21, stk. 1)

Efter den gældende § 21, stk. 1, 2. pkt., i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom 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.

Imidlertid 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, hvorimod sælger fortsat skal hæfte over for køber for så vidt angår forhold ved bygningen, som er opstået efter tilstandsrapportens udar-

bejdelse, hvis køber ikke tegner en ejerskifte-forsikring.

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 ejerskifte-forsikring, 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.

Der henvises til betænkningens kapitel 4, afsnit 4.6.2.12.3. ovenfor.

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 Sikkerhedsstyrelsens kompetence til at tilbagekalde en autorisation, hvis indehaveren af autorisationen har gjort sig skyldig i grov eller gentagen forsømmelighed, udvides til også at omfatte forsømmelighed i forbindelse med udarbejdelse af elinstallationsrapporter efter §§ 2 a og 4 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., som affattet, henholdsvis ændret, ved lovforslagets § 1, nr. 6 og 8-11.

Til § 3

(Lov om omsætning af fast ejendom)

Til nr. 1 (§ 13)

Som konsekvens af de foreslåede regler om elinstallationsrapporter i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. foreslås § 13, *nr. 1*, ændret således, at en ejendomsformidler – ud over at rådgive om behovet for udarbejdelse af en tilstandsrapport – også skal rådgive om behovet for udarbejdelse af en elinstallationsrapport.

Endvidere foreslås det i § 13, *nr. 2 og 4*, fastsat, at ejendomsformidleren også forpligtes til at gøre begge parter bekendt med elinstallationsrapporten, ligesom ejendomsmægleren forpligtes til at udlevere informationsmateriale om denne rapport til både køber og sælger.

Den foreslåede § 13, *nr. 3*, er en uændret videreførelse af gældende ret.

Til nr. 2 (§ 23, stk. 2)

Efter den gældende bestemmelse i § 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 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 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 § 4

Det foreslås i *stk. 1*, at loven træder i kraft den [...].

Det følger af den foreslåede *stk. 2*, at de foreslåede ændringer af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., jf. lovforslagets § 1, nr. 2-13, skal gælde for aftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden.

Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Herved bekendtgøres lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. med de ændringer, der følger af § 17 i lov nr. 234 af 2. april 1997, § 1 i lov nr. 437 af 31. maj 2000, § 3 i lov nr. 406 af 28. maj 2003, § 39 i lov nr. 585 af 24. juni 2005 og § 4 i lov nr. 453 af 22. maj 2006.

Kapitel 1

Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikring

§ 1. Reglerne i dette kapitel gælder for aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Reglerne gælder ikke for aftaler om køb af ubebygget grund eller grund med bygning under opførelse eller for køb af landbrugsejendom, der er undergivet landbrugspligt, medmindre købsaftalen er betinget af, at landbrugspligten ophæves.

§ 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.

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.

Stk. 3. Fremlægger sælgeren tilbud på en ejerskifteforsikring, jf. § 5, gælder stk. 1 kun, hvis sælgeren inden det i stk. 2 nævnte tidspunkt ved et skriftligt og bindende løfte har forpligtet sig til at indbetale et beløb til køberen svarende til mindst halvdelen af den tilbudte samlede præmie for den pågældende forsikring, såfremt køberen tegner denne eller en anden forsikring, som opfylder de i § 5 nævnte betingelser.

Stk. 4. Sælgeren skal inden det i stk. 2 nævnte tidspunkt have sikret sig, at køberen er bekendt med de i stk. 1 nævnte retsvirkninger. I modsat fald gælder stk. 1 ikke, medmindre der er særlig grund til at antage, at køberen på anden måde var bekendt hermed.

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

Stk. 6. Er en bygnings fysiske tilstand mangelfuld, hindrer bestemmelsen i stk. 1 ikke, at køberen kan indtræde i krav, som sælgeren i anledning af det samme forhold ved bygningen ville have haft mod tidligere sælgere og mod den, der har medvirket ved opførelsen af bygningen.

§ 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.

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 og 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. En tilstandsrapport skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være udarbejdet af en bygningssagkyndig, der er godkendt ved beskikkelse eller certificering, jf. stk. 2, og skal være udfærdiget på et skema, der er godkendt af økonomi- og erhvervsministeren. Tilstandsrapporten skal endvidere være udarbejdet eller fornyet af den bygningssagkyndige mindre end 6 måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.

Stk. 2. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter regler om godkendelse som bygningssagkyndig, herunder om ansvarsforsikring og andre betingelser for godkendelse, om gebyr for godkendelse m.v., om bortfald af godkendelse samt om administrationen af godkendelsesordningen. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter endvidere regler om virksomheden som bygningssagkyndig, herunder om den bygningssagkyndiges undersøgelse til brug for udarbejdelsen af en tilstandsrapport, samt regler om den bygningssagkyndiges vederlag. Økonomi- og erhvervsministeren kan herudover fastsætte regler om tildeling af påtaler, advarsler eller inddragelse af godkendelsen som bygningssagkyndig, herunder om offentliggørelse af navne på og firmatilknytningsforhold for bygningssagkyndige, der har fået

tildelt advarsler eller fået beskikkelsen inddraget som følge af alvorlige eller gentagne fejl i tilstandsrapporterne.

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. Straffelovens §§ 144, 150, 152 og 155-157 finder tilsvarende anvendelse på godkendte bygningssagkyndige.

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

- 1) 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 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) hvilke særlige forhold ved den pågældende ejendoms fysiske tilstand der medfører, at der ikke kan tegnes en forsikring som nævnt i nr. 1.

Stk. 2. Den i stk. 1, nr. 1, omhandlede meddelelse skal være udformet som et bindende tilbud til køberen og angive en rimelig frist for antagelse af tilbudet.

Stk. 3. Justitsministeren kan fastsætte regler om dækningsomfanget for de i stk. 1 nævnte forsikringer samt om indholdet af de i stk. 1 nævnte meddelelser fra forsikringsselskaber.

Kapitel 2

Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom m.v.

§§ 6-13. [Udeladt]

Kapitel 3

Fortrydelsesret ved aftaler om køb eller opførelse af hele bygninger

§§ 14-18. [Udeladt]

Kapitel 4

Oplysning om fortrydelsesret

§ 19. [Udeladt]

Kapitel 5
Andre bestemmelser

§ 20. [Udeladt]

Kapitel 6
Lovens fravigelighed m.v.

§ 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 bestemmelsen 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. 2-4. [Udeladt]

§ 21 a. Ved købsaftaler, hvor reglerne i kapitel 1 finder anvendelse, jf. § 1, kan bestemmelser i aftalen om, at køberen ikke kan påberåbe sig fysiske mangler ved ejendommen, og andre almindelige forbehold ikke gøres gældende over for køberen, i det omfang sælgeren kunne have opnået den samme retsvirkning ved at følge den i § 2 nævnte fremgangsmåde.

Kapitel 7
Straf

§ 22. [Udeladt]

Kapitel 8
Ikrafttræden m.v.

§ 23. Loven træder i kraft den 1. januar 1996 og har virkning for aftaler, der indgås efter ikrafttrædelsen.

§§ 24-26. [Udeladt]

Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

I medfør af § 5, stk. 3, i lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., som senest ændret ved lov nr. 437 af 31. maj 2000, fastsættes:

§ 1. Tilbud på ejerskifteforsikring, jf. lovens § 5, stk. 1, nr. 1, og stk. 2, skal for at kunne medføre de i lovens § 2 nævnte retsvirkninger opfylde følgende betingelser ud over dem, der fremgår af lovens § 5:

- 1) Tilbudet skal indeholde vilkår om dækningsomfanget, der medfører mindst samme dækning som de vilkår, der er anført i bilaget til denne bekendtgørelse. Der kan dog på grundlag af oplysninger i en foreliggende tilstandsrapport tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele.
- 2) Indeholder tilbudet vilkår om en selvrisiko, skal denne være angivet som ét samlet beløb for forsikringstiden, uanset antallet af skades anmeldelser, og den samlede selvrisiko må uanset en eventuel selvrisiko pr. skade ikke overstige 30.000 kr. i forsikringstiden. Der kan dog herudover fastsættes en særskilt selvrisiko for hårde hvidevarer.
- 3) Det skal fremgå af tilbudet, om og i givet fald på hvilke punkter dækningsomfanget er udvidet i forhold til de vilkår, der er anført i nr. 2 og i bilaget.

§ 2. Det i § 1, nr. 2, nævnte beløb reguleres hvert tredje år pr. 1. januar efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks, jf. lov om beregning af et nettoprisindeks. Reguleringen sker første gang pr. 1. januar 2004. Reguleringen sker på grundlag af den årlige procentvise ændring i nettoprisindekset, beregnet ud fra indekset i september måned. Det regulerede beløb afrundes opad til det nærmeste hele kronebeløb, der kan deles med 1000. Reguleringen sker på grundlag af det på reguleringstidspunktet gældende beløb før afrunding.

Stk. 2. Justitsministeren bekendtgør hvert tredje år det afrundede beløbs størrelse.

§ 3. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. oktober 2000 og har virkning for oplysninger om tilbud på ejerskifteforsikring, som sælgeren afgiver efter ikrafttrædelsen, jf. lovens § 2.

Bilag

Dækningsomfang for ejerskifteforsikringer, der tilbydes i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

1) Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.

2) Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

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

3) Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4) Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
- 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 en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. bilagets nr. 2.
- skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen.
- forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.
- forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.

- forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.
 - forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
 - følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.
 - skader, der er opstået efter, at udbedring af en tilsvarende skade er blevet dækket, hvis forsikringstageren i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at en tilsvarende skade kunne opstå igen, hvis årsagen til skaden ikke blev udbedret eller fjernet.
 - bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber.
- 5) Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.
 - 6) Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det 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 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.
 - 7) Selskabet har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.
 - 8) Hvis forsikringen ophører, fordi ejendommen skifter ejer i forsikringstiden, har forsikringstageren krav på godtgørelse af præmien for den resterende forsikringsperiode under hensyn til, at risikoens størrelse varierer i forsikringstiden.
 - 9) Forsikringen gælder i 5 år og kan af køberen forlænges til at dække i 10 år, medmindre køberen har forsømt at ved ligeholde ejendommen forsvarligt.

Bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen¹

I medfør af § 4, stk. 2 og 3, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1142 af 28. september 2007, og i henhold til bekendtgørelse nr. 234 af 25. marts 2009 om henlæggelse af visse beføjelser på boligområdet til Erhvervs- og Byggestyrelsen samt om afskæring af klageadgang fastsættes efter bemyndigelse:

Kapitel 1 Ordningens omfang

§ 1. Huseftersynsordningen omfatter ejendomme som nævnt i lovens § 1.

Kapitel 2 Ordningens forvaltning

§ 2. Huseftersynsordningen forvaltes af Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Stk. 2. Den løbende administration henlægges til fællessekretariatet for eftersyns- og mærkningsordningerne (i det følgende benævnt sekretariatet), som efter nærmere bestemmelser fastsat af Erhvervs- og Byggestyrelsen varetager opgaver vedrørende huseftersynsordningen, herunder:

- 1) Registrerer og fører lister over beskikkede bygningssagkyndige.
- 2) Forbereder sager til Erhvervs- og Byggestyrelsens afgørelser vedrørende optagelse af bygningssagkyndige på optagelseskursus, beskikkelse af bygningssagkyndige, genbeskikkelse af bygningssagkyndige, inddragelse af beskikkelse som bygningssagkyndig, påtale og advarsel samt henvendelser i øvrigt vedrørende ordningen.
- 3) Opkræver de i bilag 1 omtalte gebyrer.
- 4) Modtager og registrerer tilstandsrapporter samt tildeler tilstandsrapportnumre.
- 5) Informerer løbende de beskikkede bygningssagkyndige om ordningen og dennes administration.
- 6) Udarbejder statistik vedrørende huseftersynsordningen.
- 7) Gennemfører kvalitetssikring.

Stk. 3. Erhvervs- og Byggestyrelsen kan bemyndige virksomheder eller sagkyndige institutioner til at udtage og udføre teknisk revision (kvalitetssikring) af indberettede tilstandsrapporter efter nærmere retningslinjer og anvisninger fra Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Stk. 4. Erhvervs- og Byggestyrelsen fastsætter det maksimale vederlag for huseftersyn, gebyr for beskikkelse og fornyelse af beskikkelse, gebyr pr. tilstandsrapportskema samt betaling for optagelseskursus. Den fastsatte betaling fremgår af bilag 1 til bekendtgørelsen.

§ 3. Der oprettes en følgegruppe for huseftersynsordningen, hvis medlemmer udpeges af Erhvervs- og Byggestyrelsen. Følgende organisationer indstiller hver et medlem: Advokatrådet, Forsikring & Pension, Dansk Byggeri, Tekniq, Dansk Ejendomsmæglerforening, Forbrugerrådet, Energistyrelsen, hver af de beskikkede bygningssagkyndiges organisationer, Håndværksrådet, Parcelhusejernes Landsforening og Realkreditrådet. Herudover har Erhvervs- og Byggestyrelsen et medlem, som er formand.

Stk. 2. Følgegruppen

- 1) følger ordningen og er rådgivende for Erhvervs- og Byggestyrelsen med hensyn til bygningsgennemgang og tilstandsrapporter og
- 2) udtaler sig efter anmodning fra Erhvervs- og Byggestyrelsen om principielle spørgsmål vedrørende ordningen og beskikkelserne.

Stk. 3. Erhvervs- og Byggestyrelsen kan fastsætte en forretningsorden for følgegruppen.

Kapitel 3

Beskikkelse som bygningssagkyndig

§ 4. Erhvervs- og Byggestyrelsen beskikker et antal bygningssagkyndige. Beskikkelse meddeles til personer, jf. lovens § 4, stk. 1 og 2. For at kunne beskikkes som bygningssagkyndig skal den pågældende opfylde følgende betingelser:

- 1) Have en byggeteknisk grunduddannelse med eksamen fra Danmarks Tekniske Universitet, Aalborg Universitet, ingeniørhøjskolerne, en af statens to arkitektskoler, bygningskonstruktøruddannelsen eller tilsvarende dansk eller udenlandsk uddannelse.
- 2) Have mindst 5 års dokumenteret erhvervsmæssig erfaring inden for de sidste 10 år vedrørende bygningsundersøgelser eller tilsyn med byggeri.
- 3) Have deltaget i optagelseskursus og bestået en optagelsesprøve.
- 4) Være momsregistreret, eventuelt således at den virksomhed, hvori den bygningssagkyndige er ansat, er momsregistreret.
- 5) Være dækket af en professionel ansvarsforsikring, hvis omfang og vilkår mindst svarer til, hvad der i almindelighed er opnåeligt på forsikringsmarkedet, og som dækker i mindst 5 år efter overdragelsen til køber af en ejendom, som den bygningssagkyndige har afgivet tilstandsrapport om, dog længst i 6 år fra rapportens datering.
- 6) Ikke have ubetalt, forfalden gæld til det offentlige, der overstiger 100.000 kr. Det hindrer ikke beskikkelse, at gælden til det offentlige overstiger 100.000 kr., såfremt den pågældende, for den del af gælden,

der overstiger 100.000 kr., har indgået afdragsordning med inddrivelsesmyndigheden eller har stillet sikkerhed.

- 7) Ikke have fået beskikkelsen som bygningssagkyndig inddraget inden for de sidste 3 år på grund af alvorlige eller gentagne fejl i tilstandsrapporterne.
- 8) Være myndig og ikke under værgemål efter værgemålslovens § 5 eller under samværgemål efter værgemålslovens § 7.

Stk. 2. Den i stk. 1, nr. 2, omtalte erhvervserfaring skal være opnået efter afslutningen af en kompetencegivende uddannelse, jf. stk. 1, nr. 1.

Stk. 3. Beskikkelse kan nægtes, såfremt den pågældende i stilling eller erhverv har udvist en sådan adfærd, at der er grund til at antage, at vedkommende ikke vil drive virksomheden som beskikket bygningssagkyndig på forsvarlig måde.

Stk. 4. På beskikkelsestidspunktet må et gennemført optagelseskursus højst være et år gammelt.

§ 5. Personer omfattet af Europa-Parlamentets og Rådets Direktiv 2005/36/EF om anerkendelse af erhvervsmæssige kvalifikationer, der midlertidigt og lejlighedsvist ønsker at udøve erhvervet som bygningssagkyndig, kan beskikkes som bygningssagkyndig, hvis den pågældende opfylder betingelserne i § 4, stk. 1, nr. 3-8, samt § 4, stk. 3 og 4.

Stk. 2. Beskikkelsen udløber efter 3 år, men kan fornyes. Det er en forudsætning for en fornyelse af beskikkelsen, at ansøgeren opfylder betingelserne i § 4, stk. 1, nr. 4-8.

Stk. 3. Ved fornyelse af beskikkelsen finder reglerne i § 8, stk. 4-7, endvidere anvendelse.

Stk. 4. Sager om etablering behandles efter reglerne i direktivets artikel 11-14, 15, stk. 3, og 50-52.

§ 6. Personer, som er omfattet af § 5, stk. 1, skal indgive skriftlig anmeldelse til Erhvervs- og Byggestyrelsen. Anmeldelsen skal ledsages af følgende dokumenter:

- 1) dokumentation for forsikringsaftale eller anden form for personlig eller kollektiv beskyttelse i forbindelse med erhvervsansvar,
- 2) dokumentation for tjenesteyderens nationalitet,
- 3) en attestation for, at tjenesteyderen er lovligt etableret i en medlemsstat for dér at udøve virksomhed som beskikket bygningssagkyndig, og at det på tidspunktet for udstedelse af attestationen ikke forbydes ham at udøve denne virksomhed, heller ikke midlertidigt,
- 4) bevis for erhvervsmæssige kvalifikationer,
- 5) en hvilken som helst form for bevis på, at tjenesteyderen har udøvet den pågældende virksomhed i mindst to år i løbet af de sidste 10 år, hvis erhvervet eller uddannelsen til erhvervet ikke er lovreguleret i den pågældendes hjemland.

Stk. 2. Anmeldelse til Erhvervs- og Byggestyrelsen skal fornyes en gang om året, hvis anmelderen agter at opretholde muligheden for midlertidigt og lejlighedsvist at levere tjenesteydelsen som beskikket bygningssagkyndig her i landet i løbet af det pågældende år.

§ 7. Personer, hvis erhvervsmæssige kvalifikationer anerkendes, skal være i besiddelse af de sprogkundskaber, der er nødvendige for at kunne udøve erhvervet som beskikket bygningssagkyndig i Danmark.

Stk. 2. Erhvervs- og Byggestyrelsen kan, når den finder det nødvendigt, kontrollere de i stk. 1 nævnte personers sprogkundskaber.

§ 8. Beskikkelsen udløber efter 3 år, men kan fornyes.

Stk. 2. Det er en forudsætning for en fornyelse af beskikkelsen, at ansøgeren opfylder betingelserne i § 4, stk. 1, nr. 1-2 og nr. 4-8. En godkendelse af en uddannelse eller af tilsvarende kundskaber i henhold til de regler, der var gældende på beskikkelsestidspunktet, er fortsat gældende ved genbeskikkelse.

Stk. 3. Kravet om erhvervsmæssig erfaring, jf. § 4, stk. 1, nr. 2, anses for opfyldt, hvis ansøgeren i en periode på 3 år inden ansøgningen om genbeskikkelse har indberettet mindst 60 tilstandsrapporter til sekretariatet.

Stk. 4. Erhvervs- og Byggestyrelsen kan bestemme, at bygningssagkyndige som betingelse for genbeskikkelse skal bestå en genbeskikkelsesprøve.

Stk. 5. Erhvervs- og Byggestyrelsen kan inddrage tildelte advarsler og påtaler til ansøgeren i vurderingen af, om genbeskikkelse skal ske.

Stk. 6. Ansøgning om genbeskikkelse skal være kommet frem til sekretariatet senest 4 måneder inden beskikkelsens udløb. Ansøgninger, der først modtages efter ansøgningsfristens udløb, vil blive behandlet i den rækkefølge, de er modtaget.

Stk. 7. Ansøgninger om genbeskikkelse, der er modtaget senere end 1 år efter beskikkelsens ophør, behandles efter reglerne om nybeskikkelse, jf. § 4.

§ 9. Erhvervs- og Byggestyrelsen træffer afgørelse om beskikkelsen senest 6 måneder efter modtagelsen af ansøgningen og alle nødvendige dokumenter, jf. dog § 5, stk. 4.

Stk. 2. Fristen kan dog forlænges én gang, hvis sagens kompleksitet berettiger det. Erhvervs- og Byggestyrelsen begrunder forlængelsen og varigheden af forlængelsen og meddeler dette til ansøgeren inden udløbet af fristen i stk. 1.

§ 10. Når Erhvervs- og Byggestyrelsen modtager en ansøgning om beskikkelse, sender Erhvervs- og Byggestyrelsen en kvittering til ansøger med oplysninger om sagsbehandlingsfristen og klagemuligheder.

Kapitel 4

Virksomheden som bygningssagkyndig

§ 11. Den bygningssagkyndige skal

- 1) følge Erhvervs- og Byggestyrelsens retningslinjer for gennemgang af bygninger og for afgivelse af tilstandsrapport på grundlag af gennemgangen,
- 2) afstå fra forsøg på at påvirke gennemførelsen af teknisk revision, jf. § 2, stk. 3, herunder ved at rette henvendelse eller på anden måde påvirke ejeren af den ejendom, som revisionen vedrører,
- 3) ved de 3 første huseftersyn efter beskikkelsen som bygningssagkyndig være ledsaget af en beskikket bygningssagkyndig, der har mindst 3 års erfaring med udfærdigelse af tilstandsrapporter inden for huseftersynsordningen, og som ikke er optaget på den liste, der er nævnt i § 12, stk. 5,
- 4) deltage i fastsatte kurser og møder om huseftersynsordningen,
- 5) være momsregistreret, jf. § 4, stk. 1, nr. 4, og dækket af ansvarsforsikring, jf. § 4, stk. 1, nr. 5,
- 6) overholde regler om vederlag for huseftersyn (bygningssgennemgang og tilstandsrapport) og om betaling af gebyrer, jf. § 2, stk. 4,
- 7) ved rapporteringen benytte Erhvervs- og Byggestyrelsens internetbaserede informations- og forvaltningssystem,
- 8) være uvildig i den enkelte sag, således at den bygningssagkyndige skal være uafhængig af interesser, der kan påvirke arbejdet som bygningssagkyndig,
- 9) i tilstandsrapporten oplyse om samarbejdsaftaler med forsikringsselskaber eller andre med interesse i den aktuelle ejendomshandel,
- 10) undlade at betinge sit huseftersyn af, at der aftages andre ydelser end eftersynet,
- 11) underrette Erhvervs- og Byggestyrelsen, hvis der rejses krav mod den bygningssagkyndige i medfør af lovens § 3, stk. 1, og
- 12) tilslutte sig de afgørelser, som Ankenævnet for Huseftersyn træffer, med mindre den pågældende bygningssagkyndige inden 30 dage efter afgørelsens afsendelse har meddelt nævnet, at vedkommende ikke ønsker at være bundet af kendelsen,
- 13) oplyse bestiller af tilstandsrapporten om kontaktoplysninger til kvikskranken eller Erhvervs- og Byggestyrelsen, de faglige organisationer, som den bygningssagkyndige er medlem af, sin faglige titel, hvilket EU-land der har udstedt titlen, erhvervsansvarsforsikringer og garantier, som den bygningssagkyndige har tegnet, samt kontaktoplysninger på forsikringsselskabet og oplysninger om, hvor forsikringen dækker geografisk, og

- 14) hvis bestiller af tilstandsrapporten anmoder herom, oplyse om de faglige regler, der gælder i det land, hvor den bygningssagkyndige er etableret, og hvordan der opnås adgang til dem.

§ 12. Overtræder den bygningssagkyndige de regler, der er fastsat i § 11, § 15 eller §§ 19-21, eller i tilfælde af alvorlige eller gentagne fejl i tilstandsrapporterne, kan Erhvervs- og Byggestyrelsen tildele den bygningssagkyndige en advarsel eller inddrage beskikkelsen.

Stk. 2. Erhvervs- og Byggestyrelsen kan over for den bygningssagkyndige påtale fejl i tilstandsrapporterne.

Stk. 3. Advarsler og påtaler inddrages i vurderingen af tildeling af sanktioner, jf. stk. 1 og 2, i 3 år regnet fra tidspunktet for meddelelsen af advarslen eller påtalen til den bygningssagkyndige.

Stk. 4. Erhvervs- og Byggestyrelsen skal inddrage beskikkelsen, hvis

- 1) den bygningssagkyndige har ubetalt forfalden gæld til det offentlige, der overstiger 100.000 kr., jf. § 4, stk. 1, nr. 6, eller
- 2) den bygningssagkyndige ikke kan dokumentere at være dækket af ansvarsforsikring som nævnt i § 4, stk. 1, nr. 5.

Stk. 5. Erhvervs- og Byggestyrelsen offentliggør navne på og firmatilknytningsforhold for bygningssagkyndige, der har fået tildelt en advarsel eller fået inddraget beskikkelsen som følge af alvorlige eller gentagne fejl i tilstandsrapporterne. Offentliggørelsen sker på en liste på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside www.boligejer.dk, hvor datoen for meddelelsen af advarslen eller inddragelsen tillige anføres. Offentliggørelsen sker tidligst 4 uger efter, at Erhvervs- og Byggestyrelsens afgørelse i sagen er meddelt den pågældende. Hvis afgørelsen indbringes for domstolene, kan offentliggørelsen ikke ske, førend der foreligger endelig dom i sagen. Navne på bygningssagkyndige og firmaer slettes 3 år efter optagelsen på listen.

§ 13. Afgørelse om fratagelse af beskikkelse kan af den, som afgørelsen vedrører, forlanges indbragt for domstolene. Anmodning herom skal fremsættes over for Erhvervs- og Byggestyrelsen inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Erhvervs- og Byggestyrelsen anlægger sag mod den pågældende i den borgerlige retsplejes former.

Kapitel 5

Bygningsgennemgang

§ 14. 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. Ved gennemgangen skal afdekkes skader eller tegn på skader, såsom brud, lækager, deformationer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser. Som skader eller tegn på skader regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, når

disse forhold giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdsarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

§ 15. Bygningsgennemgangen skal foretages med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af bygningssagkyndige. Den bygningssagkyndige skal via en henvendelse til sekretariatet undersøge, om der inden for de seneste 6 år er udarbejdet en tilstandsrapport og i bekræftende fald fremskaffe den senest udarbejdede rapport, således at den kan indgå i grundlaget for eftersynet. De 6 år regnes fra den nye rapports datering. Medmindre andet aftales, skal gennemgangen være visuel med brug af enkle tekniske hjælpemidler (håndredskaber) og orienterende målinger, men uden destruktive indgreb.

§ 16. Uden for bygningsgennemgangen falder

- 1) bagatelagtige forhold, som ikke kan antages at påvirke bygningens brug eller værdi nævneværdigt,
- 2) bygningsdele, der ikke kunne efterses, jf. § 15,
- 3) bygningens funktionsforhold, udover hvad der omfattes af § 14,
- 4) bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen,
- 5) æstetiske og arkitektoniske forhold,
- 6) påpegning af sædvanligt slid og ælde, som er normalt for bygninger af den pågældende alder,
- 7) indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik,
- 8) løsøre, såsom hårde hvidevarer, og
- 9) bedømmelse af bygningens almindelige vedligeholdelsestilstand.

§ 17. Til brug for forberedelsen af bygningsgennemgangen skal den bygningssagkyndige anmode bygningens ejer om at afgive foreliggende skriftlige oplysninger om bygningen, såsom tegninger, beskrivelser og BBR-ejermeddelelser.

§ 18. Den bygningssagkyndige kan uden for huseftersynsordningen påtage sig ydelser vedrørende bygningen ud over bygningsgennemgangen og tilstandsrapporten, såsom overslag over omkostninger ved udbedring.

Kapitel 6 *Tilstandsrapport*

§ 19. Tilstandsrapporten indeholder resultatet af bygningsgennemgangen og afgives på et skema, der er godkendt af Erhvervs- og Byggestyrelsen. Den bygningssagkyndige afgiver rapporten til den, der har bestilt huseftersynet, og indberetter rapporten elektronisk via Erhvervs- og Byggesty-

relsens internetbaserede informations- og forvaltningssystem, jf. § 11, nr. 7, til sekretariatet senest 14 dage efter bygningsgennemgangen er foretaget.

§ 20. I rapporten skal oplyses, hvis den bygningssagkyndige finder, at en bygningsdel må antages at være gjort utilgængelig i forbindelse med bygningsgennemgangen samt i givet fald begrundelsen herfor.

Stk. 2. Finder den bygningssagkyndige, at der er usikkerhed om oplysninger, som bygningsejeren har afgivet i forbindelse med rapportens udarbejdelse, skal dette anføres og begrundes i rapporten.

§ 21. Tilstandsrapporter kan fornyes, og den bygningssagkyndige bestemmer i så tilfælde, i hvilket omfang fornyet bygningsgennemgang er nødvendig og hvilket formindsket vederlag, der skal betales. Fornyelsen meddeles til den, der har bestilt fornyelsen, og indberettes elektronisk via Erhvervs- og Byggestyrelsens internetbaserede informations- og forvaltningssystem, jf. § 11, nr. 7, til sekretariatet senest 14 dage efter den fornyede bygningsgennemgang er foretaget. Den fornyede rapport træder med virkning for fremtiden i stedet for den oprindelige.

§ 22. Ved huseftersyn vedrørende ejerlejligheder skal der foreligge tilstandsrapporter efter denne bekendtgørelse både for ejerlejligheden og for fællesejet, jf. lovens § 2, stk. 1.

Kapitel 7 *Erfaringsformidling og regnskab*

§ 23. Sekretariatet

- 1) udarbejder årsberetning for huseftersynsordningen og afgiver denne til Erhvervs- og Byggestyrelsen og følgegruppen og
- 2) samler erfaringer fra ordningen, særlig fra tilstandsrapporterne, til offentlig brug.

Kapitel 8 *Ikrafttræden*

§ 24. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 2010.

Stk. 2. Samtidig ophæves bekendtgørelse nr. 1309 af 16. december 2008 om huseftersynsordningen.

Bilag 1

Vederlag til beskikkede bygningssagkyndige for huseftersyn og gebyrer for beskikkelse m.v. pr. 1.1.2010

Maksimale vederlag pr. ejendom for gennemførelse af huseftersyn og udarbejdelse af tilstandsrapport:

Huseftersyn og tilstandsrapport udføres pr. ejendom, og vederlagets størrelse bestemmes dels af det samlede bygningsareal og dels af, hvornår den betydende bygning på ejendommen - »Hovedhuset« - er opført, jf. nedenstående.

Parcelhuse, række-, kæde- eller dobbelthuse, sommerhuse og stuehuse til nedlagte landbrugsejendomme:

Samlet bygningsareal (jf. BBR-felt 216)*)	»Hovedhus« opført 1940 eller senere				»Hovedhus« opført før 1940			
	Grundtakst excl. moms	Administrat.til-læg excl. moms	I alt excl. moms	I alt incl. moms	Grundtakst excl. moms	Administrat.til-læg excl. moms	I alt excl. moms	I alt incl. moms
Under 100 m ²	4.093,50	296,-	4.389,50	5.487,-	4.723,-	296,-	5.019,-	6.274,-
100-199 m ²	5.445,-	296,-	5.741,-	7.176,-	6.274,-	296,-	6.570,-	8.212,50
200-299 m ²	6.813,50	296,-	7.109,50	8.887,-	7.826,-	296,-	8.122,-	10.152,50
Større huse	Vederlaget aftales individuelt				Vederlaget aftales individuelt			

*) Samlet bygningsareal er summen af etagernes arealer incl. stueetagens areal og areal af evt. mansardetage, men excl. areal af kælder og tagetage. Som grundlag for etagernes størrelse anvendes det bebyggede areal (BBR-felt 216)

Ejerlejligheder:

Samlet bygningsareal (jf. BBR-felt 216)	»Hovedhus« opført 1940 eller senere				»Hovedhus« opført før 1940			
	Grundtakst excl. moms	Administrat.til-læg excl. moms	I alt excl. moms	I alt incl. moms	Grundtakst excl. moms	Administrat.til-læg excl. moms	I alt excl. moms	I alt incl. moms
Alle størrelser	3.409,-	296,-	3.705,-	4.631,50	3.915,-	296,-	4.211,-	5.264,-

Andre bygninger, herunder eftersyn af fælleseje og fællesfaciliteter vedrørende ejerlejlighedskomplekser:

Vederlaget aftales individuelt.

Fornyelse af tilstandsrapporter:

Ved fornyelse af tilstandsrapporter aftales hvilket formindsket vederlag, der skal betales.

Tillæg for administrationsgebyr:

For hver udarbejdet tilstandsrapport kan den bygningssagkyndige tillægge grundtaksten et administrationstillæg på kr. 296,- til dækning af det hos den bygningssagkyndige opkrævede gebyr.

Reduktion af vederlag ved kombineret huseftersyn og energimærkning:

Hvis en bygningssagkyndig udfører huseftersyn i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., jf. lovbekendtgørelse nr. 1142 af 28. september 2007, og samtidig som energikonsulent udfører energimærkning efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger nedsættes det maksimale vederlag for huseftersyn, jf. ovennævnte takster, med kr. 400,-.

Ovennævnte maksimale vederlag er incl. udgifter til udlæg, kørsel, forsikring mv.

Regulering af vederlag:

Vederlagene reguleres af Erhvervs- og Byggestyrelsen med virkning fra den 1. januar hvert år efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Reguleringen sker på grundlag af den årlige procentvise ændring i nettoprisindekset, beregnet ud fra indekset i september måned.

GEBYRER:

Hos den bygningssagkyndige opkræves følgende gebyrer:

Gebyr for beskikkelse kr. 1.345,-

Gebyr for fornyelse af beskikkelse kr. 670,-

Administrationsgebyr pr. udleveret tilstandsrapportskema kr. 296,-

Sekretariatet forestår opkrævningen af gebyrer på vegne af Erhvervs- og Byggestyrelsen.

OPTAGELSESKURSUS:

Betaling for optagelseskursus: kr. 12.989,-

¹ Bekendtgørelsen gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2005/36/EF af 7. december 2007 om anerkendelse af erhvervsmæssige kvalifikationer, (EU-Tidende 2005 nr. L 255, side 22) og dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv nr. 2006/123/EF af 12. december 2006 om tjenesteydelser i det indre marked (EU-Tidende 2006 nr. L 376 af den 27. december 2006, s. 36).

Bilag 4

Justitsministeriet
Slotsholmsgade 10
1216 København K

11. november 2008
J.nr. 222-11-00493
TSK-SIK

Att. Joachim Kromann

Kære Joachim Kromann

Tak for din mail af 1. oktober om de overvejelser, Justitsministeriet har, om at indføre et el-tjek som led i den nuværende huseftersynsordning. Du har i den forbindelse bedt Sikkerhedsstyrelsen om at vurdere:

- om det er en god idé at lade et el-tjek indgå i huseftersynsordningen
- om antallet af elbrande kan forventes at falde væsentligt ved at indføre et el-tjek
- om antallet af elulykker vil kunne nedbringes
- om forbrugerne vil få tilstrækkelig valuta for pengene.

I de følgende fire afsnit vil det af vores vurdering fremgå, at

- et el-tjek er en sikkerhedsmæssig gevinst
- et el-tjek på lang sigt formentlig vil betyde et fald i antallet af el-brande
- et el-tjek på lang sigt formentlig vil betyde et fald i antallet af el-ulykker
- forbrugerne i visse situationer vil få valuta for pengene, men at beslutningen om at indføre et el-tjek ved hussalg bør træffes på baggrund af en politisk prioritering ud fra en samfundsøkonomisk betragtning.

Et el-tjek er en sikkerhedsmæssig gevinst

Ud fra et elsikkerhedsmæssigt perspektiv er det en god idé at indføre et lovpligtigt el-tjek, udført af en autoriseret el-installatør, ved bolighandler og som led i huseftersynsordningen. Det begrundes vi ud fra følgende forhold:

- Vi antager, at der vil skulle gennemføres et el-tjek i op til 50.000 boliger hvert år, hvilket svarer til ca. 2 % af boligmassen. Vi vurderer, at det vil højne det generelle sikkerhedsniveau i installationerne. Det gør vi ud fra en betragtning om, at et el-tjek som minimum omfatter en gennemgang af en installation, jf. elsynsblanketten på vores hjemmeside. (vedlagt som bilag).

SIKKERHEDSSTYRELSEN

Nørregade 63
6700 Esbjerg

Tlf 33 73 20 00
Fax 33 73 20 99

sik@sik.dk
www.sikkerhedsstyrelsen.dk
CVR-nr. 27 40 31 23

ØKONOMI- OG ERHVERVS MINISTERIET

- Vi har en formodning om, at der kan være mellem 5-10 % gamle, defekte fejlstrømsafbrydere i de danske boliginstallationer. Hvis el-tjekket indføres, vil de blive fundet løbende, og det vil derfor være med til at højne el-sikkerheden i boligerne. Fejlstrømsafbryderen er den primære beskyttelse i de danske boliginstallationer, som kan forhindre, at et stød bliver livstruende. Vi er i øjeblikket ved at udarbejde en rapport, som skal danne grundlag for vores formodning. Rapporten er færdig i januar 2009.
- Vi forudsætter, at et el-tjek kommer til at omfatte en isolationsmåling af installationerne. Med isolationsmålingen kan man få en indikation af, om installationen er nedslidt. Der opstår ca. 50 elbrande hvert år på grund af fejl i kabler og ledninger. En del af disse brande skyldes nedslidte installationer. Specielt boliger, der er bygget før 1960, kan indeholde gamle kabler og ledninger, som ikke har samme kvalitet og holdbarhed som i nyere boliger. Omkring 50 % af boligmassen består af boliger bygget før 1960. Vi vurderer, at et el-tjek vil være med til at forhindre, at en el-brand opstår som følge af nedslidte installationer.
- Vi forudsætter, at et el-tjek kommer til at omfatte kontrol af, om beskyttelseslederne har en gennemgående forbindelse, og om klasse I-brugsgenstandene er jordede. Opstår der en fejl i klasse I brugsgenstand (fx en tørretumbler, køleskab osv.) er der risiko for at der komme spænding på stel og dermed at en farlig situation kan opstå. En virksom jordforbindelse kan aflede strømmen og dermed reducere antallet af farlige situationer.
- Vi vurderer, at ulovlige og evt. farlige installationer vil blive fundet og udbedret i forbindelse med el-tjekket. Det vil højne el-sikkerhedsniveauet generelt i de danske boliger.
- Vi forudsætter, at et el-tjek udføres af en autoriseret elinstallatør.

Fald i antallet af elbrande på lang sigt

Det er vores vurdering, at antallet af elbrande på kort sigt ikke vil falde væsentligt ved at indføre et el-tjek, da det kun er omkring 2 % af boligmassen der efterses hvert år. Derimod formoder vi, at der på længere sigt vil forekomme en nedgang i antallet af elbrande hvert år. Det begrundes vi med følgende argumenter:

- Vi forudsætter, at tjekket kun kommer til at omfatte boliginstallationer. Andelen af elbrande i boliger udgør en andel på 60 % af alle elbrande hvert år. Af disse er omkring 1/3 af brandene opstået i installationen, dvs. ca. 20 % målt i forhold til de samlede antal elbrande. Det svarer til ca. 70-80 brande hver år.

Nogle af disse elbrande kunne sandsynligvis undgås, hvis installationerne havde været underlagt et el-tjek.

- En fejlstrømsafbryder kan være med til at forhindre eller reducere omfanget af en elbrand. Vi har som sagt en formodning om, at der kan være mellem 5-10 % gamle, defekte fejlstrømsafbrydere i de danske boliginstallationer. De vil i givet fald blive fundet løbende i forbindelse med et el-tjek, og dermed kan el-tjekket være med til at forhindre en el-brand på sigt.
- Vi forudsætter, at el-tjekket kommer til at omfatte en isolationsmåling af installationerne. Hermed kan man få en indikation af, om installationen er nedslidt. Der opstår ca. 50 elbrande hvert år på grund af fejl i kabler og ledninger. En del af disse brande skyldes nedslidte installationer. Specielt boliger, der er bygget før 1960, kan indeholde gamle kabler og ledninger, som ikke har samme kvalitet og holdbarhed som i nyere boliger. Omkring 50 % af boligmassen består af boliger bygget før 1960. Et el-tjek vil være med til at forhindre, at en el-brand opstår som følge af nedslidte installationer.
- Omkring 1/3 af de elbrande, vi registrer, skyldes elprodukter. En stor andel heraf er køleskabe og frysere. Ved at kombinere el-tjekket med god rådgivning og information til forbrugeren, vurderer vi, at en del af disse produkter enten vil blive udskiftet eller blive bedre vedligeholdet. Vi vurderer, at et el-tjek kombineret med rådgivning og information til forbrugeren vil kunne reducere antallet af elbrande. Ligeledes vil en kontrol af, om disse el-produkter er omfattet af en effektiv beskyttelse kunne begrænse omfanget af brande, da en fejlstrømsafbryder vil kunne udkoble ved fejl i produktet.

Der omkommer ca. 12 personer hvert år i forbindelse med en elbrand. Hovedparten af elbrande, hvor personer omkommer, opstår som følge af forkert anvendelse af el-produkter. El-tjek på installationer vil ikke reducere antallet af elbrande som følge af brugsfejl og dermed ikke reducere antallet af omkomne.

Fald i el-ulykker på lang sigt

Det er vores vurdering, at antallet af elulykker på kort sigt ikke vil falde væsentligt ved at indføre et el-tjek. Vi formoder dog, at der på længere sigt vil kunne forekomme en nedgang i antallet af elulykker hvert år. Det begrundes vi med følgende argumenter:

- Vi forudsætter, at et el-tjek kun kommer til at omfatte boliginstallationer. Andelen af elulykker under brug udgør ca. 50 % af alle elulykker hvert år. Af disse er omkring 1/3 af elulykker opstået i installationen, dvs. ca. 20 % målt i forhold

til de samlede antal elulykker. Det svarer til ca. 20 elulykker hvert år. Nogle af disse elulykker kunne sandsynligvis undgås, hvis installationerne havde været underlagt et el-tjek.

- Vi registrer ca. 100 elulykker hvert år, men vi estimerer, at antallet af elulykker samlet set er på ca. 4900 hvert år (2006-tal). Dermed estimeres, at det er ca. 900 elulykker i installationer i Danmark hvert år. Det vurderes, at en større andel af de disse elulykker vil kunne undgås, hvis installationerne havde været underlagt et el-tjek.
- Fejlstrømsafbryderen er den primære beskyttelse i danske boliginstallationer, som kan forhindre at et stød bliver livstruende. Vi har en formodning om, at der er mellem 5-10 % defekte, gamle fejlstrømsafbrydere i de danske boliginstallationer. De vil i givet fald blive fundet løbende i forbindelse med et el-tjek.

Der omkommer ca. 2 personer hvert år i forbindelse med en elulykke. Det er som oftest fagfolk, der omkommer i forbindelse med arbejde under spænding. Vi vurderer derfor, at et el-tjek på installationer ikke vil reducere antallet af omkomne på dette område.

Valuta for pengene

Vi har desværre ikke mulighed for at give en tilbundsående analyse af, om forbrugerne får nok valuta for pengene ved at indføre et el-tjek.

Når det så er sagt, så er der ingen tvivl om, at forbrugerne i visse situationer vil føle, at de får valuta for pengene. Fx når boligkøbere via el-tjekket finder ud af, at husets el-installation skal lægges om for mellem 50.000-100.000 kr. Et andet eksempel er, når en børnefamilie med et stort energiforbrug flytter ind i en ejendom, der har været beboet af ældre mennesker. En børnefamilie vil typisk have et andet el-forbrugsmønster, og det kan medføre, at en ellers uberørt og dermed relativ sikker gammel installation kan blive højst usikker. Det kan den blive, hvis der blot laves en mindre udvidelse af installationen med forlængerledninger mv. for at kompensere for behovet for flere stikkontakter til de mange nye el-apparater.

Spørgsmålet om, huseftersynsordningen skal udvides med et el-tjek, vurderer vi, bør være en politisk prioritering ud fra en samfundsøkonomisk betragtning.

Vi håber, at vi ovenfor har givet jeg nogle svar, som I kan bruge i det videre arbejde. I den forbindelse vil vi gerne understrege, at vi ud fra et el-sikkerhedsmæssigt perspektiv fuldt ud støtter, at der indføres et el-tjek som et led i huseftersynsordningen.

Skulle I savne yderligere information eller have behov for at få noget uddybet, er I velkomne til at kontakte os. Vi vil naturligvis også gerne høre, hvad konklusionen af jeres arbejde bliver, og I er velkomne til at inddrage os i det videre arbejde.

Venlig hilsen

Torben Skødt
Kontorchef i Elsikkerhedsafdelingen
Sikkerhedsstyrelsen

Retningslinjer for elsyn

Elsyn med tilhørende retningslinjer er målrettet til boliginstallationer. Elsyn kan også anvendes på andre kategorier af installationer, når de særlige forhold for disse kategorier tages i betragtning.

Grundlag

Vurdering af en elinstallations beskaffenhed skal tage udgangspunkt i, at den skal opfylde de krav, som var gældende, da den blev udført eller ændret.

Tilslutning af enkelte brugsgenstande til en eksisterende installation kan have udløst krav om beskyttelse mod indirekte berøring - installation af HFI- eller HPFI-afbryder. Det har fx været gældende ved tilslutning af stationære køleskabe eller fryserne (masse over 18 kg) siden 1. april 1985.

Senest 1. juli 2008 skal alle almindelige boliginstallationer være beskyttet med HPFI- eller HFI-afbryder, jf. stærkstrømsbekendtgørelsen afsnit 8.

Eksempler på installationsmåder, der ikke må anvendes i dag, men som kan have været tilladte på udførelsestidspunktet, er installation i klemmlister eller afbrydere og stikkontakter i dørindfatninger (uden dåse).

Nødvendige kvalifikationer

Elsyn skal gennemføres af personer, der

- er sagkyndige og erfarne inden for installationsområdet
- er uddannet til at anvende test- og måleinstrumenter
- er kvalificerede til at arbejde på eller nærved installationer under spænding (L-AUS)
- har erfaring med kontrol af elinstallationer
- arbejder under en autoriseret persons ledelsesmæssige ansvar.

Gennemførelse

Eftersynet gennemføres som en visuel gennemgang af den umiddelbart tilgængelige del af installationen kombineret med en stikprøvevis adskillelse af dåser, demontering af monteringsmateriel og åbning af tavler samt gennemførelse af relevante målinger.

Dokumentation

Rapportering foretages ved brug af skema for elsyn, som kan suppleres med eventuelle bilag, hvor fundne fejl og mangler anføres sammen med deres referencer til relevante punkter i stærkstrømsbekendtgørelsen. Rapporten udleveres til rekvirenten. Såfremt der er fundet fejl ved installationen, skal der også udleveres en kopi til ejer eller dennes repræsentant, jf. SB 6, 623.1.

Kopi af rapporten indgår i den kontrollerende virksomheds SKS-dokumentation og opbevares i mindst 5 år.

Vejledning til skemaets punkter

Generelle oplysninger

Generelle oplysninger beskriver forhold – fx boligens alder og installationens udførelsestidspunkt – som har dannet grundlag for vurdering af de konstaterede forhold ved elsynet.

Målinger

Målinger gennemføres for at kontrollere følgende forhold:

- Fejlstrømsafbryderes funktion
- Gennemgående elektrisk forbindelse i beskyttelsesledere (hvis fremført)
- Jordelektrodes overgangsmodstand (hvis etableret)
- Installationens isolationsmodstand

Måleresultater skal angives på skemaet eller vedlægges som bilag.

For fejlstrømsafbrydere angives udløsestrøm og -tid.

Visuel kontrol

Visuel kontrol foretages efter nedenstående retningslinjer for kontrol.

Hvis et kontrolpunkt giver negativt resultat (*ændring nødvendig* eller *nej*) skrives en kort forklaring i skemaets bemærkningsfelt. Denne kan om nødvendigt uddybes i et bilag.

Stikprøvevis adskillelse

Stikprøvevis adskillelse foretages ud fra en helhedsvurdering og erfaring. Særlig opmærksomhed gives hvor lofts- og vægbeklædninger ikke er de oprindelige, hvor der er foretaget bygningsmæssige ændringer så som indretning af nye værelser i tidligere uudnyttede dele af en bygning eller udskiftning af køkken. Det samme gælder, hvor der er installeret lav-voltbelysning. Adskillelse skal også foretages, hvor misfarvning af elektrisk materiel eller dets omgivelser kan skyldes skadelig opvarmning. Stikprøvevis adskillelse anføres i skemaet med angivelse af, hvor adskillelsen er foretaget samt resultatet heraf. Endvidere angives, om der er fotodokumentation.

Retningslinjer for Elsyn

Omfatter:

- Tavler
- Fast 230/400 V installation
- Lavvoltsinstallation
- Tilledninger (blivende)
- Brugsgenstande (blivende)
- Andre forhold

Tavler

1. Tilgængelighed/fri plads

Tavler skal være tilgængelige for betjening, inspektion og vedligeholdelse. Tilgængeligheden må ikke forringes ved anbringelse i skabe o.l. Der bør almindeligvis være 0,7 meter fri plads foran tavlen.

2. Beskyttelse mod direkte berøring (afdækninger/kapslingers tilstand)

Låger, afdækninger og tavlekapslinger skal være fastsiddende og ubeskadigede, og ubenyttede åbninger skal være forsynet med blændplader.

Udskæringer og åbninger for ledningsindføring skal være tilpasset omkring ledninger/kabler, så kravet til tavlens kapslingsklasse overholdes. Det må ikke være åbninger, der er større end 12,5 mm i tavlen.

3. Mærkning med tilhørsforhold/max. sikringsstørrelse

Det må ikke være muligt at forveksle de enkelte strømkredses (sikringer) tilhørsforhold. Hvis forveksling er mulig, skal gruppeafbrydere være forsynet med en mærkning, der angiver hvilke strømkredse, de hører til. Ved sikringer (smelte- eller automat-) skal der være en mærkning, som angiver størst tilladte mærkestrøm for sikringen.

4. Overstrømsbeskyttelse/korrekt sikringsstørrelse/bundkontakter/pasringe eller lignende

Det skal undersøges:

- om der i sikringsholdere findes de korrekte sikringer,
- om mærkestrømmen for de anvendte automatsikringer eller smeltesikringer med tilhørende pasringe/bundkontakter er større end anført på en eventuel mærkning om max. sikringsstørrelse eller svarer til det anvendte ledertværsnit,
- om der er tegn på overbelastning (misfarvning af afdækninger/isolering, mange "brugte" sikringer o.l.).

Fast 230/400V installation

1. Fordeling af belastningen på grupper

Lysinstallationen skal være fordelt på et passende antal grupper i forhold til boligens størrelse. Fra 1. april 1975 indførtes der krav om én lysgruppe pr. 50 m² boligareal.

Installationer for større husholdningsapparater (hårde hvidevarer) skal være opdelt på et passende antal grupper, så rimelig samtidighed i anvendelse er mulig. Der foretages en konkret vurdering.

2. Fastgørelse af kabler, monteringsmateriel (afbrydere og stikkontakter) m.m. Låg på dåser og rosetter

Synlige ledninger herunder ledninger over nedtagelige lofter og i tilgængelige loftsrum skal være fastgjort eller understøttet i fornødent omfang. Monteringsmateriel herunder samledåser skal være fastgjort. Dåser, rosetter m.m. skal være forsynet med låg.

3. Antal tilslutningssteder for at undgå for lange ledninger

Installationen skal være forsynet med tilslutningssteder (stikkontakter og lampeudtag) i nødvendigt omfang, så overdreven anvendelse af lange ledninger samt kædekobling af trestikdåser undgås.

Det kontrolleres, om boligen er udstyret med det mindst lovlige antal stikkontakter. Siden 1984 har kravet været 1 stikkontakt pr. påbegyndt 4 kvadratmeter.

4. Ulovlig anvendelse af bøjelig ledning som fast installation, fritsiddende muffer m.v.

Bøjelige ledninger (forlængerledninger) må ikke være anvendt som erstatning for fast installation. Samlinger må ikke være udført med fritsiddende muffer. Man skal være særlig opmærksom på installationer over nedhængte lofter.

5. Installationens tilstand

Synlige rør, ledninger og kabler samt monteringsmateriel må ikke vise tegn på fysisk overlast eller anden form for beskadigelse, der forringer el-sikkerheden.

Lavvoltageinstallationer (fast installation)

1. Oversigtstegning

Ved den tavle, hvorfra lavvoltageanlægget forsynes, skal der findes en oversigt, som viser placeringen og størrelsen af sikringer og transformere. Dette krav har været gældende siden 1. januar 2000.

2. Strømforsyninger

Transformere skal være fastgjort på et fast underlag.

3. Overstrømsbeskyttelse

Beskyttelsesindretninger skal være let tilgængelige og være forsynet med en mærkning, der angiver størst tilladte mærkestrøm for overstrømsbeskyttelsen.

4. Ledningsmateriel

Det skal kontrolleres, at ledningsmaterialet er korrekt valgt og installeret under hensyn til strømværdi, spændingsfald og ydre forhold, at ledningssamlinger er udført på en solid og holdbar måde, og at tilledninger er aflastet ved indføring/tilslutning i armaturer og transformere.

Siden 1. januar 2000 har det været et krav, at samlinger i den faste lavvoltageinstallation skal være udført i egnede kapslinger eller i lukket forbindelsesrum i fast monterede armaturer.

5. Korrekt anvendelse og placering af belysningsarmaturer (brandfare)

Armaturer skal være sikret fornødne afkølingsforhold og overholde tilstrækkelige afstande til brændbare dele. Fra 1994 skal armaturer, der anbringes på brandbart underlag, være F- mærkede.

Armaturer, der er placeret direkte i isolering, skal være F-hat mærket.

6. Installationens tilstand

Lavvoltageinstallationer inklusive armaturer og transformere må ikke vise tegn på fysisk overlast eller anden form for beskadigelse, der forringer el-sikkerheden. Fx misfarvning pga. for høj temperatur.

Tilledninger

1. Korrekt aflastning ved ledningsender

Tilledninger skal i begge ender være aflastet for træk og sikret mod vridning ved anvendelse af egnet materiel.

2. Ulovlige samlinger

Tilledninger må ikke være samlet med fritsiddende muffer, ved sammensnoing el.lign.

3. Forkert anbringelse

Tilledninger må ikke anvendes eller være anbragt på måder, som gør dem særlig udsat for beskadigelse fx på gulv,, under møbler eller gennem dør og vinduesåbninger.

4. Beskadigelser

Tilledninger må ikke vise tegn på fysisk overlast eller anden form for beskadigelse, der forringer el-sikkerheden.

Brugsgenstande

1. Korrekt fastgørelse og anbringelse

Brugsgenstande for fast montering skal være solidt fastgjort til bygningsdele eller andet fast underlag. Fastmonterede brugsgenstande skal anbringes så langt fra fast anbragte genstande eller bygningsdele, at disse under normale forhold ikke udsættes for en farlig temperatur.

2. Korrekt kapsling

Brugsgenstande skal have den fornødne kapslingsklasse. Kapslinger/afdækninger over spændingsførende dele skal være intakte og fastsiddende.

3. Beskyttelse mod indirekte berøring

Beskyttelse mod indirekte berøring skal være udført som krævet for eksisterende og nye brugsgenstande. (Fx skal stationære køle- og fryseapparater anskaffet efter 1. april 1985 altid være beskyttet mod indirekte berøring). Siden 1 juli 2008 ved hjælp af en fejlstrømsafbryder.

4. Beskadigelser

Brugsgenstande må ikke vise tegn på fysisk overlast eller anden form for beskadigelse, der forringer el-sikkerheden.

5. Ulovlige/ændrede brugsgenstande

Færdige belysningsæt må ikke være ændrede. Hjemmelavede belysningsarmaturer skal opfylde relevante standarder og være sikre.

Andre forhold

1. Fotodokumentation

Fotodokumentation kan anvendes til at vise fejl og beskadigelser ved installationen i såvel samlet som adskilt tilstand.

Ved stikprøvevis adskillelse anføres eventuel fotodokumentation også i den del af skemaet.

2. Gruppeantal og stikkontakter

Antallet af 230 – og 400 V grupper vurderes i forhold til forventet belastning. Det samme gælder antallet af stikkontakter. For eksempel kan en ældre installation med kun én lysgruppe og højst én stikkontakt pr. rum ikke forventes at dække en moderne families behov.

Der foretages en konkret vurdering.

Kravet om 1 stikkontakt pr. 4. kvadratmeter blev indført i 1975.

3. Dårligt håndværk muligvis ulovligt "gør det selv" arbejde

Det vurderes, om installationen bærer præg af at være udført af ikke autoriserede elinstallatører, da dårligt håndværk eller ulovligt "gør det selv" arbejde kan forøge risikoen for elektrisk stød og især brand. Derfor kan en mere tilbunds gående undersøgelse være nødvendig. Der foretages en konkret vurdering.

4. Andet/kommentarer

Her kan anføres forhold eller gives kommentarer, som ikke fremgår tilstrækkeligt af skemaets øvrige punkter.

AG Fugt

Også sendt til: AG Nye vilkår

Mødet den: 8. september 2009

Grænseværdier mv. - opdateret notat

1. Grænseværdierne og fugtmålingerne

1.1. Eksempler på grænseværdier til brug for den byggesagkyndige i tilstandsrapporten

Som en del af Forsikring & Pensions forslag skal den byggesagkyndige måle fugtniveau på kritiske konstruktioner, hvis de er repræsenteret i huset samt måle på de overflader, hvor han på baggrund af sine iagttagelser vurderer, at der er et muligt kritisk forhold.

Nedenfor er angivet eksempel på en tabel til den byggesagkyndiges brug med forslag til, hvordan værdierne kan angives på trækonstruktioner.

	oktober – april	maj-september	markering i TR
Inde	<10 (tørt)	<13 (tørt)	grøn
<i>Eksempel</i>	10-20 (fugtigt)	13-22 (fugtigt)	gul
Fugt i træ, vægt %	>20 (vådt)	>22 (vådt)	rød
Ude, ikke-nedbørspåvirket	<18 (tørt)	<22 (tørt)	grøn
(ventileret hulrum)	18-22 (fugtigt)	22-25 (fugtigt)	gul
<i>Eksempel</i>	>22 (vådt)	>25 (vådt)	rød
Fugt i træ, vægt %			
Ude, nedbørspåvirket	<25 (tørt)	<20 (tørt)	grøn
<i>Eksempel</i>	25-27 (fugtigt)	20-25 (fugtigt)	gul
Fugt i træ, vægt %	>27 (vådt)	>25 (vådt)	rød

Ovennævnte grænseværdier er fastsat med udgangspunkt i SBI-anvisning 204.

Det skal understreges, at der kun er tale om eksempler på grænseværdier for trækonstruktioner. Forsikring & Pension forudsætter, at der skal fastsættes specifikke grænseværdier for alle væsentlige byggematerialer, og at disse værdier skal drøftes med eksperter på området som led i et teknisk arbejde, der udføres efter at arbejdet i Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen er afleveret.

11.09.2009

Forsikring & Pension
Amaliegade 10
1256 København K
Tlf. 33 43 55 00
Fax 33 43 55 01
fp@forsikringogpension.dk
www.forsikringogpension.dk

Vibeke Henriques
Chefkonsulent, cand.jur.
Dir. 33 43 56 27
vh@forsikringogpension.dk

Vores ref. VH/nle
Sagsnr. GES-2008-05294

Erhvervsorganisation
for forsikringselskaber
og pensionskasser

Den byggesagkyndige skal værdisætte det, han måler, og målingen skal omsættes til en farvemærkning fx grøn, gul, rød i tilstandsrapporten. Grøn indikerer, at konstruktionen er tør gul, at konstruktionen er fugtig og rød, at konstruktionen er våd. Det er vigtigt at bemærke, at den målte fugtværdi ikke noteres i tilstandsrapporten. Den bygningsagkyndige giver dernæst en karakter og tilføjer en note – om muligt. Derudover skal det angives, at farverne gul og rød i tilstandsrapporten som udgangspunkt ikke vil indebære en dækning, men at grøn kan indebære en dækning, hvis der senere viser sig en skade

Konstruktion	Farvekode	Karakter	Note
Trægulv mod krybekælder	Gul	K2	Fugten skyldes forøget fugtmængde i krybekælder

Eksempel: Hvis der i en vinterperiode (januar) måles et vandindhold på 14 % indendørs i et trægulv, er der et forhøjet fugtniveau i træværket. Den byggesagkyndige markerer gult (fugtigt) i skemaet ud for materialet/konstruktionen.

1.2. Eksempler på grænseværdier i forsikringsbetingelserne

Som en del af Forsikring & Pensions forslag til en særlig fugtdækning på ejerskifteforsikringens standarddækning foreslås det, at fugtindholdet i materialerne ikke må overskride bestemte værdier.

Nedenfor er angivet en tabel med forslag til, hvordan værdierne kan angives.

	oktober - april	maj-september
Inde*	18	20
<i>Eksempel</i>		
Fugt i træ, vægt %		

*) For ligevægtstilstand målt over en længere periode (min. 14. dage) og i konstant opvarmede beboelsesrum (min. 20° C). Fugtmålingerne skal udføres af en teknisk sagkyndig.

I skemaet er angivet den forventede vægtprocent af fugt i træværk (indendørs) på forskellige tidspunkter af året. Dækningsberettigende skade er fugtværdier, der ligger over de værdier, der er angivet i skemaet.

Eksempel 1: Hvis der i en vinterperiode (januar) måles et vandindhold på 19 % indendørs, er der et forhøjet fugtniveau i træværket, og der er tale om en dækningsberettiget skade, hvis der ikke er angivet fugtindhold (gul eller rød) i TR.

Eksempel 2: Hvis der i en vinterperiode (januar) måles et vandindhold på 14 % indendørs, er der et forhøjet fugtniveau i træværket i forhold til de forventede 10 % på denne årstid. Dette tyder på, at der må være et fugtproblem, men der er ingen skade, da værdien ikke er over 18 %.

Alternativt kan værdier angives som kurve for hhv. 50, 60, 70 og pct. RF for indeluften.

2. Sammenhæng mellem grænseværdierne målt af den bygningssagkyndige og 'acceptabel fugt' ved målt ved skadebehandlingen

2.1. Den bygningssagkyndiges fugtmåling - huseftersynet

Den byggesagkyndige skal ved husgennemgangen vurdere, observere og foretage en fugtmåling. Kombinationen af en øjebliksmåling, og en professionel vurdering af visuelle samt lugtmæssige faresignaler, kan tilsammen give en indikation af, om bygningskonstruktionen er sund. Det betyder, at en fugtmåling aldrig vil stå alene. Hvis en konstruktion er opfugtet om sommeren og tør om vinteren, vil den bygningssagkyndige kunne registrere skjolder, lugt og farveforskelle, der indikerer, at konstruktionen har været opfugtet. Denne observation bør han notere og kommentere i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndige skal anvende indstiksmåler af anerkendt kvalitet for måling i træ, og en kapacitetmåler af anerkendt kvalitet, fx en Gann-måler, for måling i øvrige materialer. Indstiksmåleren giver en absolut værdi for vandindholdet i træets yderste lag. Denne værdi overføres til farveklasse (rød, gul, grøn). Fugtmåling med kapacitetmåler, der er en overflademåling angiver ikke en absolut fugtværdi, men blot en relativ værdi. Det vil sige, at man kan måle variationer for fugtindholdet i den pågældende overflade. Instrumentet viser "digits" fra 0 til ca. 160. Ud fra disse visninger, kan værdierne overføres til tørt, fugtigt, vådt svarende til grøn, gul og rød.

Den bygningssagkyndige skal som minimum måle på kritiske konstruktioner både ude og inde. De kritiske konstruktioner skal defineres i en liste, som eksempelvis kan omfatte forsatsvægge, grundmurede ydervægge og massivt murede ydervægge. Derudover skal den bygningssagkyndige måle værdier, hvor erfaring samt synlige og lugtmæssige indikationer tilsiger dette.

2.2. Forsikringsselskabet - skadessituationen

I skadessituationen skal forsikringsselskabet iværksætte en fugtundersøgelse for de omfattede beboelsesrum. Selskabets taksator skal vurdere, om en øjebliksmåling umiddelbart er tilstrækkelig til at konstatere, om der er tale om en dækningsberettigende skade. Hvis dette ikke er tilfældet, vil taksator iværksætte en fugtundersøgelse, der kan strække sig over en længere tidsperiode. Dette gøres for at måle og kunne dokumentere fugtniveauet med fugtvariationer over perioden og dermed undgå tvister mellem selskab og kunde samt for at registrere, om fugtniveauet skyldes brugerbetingede forhold. Fugtundersøgelsen kan således bestå af flere forskellige målesystemer fx for rumluftens fugtindhold og temperatur og for materialers fugtindhold.

Med venlig hilsen

Tine Aabye

Forsikring & Pension

Vores ref. VH/nle

Sagsnr. GES-2008-05294

Side 3

Justitsministeriet
Slotsholmsgade 10 - 12
1216 København K

Jmt. Mdt.
- 9 MAJ 2007

8. maj 2007
Sagsnr.: 226511

Udvidelse af Huseftersynsordningen

I forbindelse med det igangværende udvalgsarbejde under Justitsministeriet om huseftersynsordningen skal Dansk Byggeri hermed opfordre til, at ordningen udvides til også at omfatte afløbs- og stikledninger.

Baggrunden herfor er, at undersøgelser foretaget af DANVAs – Dansk Vand- og Spildevandsforening – som er offentliggjort i rapporten "Fokus på stik", viser, at det må antages, at omkring halvdelen af de private stikledninger står overfor snarlig renovering eller udskiftning. Det svarer til at ca. 25.000 km ledninger fordelt på ca. 1,0 mio. stikledninger i henhold til DANVAs beregninger.

For den enkelte husejer, kan nedslidte eller direkte ødelagte ledninger blive en ubehagelig økonomisk overraskelse. Det er op til den enkelte husejer at forsikre sig mod skader på skjulte rør. Herudover kan omfanget af den eventuelle forsikringsdækning variere meget fra selskab til selskab. På tilsvarende vis viser erfaringer, at der kommunerne imellem er forskel på, hvor den kommunale ledning stopper og den private del af kloaknettet starter.

Det er derfor overordentligt vanskeligt for den enkelte husejer i forbindelse med en hushandel at få overblik over, om og i hvilket omfang der indenfor en overskuelig periode skal afsættes midler til en renovering af den private del af kloakker og afløb.

Dansk Byggeri foreslår derfor, at den private del af kloakkerne og afløbene medtages under huseftersynsordningen. Det foreslås, at der i forbindelse med en hushandel, som en del af tilstandsrapporten udføres en tv-inspektion af afløb og kloakker, der kan klarlægge installationernes aktuelle tilstand.

En udvidelse af tilstandsrapporten til også at omfatte inspektion af kloak- og afløbssystemet vil forøge omkostningerne en smule. Denne omkostningsforøgelse modsvares af, at der skabes klarhed om ejendommens aktuelle tilstand. Samtidig skal det bemærkes, at omkostningerne til tilstandsrapporten finansieres af sælger, hvorved omkostningen indregnes i salgsprisen og dermed finansieres via real- eller bankkredit, der typisk anvendes ved ejendomshandler.

TV-inspektionen kunne gælde i fx 5 år og ordningen kunne ligeledes optrappes over tid, således at de ældste huse blev registreret først og alle huse ældre end fx 20 år ville være omfattet af huseftersynsordningen efter en 5 – 10-årig periode.

Der ville være flere fordele ved denne løsning. Dels ville den enkelte husejer ikke ufor- skyldt møde en større økonomisk omkostning, som følge af dårlige afløb og kloakker, dels ville der være langt større sikkerhed for, at miljøet ikke blev unødigt belastet som følge af brud og utætheder i kloaknettet.

Med venlig hilsen
Dansk Byggeri

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several loops and flourishes, representing Michael H. Nielsen.

Michael H. Nielsen

Cc: Enslydende brev er tilgået Økonomi- og Erhvervsministeriet og Formand for Folke-
tingets Boligudvalg Lissa Mathiasen

NOTAT

/an

Et eventuelt krav om radonmåling som led i huseftersynsordningen**Baggrund**

Boligudvalget har den 14. december 2009 efter ønske fra Thomas Jensen (S) spurgt Økonomi- og Erhvervsminister Lene Espersen om hvad det vil koste pr. bolig, at stille krav om, at der skal foretages radonmålinger til anvendelse i en tilstandsrapport ved hushandler (BOU spørgsmål 156 alm. del).

Ministeren svarede, at Justitsministeriet har nedsat et udvalg, der skal gennemgå huseftersynsordningen og at spørgsmålet om radonmålinger som led i tilstandsrapporten vil indgå i udvalgets arbejde, så alle aspekter af forslaget, både de tekniske og økonomiske konsekvenser for ordningen, belyses.

Følgende er relevant information til udvalget om huseftersyn, herunder om fakta om radon, de danske regler for radonsikring, myndighedernes informationsindsats samt mulighederne for at måle radonindholdet i inde-luften.

Fakta om radon

Radon er en kræftfremkaldende luftart, der dannes i undergrunden, og som kan sive fra jorden op i bygninger. Radon i indeklimaet indebærer en vis risiko for lungekræft. Problemet er størst i enfamilieshuse og særligt i enfamilieshuse uden kælder. Indholdet (koncentrationen) af radon i luften angives i enheden Bq/m³ (becquerel pr. kubikmeter). WHO og de nordiske strålemyndigheder har i september 2009 offentliggjort nye anbefalinger om, at bygninger bør have et radonindhold på under 100 Bq/m³.

Statens Institut for Strålebeskyttelse (SIS) har i 2001 gennemført en undersøgelse og vurderet radon i danske boliger. Undersøgelsen omfattede godt 3.000 enfamilieshuse, der er bygget før 1998, hvor det nuværende krav om, at alt nybyggeri skal være radonsikkert, blev indført. Ifølge undersøgelsen varierer radonforekomster i landet betydeligt. De højeste andele af boliger med høje radonforekomster fandtes på visse øer, Sjælland og Bornholm. Den gennemsnitlige radonkoncentration i de undersøgte enfamilieshuse var 59 Bq/m³. Den højeste radonforekomst var 600 BQ/m³. Danmark er dog ikke så hårdt ramt af radon som eksempel-

vis Sverige. I Sverige er den gennemsnitlige radonkoncentration på 108 Bq/m³ og den højeste målte koncentration på 85.000 Bq/m³.

SIS udarbejdede som led i undersøgelsen af radonudbredelsen i Danmark fra 2001 et klassificeringssystem, hvor de tidligere 275 kommuner blev opdelt i fem klasser (0-4) efter radonindhold i boligen. 24 af disse kommuner var placeret i højeste klasse, hvor det blev vurderet, at mere end 10 pct. af enfamilieshusene havde radonindhold over 200 Bq/m³, svarende til 65.000 enfamiliehuse. SIS har med udgangspunkt i undersøgelsen fra 2001 oplyst til Erhvervs- og Byggestyrelsen, at ca. 350.000 enfamiliehuse har et radonindhold over 100 Bq/m³. Se i øvrigt Bilag 1 med kort over udbredelsen af radon i Danmark.

SIS vurderer på baggrund af undersøgelsen fra 2001 og på baggrund af udenlandske analyser, at radon i boliger i Danmark er medvirkende årsag til omkring 9% af alle nye lungekræfttilfælde i Danmark, det vil sige omkring 300 tilfælde pr. år. I de fleste af disse tilfælde er de ramte rygere. Risikoen ved radonudsættelse er ca. 25 gange større for rygere end for personer, som aldrig har røget, men risikoen er også betydelig for ikke-rygere. De 300 tilfælde opdeles på ca. 50 kræfttilfælde for ikke-rygere og ca. 250 for rygere.

Bygningsreglementets regler nu og fremover

For enfamiliehuse opført før 1998 var der ikke krav om radonsikring. Fra 1998 blev der indført krav om radonsikring og med dertil hørende anbefalinger til radonniveauet i indeklimaet. Fra 2010 ændres bygningsreglementet således, at funktionskravet om radonsikring først er opfyldt, når radonniveauet i indeklimaet er under 100 Bq/m³. Der indføres med andre ord fra 2010 en egentlig grænseværdi i forbindelse med funktionskravet.

Radonsikring vil f.eks. sige, at bygningens konstruktion er lufttæt mod undergrunden og at der eventuelt er etableret radonsug under fundament. Radonsikringen skal dog samtidig ses i sammenhæng med bygningsreglementets krav til luftskifte og ventilation, der ligeledes er med til at holde radonniveauet nede.

Nybyggeri tidligere:

Der har siden 1998 været krav i bygningsreglementet om, at alt nybyggeri skal radonsikres jf. kapitel 6.3.3.2. Det fremgår af vejledningsteksten til bestemmelsen om radonsikkert byggeri, at det samtidig anbefales, at nye bygninger har et radonindhold i indeklimaet på under 200 Bq/m³.

Nybyggeri med Bygningsreglement 2010:

WHO og de nordiske strålemyndigheder har som nævnt i september 2009 offentliggjort nye anbefalinger om, at bygninger bør have et radonindhold på under 100 Bq/m³. Det bliver nu præciseret i bygningsreglementet, at kravet om radonsikring skal sikre et radonindhold under 100 Bq/m³ i ny-

byggeriet. Der indføres med andre ord fra 2010 en egentlig grænseværdi i forbindelse med funktionskravet. Præciseringen af kravet om radonsikring er i oktober 2009 offentliggjort på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside og på boligejer.dk. og indarbejdes i udkastet til det nye bygningsreglement, der forventes sendt i høring i foråret 2010.

Eksisterende byggeri tidligere:

For eksisterende byggeri er der alene tale om anbefalinger til bygningsejer. Erhvervs- og Byggestyrelsen anbefaler i det nuværende bygningsreglement, at der i bygninger, der har et radonindhold på mellem 200 og 400 Bq/m³, iværksættes enkle og billige tiltag for at sænke radonindholdet. I bygninger med et radonindhold på mere end 400 Bq/m³, anbefales det at iværksætte mere effektive forbedringer.

Eksisterende byggeri med Bygningsreglement 2010:

På baggrund af de nye anbefalinger fra WHO vil Erhvervs- og Byggestyrelsen i det kommende bygningsreglement 2010 anbefale, at boligejer igangsætter tiltag, der skal sænke radonindholdet i indeklimaet, når dette overskrider 100 Bq/m³. Konkret anbefales det fremover i bygningsreglementet, at der i bygninger, der har et radonindhold på mellem 100 og 200 Bq/m³, iværksættes enkle og billige tiltag for at sænke radonindholdet. I bygninger med et radonindhold på mere end 200 Bq/m³, anbefales det at iværksætte mere effektive forbedringer.

Hvis der i boligen som udgangspunkt er radonkoncentrationer mellem 100 og 200 Bq/m³, kan det være tilstrækkeligt fx at tætné utætheder i fundamentet og/eller øge ventilationen. Denne løsning er ofte ikke særlig kostbar. I tilfælde med radonkoncentrationer over 200 Bq/m³, kan det være nødvendigt fx at etablere radonsug under huset. Dette tiltag er meget effektivt og koster mellem 30-50.000 kr.

Ansvar for radonsikring ved nybyggeri

Det er bygherren, der er ansvarlig for, at et byggeri opføres i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser. Med lovforslag om ændring af byggeloven (L78), som blev førstebehandlet af Folketinget den 8. december 2009, præciseres det, at den professionelle bygherre er erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige regler for tab som følge af, at byggeriet ikke udføres i overensstemmelse med bygningsreglementet. Erstatningsansvaret ifalder således også, hvis bygningsreglementets bestemmelser om radonsikring ikke er opfyldt. Det vil fortsat være bygningsejeren, der er ansvarlig over for kommunen for overholdelse af reglerne.

Med præciseringen vil det fremover være helt klart for bygherren, at bygningsreglementets krav om at opføre radonsikkert først er opfyldt, når konstruktionen er opført således, at der sikres et radonniveau under 100 Bq/m³. Hvis man køber et nybygget hus og efterfølgende måler et radonniveau over 100 Bq/m³, har bygherren således *ikke* opfyldt bygningsreglementets krav om radonsikker konstruktion, og køberen kan rejse en er-

statningssag mod bygherren for at få dækket udgifterne til at etablere den lovpligtige radonsikring.

Byggeskadeforsikringen, ejerskifteforsikring og tilstandsrapporter.

Det blev i november 2009 præciseret, at byggeskadeforsikringen dækker skader på bygningens radonsikring. Undersøgelse af skader på bygningens radonsikring skal indgå som led i 1-års eftersynet. Da radonsikring i form af lufttæt bygningskonstruktion er en skjult konstruktion, kan den bygningssagkyndige kun ud fra projektmaterialet påse, at radonsikring er opfyldt. Det er således ikke muligt at påse, om der er skader på denne del af radonsikringen som følge af f.eks. byggesjusk. Hvis bygningens radonsikring helt eller delvist er baseret på ventilation, kan denne del af radonsikringen dog godt vurderes visuelt.

En eventuel radonmåling kan dog indikere, om der er skader på radonsikringen. Når det i 2010 bliver præciseret i bygningsreglementet, at kravet om radonsikring er opfyldt, når konstruktionen skal sikre et radonniveau på under 100 Bq/m³, kan en radonmåling derudover afsløre, om bygningsreglementet er overholdt for nybyggeri opført i 2010 og frem. Byggeri opført før 2010 er underlagt ældre bygningsreglementer, hvor der til bestemmelsen om radonsikring alene er anbefalinger til radonniveauet. En radonmåling kan i bygninger opført før 2010 dermed sandsynligvis ikke i sig selv bruges i en eventuel erstatningssag, hverken i forbindelse med byggeskadeforsikringen eller en eventuel ejerskifteforsikring.

I forbindelse med en tilstandsrapport er den bygningssagkyndige i dag ved sin gennemgang af bygningen forpligtet til at afdække skader eller tegn på skader. Som skader regnes bl.a. brud, lækager, revnedannelser, ødelæggelser og manglende bygningsdele. Den bygningssagkyndige foretager alene en visuel og ikke-destruktiv gennemgang af bygningen. Konstateres der ved radonmåling i bygninger opført før 2010 et højt radonindhold, kan dette alene indikere, at der er skader på radonsikringen eller at der helt mangler en radonsikring. Kun for bygninger der er opført fra 2010 og frem kan en radonmåling afsløre, om bygningsreglementets bestemmelser er opfyldt. Hvis bygningens radonsikring helt eller delvist er baseret på ventilation, kan denne del af radonsikringen dog godt vurderes visuelt.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har ikke kendskab til retssager i Danmark vedr. radon.

Informationsindsats

Boligministeriet/Erhvervs- og Byggestyrelsen har siden 1987 valgt at informere bredt om radonproblemet til både kommuner og borgere, bl.a. med oplysning i en pjece om, hvad radon er, hvilke enfamiliehuse der kan have et radonproblem mv. Pjecen er udsendt til bl.a. kommunerne, embedslægerne, biblioteker, arkitekter, ingeniører og håndværksmestre. Kommunerne er i oktober 2009 informeret om de nye anbefalinger fra WHO og er opfordret til at foranstalte lokale informationskampagner.

Den enkelte husejer er med informationsmaterialet i stand til at afgøre, hvad der er mest hensigtsmæssigt. Informationerne om radon kan bl.a. hentes på styrelsens hjemmeside www.ebst.dk, boligejer.dk samt på hjemmesiden for Statens Institut for Strålebeskyttelse (SIS). SIS vejleder om sundhedsrisici ved radonkoncentrationer, hvordan radon måles, og hvilken metodik, der bør anvendes ved måling. Desuden er det aftalt med Statens Byggeforsknings Institut (Sbi), at der i foråret 2010 udarbejdes anvisninger til byggebranchen om til korrekt udførsel af radonsikring.

Måling af radon

Statens Institut for Strålebeskyttelse (SIS) informerer på deres hjemmeside om, hvordan radonmåling bør foretages. SIS oplyser på deres hjemmeside, at radonkoncentrationen i en bolig kan variere meget indenfor det enkelte døgn og med årstiden. Derfor bør radonmåling ske over mindst 2 måneder i fyringssæsonen, hvor der luftes mindre ud. Disse forudsætninger skal være opfyldt hvis målingen skal danne udgangspunkt for en vurdering af behovet for radonsikring. Der bør måles i 2 opholdsrum, som benyttes flere timer dagligt. Måleudstyret skal placeres på steder, hvor beboerne normalt befinder sig. Måleudstyret må ikke placeres tættere end 25 cm fra stenvægge og ikke nærmere end 1,5 meter fra vinduer, yderdør, mekanisk ventilation eller varmekilder. I boliger med flere etager bør der måles på hver etage. I måleperioden skal beboerne bruge boligen som de plejer.

SIS oplyser endvidere på deres hjemmeside, at den såkaldte sporfilmsmetode er den enkleste og bedste målemetode for sådanne langtidsmålinger. Sporfilmene (radon-dosimetrene) sendes normalt ud med brevpост fra et målelaboratorium og placeres i de pågældende rum. Efter måleperiodens afslutning returneres sporfilmen med post til målelaboratoriet for analyse og rapportering tilbage til rekvirenten. SIS henviser på deres hjemmeside til den metodebeskrivelse, som den svenske strålebeskyttelsesmyndighed (SSM) har udarbejdet. I sidstnævnte metodebeskrivelse anbefales det, at der måles over 3 måneder og det er et krav, at beboerne skal skriftligt bekræfte, at den medfølgende instruktion til målingen følges i måleperioden.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har kendskab til en 7-dages måling, der benyttes i USA, men det er usikkert om denne målemetode giver et retvisende billede af radonindholdet.

Man kan på nettet købe et udstyr til radonmåling for godt 300 kr. Hvis en bygningssagkyndig eller anden fagmand skal foretage målingen, kan der være udgifter til dette. Der eksisterer en certificeringsordning i Sverige og Norge for virksomheder, der foretager radonmålinger efter officielle foreskrifter. Der er pt. ikke danske radonmålingsvirksomheder, der er certificerede.

Bilag: Kort over udbredelsen af radon i Danmark (Statens Institut for Strålebeskyttelse 2001).

**Web-baseret system til udarbejdelse og
indberetning af tilstandsrapporter**

Tilstandsrapport (ikke udfyldt)

4. HEweb – system til at udarbejde og indberette tilstandsrapporter.

Man skal udarbejde en tilstandsrapport i et web-system, som hedder Heweb. Systemet arbejder på internettet, så man behøver blot en computer og internetadgang. Der er ikke noget program, som skal installeres.

Systemkrav

Det er især internetforbindelsen, som betyder noget, og det anbefales, at du som minimum har 256 kb/s i downloadhastighed og 128 kb/s i uploadhastighed.

Din pc skal gerne være:

- Processor: 1 Ghz eller mere
- Hukommelse: 500 MB hukommelse eller mere
- Browser: Internet Explorer version 5 eller nyere.

Sådan kommer du i gang

Du kan logge dig ind i systemet på to måder:

- Enten ved at gå ind på www.heweb.dk
- eller gennem www.femsek.dk, hvor du først klikker menupunktet "Huseftersyn" til venstre på skærmen og bagefter klikker på "Login"

Brugernavn og adgangskode

Når du er blevet beskikket bygningssagkyndig, får du udleveret et brugernavn og adgangskode til at logge på systemet. Brugernavnet består altid af 4 cifre og er dit HE-nummer.

Hvis dit nummer for eksempel kun består af to cifre – (29), skal du blot sætte nuller foran, til du har fire cifre (0029).

Et godt råd

Hvis du ikke kan komme på systemet, er der typisk to årsager. Enten har du – eller din virksomhed netværksproblemer, og du kan prøve en hjemmeside, du ikke har været inde på før. Virker den heller ikke, så er det netværksproblemer. Det kan også skyldes fejl på Heweb-serverne. Sker det, kommer der en fejlmeddelelse, når du forsøger at logge dig ind. Du skal så blot holde øje med www.femsek.dk under "Huseftersyn" og "Driftsstatus", hvor der vil være en beskrivelse af fejlen og et skøn på, hvornår systemet igen fungerer.



Huseftersyn

Tilstandsrapport for ejendommen

Sælger:

Adresse

Postnr. By

Dato Udløbsdato

HE nr. Lb. nr.

Kommunenr./Ejendomsnr.

-

Matrikel/Ejerlav:

Internt sagsnummer

Indhold

Vigtige oplysninger om huseftersyn	2
Tilstandsrapport for ejendommen	6
Resumé af huseftersyn - beboelsesdelen	7
Registrering af bygningens tilstand (noter)	8
Sælgers oplysninger om ejendommen	12
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring	16

Besøg www.boligejer.dk

Har du behov for yderligere information om huseftersynet og tilstandsrapporten, kan du besøge hjemmesiden www.boligejer.dk

Folder om huseftersyn

Du kan også få information om huseftersyn i Erhvervs- og Boligstyrelsens folder om huseftersyn. Hent folderen hos din lokale ejendomsformidler.

Huseftersyn

HE nr.

Lb. nr.

Tilstandsrapport

Version 6.1

Vigtige oplysninger om huseftersyn

Når du skal købe eller sælge hus eller lejlighed, har du brug for at vide noget om **huseftersyn, tilstandsrapport og ejerskifteforsikring**.

Her får du en kort introduktion og et hurtigt overblik.

Huseftersyn bliver udført af en bygningssagkyndig, som Erhvervs- og Byggestyrelsen har beskikket. Den bygningssagkyndige repræsenterer hverken køber eller sælger. Hans opgave er at give et professionelt og uvildigt billede af bygningens synlige skader.

Den bygningssagkyndiges gennemgang af huset tager udgangspunkt i huse af tilsvarende alder og type – og altså ikke et nyt hus. Du skal derfor være opmærksom på, at forhold, som er almindelige for disse huse, ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. F.eks. er det almindeligt, at der er fugt i kælderen i et ældre hus, og det vil derfor kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader.

Bygningssagkyndige er fagfolk, som har mindst fem års erfaring med bygningsundersøgelser eller tilsyn med byggeri, og som derefter har fået en efteruddannelse i reglerne for huseftersyn. Beskikkelsen kræver desuden, at den bygningssagkyndige har en gyldig ansvarsforsikring, som kan dække fejl begået i tilstandsrapporten i mindst 5 år.

Hvis du er utilfreds med din tilstandsrapport

Den bygningssagkyndige bør finde alle de forhold, som kan give skader, eller som allerede har gjort det, hvis de er synlige ved huseftersynet. Du kan naturligvis klage, hvis den sagkyndige har overset synlige skader eller lavet andre fejl, så tilstandsrapporten giver et forkert indtryk af huset.

Du kan klage til Ankenævnet for Huseftersyn, som behandler klager fra både købere og sælgere over tilstandsrapporter, som er udarbejdet af beskikkede bygningssagkyndige. Du skal dog forelægge din klage for den bygningssagkyndige, inden du klager til Ankenævnet.

Du kan læse om reglerne for klager og hente et klageskema på www.husanke.dk eller ved at ringe til Ankenævnet, telefon 35 25 02 40.

Ankenævnet træffer afgørelser, så parterne i en hushandel slipper for retssager. De fleste sager vil normalt være afgjort inden for ca. 6 måneder.

Læs meget mere om huseftersyn og tilstandsrapporter på www.boligejer.dk.

Tre vigtige ting, du skal vide om rapporten:

• En tilstandsrapport er en skadesrapport

Den bygningssagkyndige foretager en visuel gennemgang af huset. Ved gennemgangen anvendes en systematisk metode, som afdækker synlige skader eller forhold, som kan udvikle sig til skader. Du får ikke oplysninger om ejendommens generelle vedligeholdelsesstand eller om f.eks. forventet restlevetid for bygningsdele. Tilstandsrapporten kan derfor ikke sammenlignes med en "varedeklaration".

• Omfatter synlige skader

Der kan være skjulte skader, som den bygningssagkyndige ikke har mulighed for at finde. Eftersynet handler om synlige forhold ved huset, som har givet - eller senere kan risikere at give - en skade. Ejerskifteforsikringen kan beskytte mod omkostninger til skader, som ikke er synlige.

• Høj karakter er ikke nødvendigvis det samme som høj udgift

Der er ikke en direkte sammenhæng mellem den karakter, som den bygningssagkyndige giver en skade og prisen på at udbedre skaden. Der kan være skader, som hurtigt og billigt kan udbedres, men som bliver alvorlige for huset, hvis der ikke gøres noget. Alvorlige skader får en høj karakter (K2 eller K3), uanset om de er billige eller dyre at udbedre.

Den sagkyndige kan også bruge karakteren UN. Denne karakter skal forstås som en advarselsslampe, der tændes. Her er noget, som kræver en nærmere undersøgelse, end eftersynet har mulighed for.

Huseftersyn

HE nr.

Lb. nr.

Tilstandsrapport

Version 6.1

Til dig, der skal købe

Du kan bruge tilstandsrapporten som hjælp til at vurdere den fysiske tilstand af den ejendom, du er interesseret i at købe.

Når sælger har fået foretaget et huseftersyn, skriver den bygningssagkyndige en tilstandsrapport. Rapporten beskriver de skader eller tegn på skader, som den bygningssagkyndige har fundet ved huseftersynet. Derudover består rapporten af sælgers oplysninger om ejendommens tilstand.

Hver skade i tilstandsrapporten har en karakter, der viser, hvor alvorlig skaden er for den enkelte del af bygningen. Karaktererne er en byggeteknisk vurdering. Den siger ikke noget om, hvor meget det vil koste at udbedre en skade.

Sådan foregår et huseftersyn

Den bygningssagkyndige vurderer huset ud fra det, han umiddelbart kan se. Han må gerne bruge enkle tekniske hjælpemidler, men fjerner ikke gulvtæpper, sænkede lofter osv. Derfor kan der være skader, som den bygningssagkyndige ikke kan opdage, og som derfor ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Hvad kigger den bygningssagkyndige efter?

Huseftersynet afdækker altså synlige skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt. Det kan f.eks. være svampeskader, konstruktionsfejl eller sætningsskader. Huseftersynet afdækker også tegn på skader eller fysiske forhold, der kan udvikle sig til en skade.

Karaktersystemet

Den bygningssagkyndige giver hver skade - og de forhold der kan medføre skader - en karakter, der svarer til, hvor alvorligt forholdet er:

- Kosmetiske skader (KO)
- Mindre alvorlige skader (K1)
- Alvorlige skader (K2)
- Kritiske skader (K3)
- Bør undersøges nærmere (UN)

Du skal være opmærksom på, at der kan være skader i et hus, som den bygningssagkyndige ikke har mulighed for at opdage, og som derfor ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Du skal også være opmærksom på, at forhold, som er typiske for huse af den pågældende type og alder, ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. Hvis der f.eks. er fugt i kælderen på et ældre hus, vil det kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen.

Her er en liste med eksempler på forhold, som den bygningssagkyndige ikke holder øje med:

- El- og vvs-installationernes funktion
- Sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand
- Småting, som ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget
- Bygningens placering på grunden
- Bygningens planløsning
- Bygningens indretning
- Løsøre, f.eks. hårde hvidevarer
- Udendørs svømmebassiner og pumpeanlæg
- Markiser og baldakiner
- Installationer uden for bygningerne
- Bygningens æstetik og arkitektur
- Bygningens lovlighed (bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen)

Huseftersyn

HE nr.

Lb. nr.

Tilstandsrapport

Version 6.1

Tillæg og allonger til tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten kan være suppleret af et tillæg. Tillægget kan indeholde oplysninger om forhold, som ikke skal fremgå af tilstandsrapporten, men det kan også indeholde oplysninger, som uddyber tilstandsrapportens oplysninger. Tillægget er ikke en del af tilstandsrapporten og er ikke omfattet af Huseftersynsordningen. Klager over tillægget kan derfor ikke indbringes for Ankenævnet for Huseftersyn.

En allonge er derimod en tilføjelse til - eller korrektion af - oplysninger i tilstandsrapporten. Allongen er en del af tilstandsrapporten og er derfor omfattet af huseftersynet.

En allonge kan kun udarbejdes i tilstandsrapportens gyldighedsperiode, som er 6 måneder.

Ejerskifteforsikring

Når du køber et hus, kan du tegne en ejerskifteforsikring, hvis der er udarbejdet en tilstandsrapport.

Huseftersynet og tilstandsrapporten er altså grundlaget for ejerskifteforsikringen. Hvis du ikke tegner en ejerskifteforsikring, skal du normalt selv betale alle udgifter til udbedring af husets skader, hvad enten de er nævnt i en tilstandsrapport eller ej.

Der kan være forskel på, hvad forsikringen dækker – men det fremgår af tilbuddet og betingelserne fra forsikringsselskabet. Lovgivningen fastsætter dog nogle minimumskrav for dækningens omfang.

Sælger skal betale den ene halvdel af forsikringspræmien, du skal betale den anden. Selv om du har fået tilbud fra sælgers forsikringsselskab, må du gerne vælge et andet selskab. Sælger er dog ikke forpligtet til at betale mere end sit oprindelige tilbud, hvis præmien til det nye forsikringsselskab er højere.

Om ejerskifteforsikring

- Ejerskifteforsikringen kan sikre dig mod større udgifter til bl.a. skjulte skader. Men husk: Du får ikke erstattet gammelt med nyt.
- Udgifter til mindre skader, vedligeholdelse samt udbedring af almindeligt slid og ælde må du normalt selv betale for.
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Ejerskifteforsikringen dækker heller ikke forhold, der er normale for husets type og alder.

Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på www.forsikringsoplysningen.dk.

Huseftersyn

HE nr.

Lb. nr.

Tilstandsrapport

Version 6.1

Til dig, der skal sælge

Ved et huseftersyn vurderer en bygningssagkyndig, om bygningen er i dårligere stand end en tilsvarende bygning af samme alder og type. Den bygningssagkyndige gennemgår hver enkelt del af bygningen for at afdække synlige skader og tegn på skader.

Det er dig som sælger, der skal bestille huseftersynet. Efter huseftersynet får du en tilstandsrapport fra den bygningssagkyndige. Du skal præsentere tilstandsrapporten for køberen sammen med et tilbud om en ejerskifteforsikring, inden køber underskriver købsaftalen. Kun på den måde kan du blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar.

Du kan kun blive fritaget for ansvaret, hvis du opfylder følgende tre punkter:

- Den bygningssagkyndige har udarbejdet eller fornyet tilstandsrapporten mindre end seks måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.
- Du fremskaffer et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyder at betale halvdelen af præmien.
- Du sikrer dig, at køberen er klar over, at dit 10-årige sælgeransvar er bortfaldet.

Du skal dog være klar over, at du som sælger fortsat kan komme til at hæfte for:

- Forhold uden for bygningen (f.eks. forurennet jord)
- Ulovligheder (f.eks. bygninger eller bygningsdele, der er opført i strid med gældende regler)
- Hvis du bevidst eller groft uagtsomt har givet ukorrekte oplysninger i forbindelse med huseftersynet (f.eks. ved at fortie skjulte skader, du har kendskab til)

Huseftersyn

HE nr.

Lb. nr.

Tilstandsrapport

Version 6.1

Tilstandsrapport for ejendommen

Vej:

Ejendommen besigtiget:

Starttidspunkt:

Sluttidspunkt:

Postnr.:

By:

Sælger:

Navn:

Vej:

Postnr.:

By:

Telefon:

Mobiltlf.:

E-mail:

Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af:

Forsikringspolice:

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.:

Energimærke:

Andre bygningsoplysninger:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: Enfamilieshus

Typehus:

Ejendommen:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A								

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar.

Bemærkninger

Ja Nej Bygning

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

☐☐

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

☐☐

3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?

☐☐

4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?

☐☐

5. Er der afvigelser i forhold til BBR?

☐☐

(Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).

Huseftersyn

HE nr.

Lb. nr.

Tilstandsrapport

Version 6.1

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation:	Vurdering:	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Note
1. Fundamenter/sokler								
2. Kældre/krybekældre/terrændæk								
3. Yder- og indervægge								
4. Vinduer og døre								
5. Lofter/etageadskillelser								
6. Gulvkonstruktion og gulve								
7. Indvendige trapper								
8. Tagkonstruktion								
9. Bad/toilet og bryggers								
10. VVS-installationer								
11. El-installationer								

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Karakterer:

Ingen bemærkninger

IB

Kosmetiske skader

Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

K0

Mindre alvorlige skader

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K1

Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K2

Kritiske skader

Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

K3

Bør undersøges nærmere

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang.
Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

UN

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Huseftersyn

HE nr.

Lb. nr.

Tilstandsrapport

Version 6.1

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

A

Beboelse

1. Fundamenter/sokler

1.1 Udvendigt terrænfald

1.2 Sokkel

1.3 Udvendige trapper

1.4 Udvendige lyskasser

1.5 Andet:

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

2.1 Gulvkonstruktion

2.2 Vægge

2.3 Indvendig isolering

2.4 Indvendig beklædning

2.5 Etageadskillelse

2.6 Ventilation

2.7 Andet:

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle

3.2 Beklædninger

3.3 Læmure

3.4 Altaner

3.5 Udvendig efterisolering

3.6 Indvendig vægge

3.7 Vægbeklædninger

3.8 Indvendig efterisolering

3.9 Andet:

4. Vinduer og døre

4.1 Døre

4.2 Vinduer

4.3 Fuger

Huseftersyn

HE nr.

Lb. nr.

Tilstandsrapport

Version 6.1

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

4.4 Sålbenke

4.5 Andet:

5. Lofter/etageadskillelser

5.1 Loft/etageadskillelser

5.2 Loftbeklædning

5.3 Efterisolering

5.4 Andet:

6. Gulvkonstruktion og gulve

6.1 Gulvkonstruktioner

6.2 Belægninger

6.3 Andet:

7. Indvendige trapper

7.1 Funktion

7.2 Konstruktion

7.3 Andet:

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning

8.2 Tagfald

8.3 Skotrender/inddækninger

8.4 Hætter/aftræk

8.5 Udvendigt træværk ved tag

8.6 Tagrender/tagnedløb

8.7 Kviste

8.8 Spær og lægter

8.9 Vindafstivning

8.10 Undertage/understrygning

8.11 Ventilation

8.12 Isolering

8.13 Dampspærre

Huseftersyn

HE nr.

Lb. nr.

Tilstandsrapport

Version 6.1

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

8.14 Gangbro

8.15 Andet:

8.16 Bemærkninger til skorsten

9. Bad/toilet og bryggers

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning

9.2 Vægkonstruktion/-belægning

9.3 Fuger

9.4 Gulvafløb

9.5 Fald mod gulvafløb

9.6 Rørgennemføringer

9.7 Rumaftræk

9.8 Andet:

10. VVS-installationer

10.1 Vandinstallationer

10.2 Varmeinstallationer

10.3 Afløbsinstallationer

10.4 Oliekanke

10.5 Andet:

11. El-installationer

11.1 Andet:

Huseftersyn

HE nr.

Lb. nr.

Tilstandsrapport

Version 6.1

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele

K0: Kosmetiske skader

UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

Beskikket bygningssagkyndig:

Navn:

Firma:

Vej:

Telefon:

Mobiltlf.:

Postnr.:

By:

Email:

Telefax:

Tilstandsrapporten er udarbejdet i samarbejde med

- Ejendomsformidler:
- Forsikringselskab:
- Bestiller:

Rapportdato:

(underskrift)

Huseftersyn

HE nr.

Lb. nr.

Tilstandsrapport

Version 6.1

Sælgers oplysninger om ejendommen

Sælgers opmærksomhed henledes på, at forkerte oplysninger kan være ansvarspådragende.

Sælger skal derfor afgive oplysningerne efter bedste overbevisning og bør rådføre sig med den beskikkede bygningssagkyndige ved besvarelsenerne.

Købers opmærksomhed henledes på, at det ikke forventes, at sælgeren i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene, især ikke hvis de ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage. Sælgers besvarelse af spørgsmålene givets ud fra kendskab til ejendommen. **Svarene tilsigter ikke at være en garanti.** Der kan være fagudtryk, så det anbefales at gennemgå dette skema med den beskikkede bygningssagkyndige.

Bemærk, at de efterspurgte oplysninger er generelle. Skemaet skal dække alle typer boliger, så der kan være spørgsmål, som ikke er relevante for netop din ejendom.

Er du i tvivl om de tekniske ords betydning, kan du besøge www.boligejer.dk, hvor der er en ordforklaring over de mest benyttede betegnelser.

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	Generelle oplysninger			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen?			
0.2	Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☐	☐
0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☐	☐
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☐	☐
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?	☐	☐	☐
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☐
0.7	Er grunden periodevis oversvømmet? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☐
1.	Fundamenter/sokler			
1.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☐
1.2	Er huset efterunderet? Hvis ja, hvornår?	☐	☐	☐
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☐
1.4	Er der udført reparationer på udvendige trapper? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☐
2.	Kælder/krybekælder/ventileret hulrum			
2.1	Er der kælder?	☐	☐	☐
2.2	Er der krybekælder/ventileret hulrum?	☐	☐	☐
2.3	Er der adgang til krybekælder?	☐	☐	☐
2.4	Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen/ventileret hulrum? Hvis ja, hvilke?	☐	☐	☐
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☐	☐
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum?	☐	☐	☐

Huseftersyn

HE nr.

Lb. nr.

Tilstandsrapport

Version 6.1

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
	Hvis ja, hvor?			
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☐	☐	☐
	Hvis ja, hvor?			
2.8	Er der kloakpumpe?	☐	☐	☐
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	☐	☐	☐
2.10	Er der grundvandspumpe?	☐	☐	☐
3.	Yder- og indervægge/skillevægge			
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt- og svampe- eller insektskader?	☐	☐	☐
	Hvis ja, hvor?			
3.2	Er der revner, som er dækket af møbler?	☐	☐	☐
	Hvis ja, hvor?			
3.3	Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler?	☐	☐	☐
	Hvis ja, hvor?			
4.	Vinduer og døre			
4.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	☐	☐	☐
	Hvis ja, hvor?			
4.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☐	☐	☐
	Hvis ja, hvor?			
4.3	Fungerer alle vinduer?	☐	☐	☐
	Hvis nej, hvilke gør ikke?			
4.4	Fungerer alle døre?	☐	☐	☐
	Hvis nej, hvilke gør ikke?			
5.	Løfter/etageadskillelser			
5.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☐	☐	☐
	Hvis ja, hvor?			
6.	Gulve			
6.1	Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)?	☐	☐	☐
	Hvis ja, hvor?			
6.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☐	☐	☐
	Hvis ja, hvor?			
7.	Indvendige trapper			
7.1	Har der været skader ved trapper?	☐	☐	☐
	Hvis ja, hvilke?			
8.	Tage			
8.1	Har taget været utæt?	☐	☐	☐
	Hvis ja, hvor?			
8.2	Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger?	☐	☐	☐
	Hvis ja, hvilke?			
8.3	Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)?	☐	☐	☐
	Hvis ja, hvilke?			
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb?	☐	☐	☐
	Hvis ja, hvor?			

Huseftersyn

HE nr.

Lb. nr.

Tilstandsrapport

Version 6.1

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
8.5	Er der adgang til skunkrum? Hvis nej, hvilke er der ikke adgang til?	☐	☐	☐
8.6	Er der adgang til tagrum? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☐
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☐
9.	Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)			
9.1	Er der problemer med afløb? Hvis ja, hvilke?	☐	☐	☐
10.	VVS-installationer			
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt? Hvis ja, hvor ofte?	☐	☐	☐
10.2	Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke?	☐	☐	☐
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☐
11.	El-installationer			
11.1	Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke?	☐	☐	☐

Huseftersyn

HE nr.

Lb. nr.

Tilstandsrapport

Version 6.1

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

Dato Underskrift - ejer/sælger

☐

Sælger var til stede

☐

Sælger havde udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet

Oplysninger har ikke kunnet fremskaffes på grund af:

Huseftersyn

HE nr.

Lb. nr.

Tilstandsrapport

Version 6.1

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

Bygn.: Uddybende oplysninger:

1. Fundamenter/sokler

Kommentar

Beton

Teglsten

Andet; Type:

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

Kommentar

Terrændæk

Kælder

Krybekælder

Andet; Type:

Støbt i beton

Muret i blok- eller teglsten

Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:

Ingen adgang til krybekælder

Andet:

3. Yder- og indervægge

Kommentar

Hulmur

Massiv murværk

Bindingsværk

Træ

Andet:

Formur - Tegl/kalksandsten

Formur - Murværk med puds

Formur - Letbetonblokke

Formur - Træ

Formur - Træ med puds

Formur - Træbeton med puds

Formur - Bjælkekonstruktion

Formur - Andet; Type:

Bagmur - Tegl/kalksandsten

Bagmur - Letbeton

Bagmur - Let pladekonstruktion

Bagmur - Andet; Type:

Inder-/skillevægge - Beton

Inder-/skillevægge - Letbeton

Inder-/skillevægge - Træ

Inder-/skillevægge - Murværk

Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion

Inder-/skillevægge - Andet; Type:

4. Vinduer og døre

Kommentar

Træ

Huseftersyn

HE nr.

Lb. nr.

Tilstandsrapport

Version 6.1

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

Bygn.: Uddybende oplysninger:

Plast
Metal
Andet; Type:

5. Loftet/etageadskillelser

Kommentar

6. Gulvkonstruktion og gulve

Kommentar

Gulv på strøer eller bjælker
Trægulv på beton
Væg-til-væg tæppe
Tæppe på beton
Klinkegulv på beton
Klinkegulv på træ
Andet; Type:

7. Indvendige trapper

Kommentar

8. Tagkonstruktion

Kommentar

Sadeltag
Ensidigt fald
Built-up
Åskonstruktion
Hanebåndspær
Gitterspær
Bjælkespær
Andet; Type:
Taghældning - 0 grader
Taghældning - 1-15 grader
Taghældning - 15-35 grader
Taghældning - >35 grader
Tagbelægning - Tegl
Tagbelægning - Betonsten
Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader
Tagbelægning - Fiberarmeret skifer
Tagbelægning - Metalplader
Tagbelægning - Tagpap/tagduge
Tagbelægning - Stråtag
Tagbelægning - Plastplader
Tagbelægning - Andet; Type:
Skorsten - Elementer
Skorsten - Muret
Skorsten - Stål
Skorsten - Andet; Type:

Huseftersyn

HE nr.

Lb. nr.

Tilstandsrapport

Version 6.1

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

Bygn.: Uddybende oplysninger:**9. Bad/toilet og bryggers**

Kommentar

Vægkonstruktioner, organisk

Vægkonstruktioner, uorganisk

Gulvkonstruktioner, organisk

Gulvkonstruktioner, uorganisk

10. VVS-installationer

Kommentar

Olie/centralvarme

Gas/centralvarme

Fjernvarme

El-varme

Gulvvarme; Type:

Vandstop

Lækagemelder

Andet; Type:

11. El-installationer

Kommentar

NOTAT**Forbedringer af karaktersystemet i tilstandsrapporter****1. Indledning**

Realdania offentliggjorde i februar 2006 en rapport om huseftersynsordningen set med forbrugerojne. Rapporten viser bl.a., at forbrugerne oplever karaktersystemet i tilstandsrapporterne som logisk og forståeligt, men at mange har svært ved at forstå detaljerne i systemet. Eksempelvis er forbrugernes fokus på K3-skaderne, og der ses en tendens til negligering af K2-skader og underfokusering på UN-karakteren. En af anbefalingerne i rapporten er, at karaktersystemet justeres, således at misforståelser og fejlfokus hos forbrugerne undgås.

På denne baggrund bad økonomi- og erhvervsministeren i sommeren 2006 Erhvervs- og Byggestyrelsen om at nedsætte en arbejdsgruppe, der har fået til opgave, bl.a. med udgangspunkt i rapporten fra Realdania, at undersøge, om der med fordel kan gennemføres forbedringer af det nuværende karaktersystem i tilstandsrapporterne. Arbejdsgruppen skal i den forbindelse overveje fordele og ulemper ved en revision af karaktersystemet, herunder eventuelle alternativer til det nuværende karaktersystem.

Arbejdsgruppen består af repræsentanter fra
Foreningen af Rådgivende Ingeniører,
Dansk Byggeri,
Ankenævnet for Huseftersyn,
Parcelhusejernes Landsforening,
Forsikring&Pension,
Dansk Ejendomsmæglerforening,
Tekniq,
Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter og
Erhvervs- og Byggestyrelsen (formandskab og sekretariat)

Dette notat indeholder arbejdsgruppens overvejelser over, hvordan der med fordel kan gennemføres forbedringer/justeringer af karaktersystemet.

Notatet beskriver en model for, hvorledes det nuværende karaktersystem kan ændres.

2. Det nuværende karaktersystem

Det nuværende karaktersystem fremgår af en vejledning - "Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige" - som er udsendt af FEM-sekretariatet og godkendt af Erhvervs- og Byggestyrelsen. FEM-sekretariatet er Erhvervs- og Byggestyrelsens og Energistyrelsens fællessekretariat for eftersyn og mærkningsordninger. Sekretariatet har siden 1. juli 2006 varetaget den løbende administration af huseftersynsordningen.

Karaktersystemet indgik i den første håndbog fra december 1995 og har eksisteret stort set uændret siden (oprindeligt omfattede systemet udelukkende karaktererne K1, K2, K3 og UN). Systemet er beskrevet på følgende måde i håndbogen:

"I tilstandsrapporten anvendes karakterer. Ved bedømmelsen deles de observerede skader op i fem niveauer. Hertil kommer karakteren IB (ingen bemærkninger). Den bygningssagkyndige foretager en vurdering af, hvilke konsekvenser udviklingen af en skade vil få for den pågældende bygningsdel.

Karakter	Definition	Forklaring
IB: Ingen bemærkninger	Beskriver, at bygningsdelen ikke giver anledning til bemærkninger.	Der har ikke været noget at bemærke eller notere om bygningsdelen.
KO: Kosmetiske skader	Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.	Kosmetiske forhold som er uden betydning for bygningsdelens eller komponentens funktion, men kan påvirke indtrykket af bygningen. Størstedelen af disse vil falde ind under begrebet "bagatelagtige skader" og skal dermed ikke medtages. Der vil dog være tilfælde, hvor den bygningssagkyndige ønsker at gøre opmærksom på et sådant "bagatelagtigt forhold".
K1: Mindre alvorlige skader	Beskriver skader, om ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.	Skader, som ikke har indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion, og som ikke vil udvikle sig yderligere. Det vil sige, at skaden ikke forværres med tiden. Men hvis den ikke omtales, kan den give anledning til usikkerhed med hensyn til bedømmelsen af huset.

K2: Alvorlige skader	Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.	Skaden er så alvorlig, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele og /eller på personer.
K3: Kritiske skader	Beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.	Skaden er så kritisk, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele og/eller på personer.
UN: Bør undersøges nærmere	Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.	Beskriver forhold, hvor årsag eller konsekvens ikke kan fastlægges på et tilstrækkeligt sikkert grundlag ved den visuelle gennemgang. Det kan være en meget stor skade eller en meget lille skade. Det kan også vise sig, at der slet ikke er nogen skade. Karakteren UN er den karakter, der skaber størst uklarhed for køber. Derfor bør art, årsag, omfang og konsekvenser, som nævnt, altid afklares.

Håndbogen indeholder endvidere konkrete eksempler på anvendelsen af karaktererne.

Hensigten med karaktersystemet er at give forbrugerne et hurtigt og nemt overblik over skaderne i et hus. Tilstandsrapporten indeholder således et oversigtsskema, hvor man kan få overblik over hvor mange K1, K2 og K3'er etc. , der er givet på de forskellige bygningsdele.

Den enkelte karakter kan betragtes som en kortfattet konklusion på den *skadesregistrering*¹, som den bygningssagkyndige skal foretage vedrørende den enkelte skade. Registreringen indeholder en nærmere beskrivelse af skadens art, omfang og konsekvenser.

¹ Skadesbegrebet dækker foruden egentlige skader også fysiske mangler i bygningen, f.eks. et manglende dampspærre.

Den bygningssagkyndige kan i forlængelse af skadesregistreringen anføre en *note*, som bl.a. kan indeholde en vurdering af mulige årsager til skaden m.v. Anvendelse af noter er ikke obligatorisk for de bygningssagkyndige.

Realdania-rapporten konkluderer, at forbrugerne kender og bruger karaktersystemet, men alligevel ikke forstår alle nuancer i systemet.

En tilfredshedsmåling af Erhvervs- og Byggestyrelsens kommunikationskampagner i forbindelse med huseftersynsordningen har ligeledes vist, at forbrugerne har et højt kendskab til ordningen som helhed - herunder til karaktersystemet. Hertil kommer, at systemet danner baggrund for den praksis, som har udviklet sig i Ankenævnet for Huseftersyn i forbindelse med sager om fejl i tilstandsrapporter.

3. Realdania-rapporten

Realdania-rapporten rejser på flere punkter kritik af det nuværende karaktersystem. Rapporten peger bl.a. på, at forbrugerne ensidigt fokuserer på K3-skaderne på bekostning af K2 og K1-skaderne (der kan være lige så alvorlige og dyre at udbedre som K3-skaderne). F.eks. peger over halvdelen af de forbrugere, som har medvirket i rapporten, på K3-skader som selvstændig fravælgelsesgrund, mens fravælgelsesprocenten for K2-skader er 21 pct. Endvidere peger rapporten på, at forbrugerne har vanskeligheder med at forholde sig til karakteren UN (undersøges nærmere). Rapporten viser desuden, at forbrugerne forstår stigende ”K-værdier” som ensbetydende med stigende udbedringsomkostninger.

Disse misforståelser kan give anledning til skuffede forventninger hos forbrugerne, og at forbrugerne undervurderer omfanget af skaderne på et hus. På sigt er der fare for, at misforståelserne kan bidrage til en faldende opbakning bag ordningen. Rapporten anbefaler derfor, at karaktersystemet justeres, således at misforståelser og fejlfokus hos forbrugerne undgås.

4. Behovet for en revision

Arbejdsgruppen er enig i de konklusioner, som fremgår af Realdania-rapporten, og finder, at der er behov for at gennemføre initiativer, der kan medvirke til en bedre information af forbrugerne om de skader, der konstateres ved huseftersynet, herunder om skadernes alvor/betydning. Dette har stor betydning for, at ordningen kan leve op til sit grundlæggende formål om bedre forbrugerbeskyttelse.

5. Forslag til løsning - karaktersystemet udbygges

Til trods for, at forbrugerne har svært ved at forstå detaljerne i det nuværende karaktersystem og at skelne mellem karakterernes alvorlighed, er det nuværende karaktersystem indarbejdet i forbrugernes bevidsthed. Det vurderes derfor, at det vil være uhensigtsmæssigt at ændre karaktersystemet radikalt. Det er således vigtigt at holde fast i en vis kontinuitet i ka-

raktersystemet ved at opretholde de velkendte og indarbejdede betegnelser (K1, K2, K3 osv.).

Samtidig er der dog behov for en revision af karaktersystemet, således at forbrugerne - i en summarisk form – får et mere nuanceret billede af skaderne end gennem det eksisterende karaktersystem. Det er desuden arbejdsgruppens opfattelse, at oplysninger om, hvor meget det skønnes at koste at udbedre en skade, vil kunne udgøre et væsentligt supplement til skadesregistreringerne i tilstandsrapporterne.

5.1 Inddragelse af prisoplysninger

Prisoplysningerne vil navnlig kunne bidrage til at korrigere eventuelle misforståelser omkring karakterernes rækkevidde og betydning. Der vil kunne være situationer, hvor en - byggeteknisk alvorlig - skade er billig at udbedre og omvendt situationer, hvor det er forbundet med væsentlige omkostninger at udbedre en mindre alvorlig skade. Eksempelvis har grafitti på en husmur ikke betydning for husmurens funktion og vil derfor være en bagatelagtig skade (K0), men skaden kan være bekostelig at udbedre.

Udfordringen er således at udvikle et karaktersystem, der er enkelt og forståeligt for forbrugerne samtidig med, at der sikres en vis kontinuitet ved at bibeholde de velkendte og indarbejdede betegnelser.

Det foreslås på den baggrund, at det nuværende karaktersystem bibeholdes og udbygges med en vurdering af, hvad det vil koste forbrugeren at udbedre skaden. Som en hjælp til forbrugeren suppleres de enkelte karakterer med symboler i forhold til både, hvor byggeteknisk alvorlig og hvor bekostelig skaden er at udbedre.

Dette kan på en enkel grafisk måde give forbrugeren et indtryk af skadens proportion baseret på såvel skadens karakter som en økonomisk vurdering. Forbrugeren vil derved lettere kunne indse, at f.eks. en K1-skade kan have væsentlig betydning, fordi den kan være bekostelig at udbedre, mens omvendt visse K3-skader kan udbedres uden større omkostninger.

Systemet kan opstilles skematisk på følgende måde:

Bygningsdel	Skadesvurdering	Økonomisk vurdering	Forklaring/note	Samlet vurdering
	K3: Kritisk	Dyr skade		!!
	K3: Kritisk	Ikke bekostelig skade		!
	K2: Alvorlig	Dyr skade		!!
	K2: Alvorlig	Ikke beko-		!

		stelig skade		
	K1: Mindre alvorlig	Dyr skade		!
	K1: Mindre alvorlig	Ikke bekostelig skade		
	K0: Kosmetisk	Dyr skade		!
	K0: Kosmetisk	Ikke bekostelig skade		
	UN: Undersøges nærmere	Kan være dyr		!!
	IB: ingen bemærkninger	—		

En skade, der gives ! eller !!, skal altid ledsages af en uddybende note, hvor den bygningssagkyndige informerer om, hvorfor den enkelte karakter er væsentlig for forbrugeren. Notesystemet gøres dermed obligatorisk for den bygningssagkyndige.

Fordelen ved et sådant system er, at forbrugeren på en enkel og overskuelig måde kan få et overblik over de skader, han i særlig grad bør være opmærksom på – enten fordi skaden har en alvorlig eller kritisk karakter, eller fordi den kan være forbundet med store omkostninger at udbedre.

Symbolerne gør det muligt for forbrugeren hurtigt at danne sig et overblik over, hvor mange alvorlige og dyre skader, hvor mange dyre skader og hvor mindre alvorlige og ikke-dyre skader, der er på ejendommen. Herefter kan forbrugeren ”gå tilbage” i skemaet og læse noten for få at den enkelte skade specificeret nærmere samt se den økonomiske vurdering og skadevurderingen.

En kritisk eller alvorlig skade, der er bekostelig at udbedre, skal altid markeres med !! og en dertil hørende forklaring/note fra den bygnings-sagkyndige.

En kritisk eller alvorlig skade, som ikke er bekostelig at udbedre, skal markeres med !, og der skal i den tilhørende note gøres opmærksom på, at lave udbedringsomkostninger er årsagen til, at skaden samlet set er mindre væsentlig for forbrugeren.

For de mindre alvorlige eller kosmetiske skader gælder, at de skal markeres med ! eller intet symbol alt efter udbedringsomkostningerne.

Forhold, der bør undersøges nærmere (UN) skal altid markeres med !!, og det skal bemærkes i noten, at forholdet *kan* være dyrt at udbedre.

Rent praktisk vil karaktersystemet fungere således, at den bygningssagkyndige i forbindelse med en bygningsgennemgang først og fremmest skal bedømme de observerede skader eller tegn på skader ved hjælp af de nuværende skadesregistreringer (K-systemet). Herudover skal den bygningssagkyndige vurdere, om de pågældende skader eller tegn på skader vil være bekostelige for forbrugeren at udbedre.

Denne vurdering skal baseres på en nærmere defineret grænse for, hvornår udbedring af en skade kan betegnes som bekostelig. Et hensigtsmæssigt niveau foreslås fastsat til i størrelsesordenen under/over 50.000 kr. (inklusive materialeomkostninger, arbejds løn og moms). Dette niveau er fastsat ud fra en vurdering af, om et beløb i denne størrelsesorden vil være udslagsgivende i forhold til købers vurdering af køb af ejendommen, set i lyset af salgspriserne.

Den bygningssagkyndige skal ved angivelse af, om prisen for udbedring af en skade ligger under eller over dette niveau, beskrive forudsætningerne for den økonomiske vurdering i noten, herunder usikkerhed i vurdering af størrelsesordenen af udgiftsniveauet. På den måde gøres det klart, hvordan den bygningssagkyndige har vurderet, at skaden kan udbedres, f.eks. om den bygningssagkyndige vurderer, at udbedring skal ske ved udskiftning eller reparation af bygningsdelen.

Den økonomiske vurdering vil altid være baseret på de forhold, der er gældende på det tidspunkt, hvor tilstandsrapporten er lavet, hvorfor der ikke kan tages højde for eventuelle prisstigninger, forværring af skaden osv., hvis skaden først udbedres på et senere tidspunkt.

Den bygningssagkyndige skal i den forbindelse være omhyggelig med at beskrive, om det f.eks. forudsættes, at bygningsdelen udskiftes eller repareres. I de tilfælde, hvor det ikke er muligt at få opgaven udført indenfor det ovennævnte prisniveau (dvs. vurderet til at være i størrelsesordenen under 50.000 kr.), fordi en håndværker efterfølgende insisterer på udskiftning af bygningsdelen, mens den sagkyndige baserede sit skøn på reparationsomkostninger, kan den bygningssagkyndige ikke holdes ansvarlig for, at det angivne prisniveau ikke er gældende i forbindelse med udbedring af skaden. Det samme gælder, hvis køberen venter så længe med at udbedre skaden, at følgevirkninger medvirker til væsentligt højere omkostninger.

Modellen forudsætter, at der opstilles fælles retningslinier for, hvordan prisniveauet vurderes, således at vurderingen af omkostningsniveauet sker på et veldefineret og ensartet grundlag.

5.2 Ændret opbygning af tilstandsrapporten

For samtidig at gøre tilstandsrapportens opbygning mere logisk set i forhold til den måde, som huse m.v. er opbygget på, foreslås det desuden at

ændre opbygningen af tilstandsrapporten, således at de bygningsdele, der skal gennemgås, inddeles i følgende overordnede kategorier:

∞ **Klimaskærm**

Tagkonstruktion/-belægning/skorsten,
Ydervægge
Fundament/sokler

∞ **Aptering**

Kældre/krybekældre/terrændæk
Gulvkonstruktion og gulve
Vinduer og døre
Indervægge
Lofter/etageadskillelser

∞ **Installationer**

VVS-installationer
El-installationer

Denne inddeling skal medvirke til at give forbrugeren et logisk og mere overskueligt overblik over skader på bygningens forskellige dele.

Opdelingen skal således ikke ses som udtryk for en prioritering af bygningsdelenes vigtighed. Det følger derfor ikke nødvendigvis, at skader i én kategori, f.eks. klimaskærmen, er mere alvorlige end skader i en af de andre kategorier. F.eks. er skimmelsvamp i en indervæg lige så alvorlig for forbrugeren som en skade i taget.

5.3 Kommunikationsindsats

Det nye karaktersystem medfører et behov for en forstærket informationsindsats over for forbrugerne for at gøre det klart, hvordan karaktersystemet skal forstås, ikke mindst i forhold til de nye oplysninger i rapporterne om prisfastsættelse. Herudover er det vigtigt, at forbrugerne kender begrænsningerne i systemet.

Informationerne skal forbedres både i selve tilstandsrapporten, i de informationspjecer, som ejendomsmæglerne udleverer til både købere og sælgere, og på hjemmesiden www.boligejer.dk.

Endvidere skal der i forbindelse med (efter)uddannelse af de bygnings-sagkyndige lægges stor vægt på bedre skadesregistrering, dvs. bedre beskrivelser af skadens art, omfang og konsekvenser. Dette vil skulle gennemføres gennem en opstramning af de administrative retningslinier i ”Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige”.

6. Indstilling.

Arbejdsgruppen indstiller, at spørgsmålet om nyt karaktersystem indgår i overvejelserne i udvalget om huseftersynsordningen.

Arbejdsgruppe om karaktersystemet i tilstandsrapporten

Vedlagte notat, som er udtryk for drøftelserne på arbejdsgruppens møder samt medlemmernes skriftlige høringssvar. Notatet er i den foreliggende form sendt i høring hos arbejdsgruppens medlemmer i december 2007.

Arbejdsgruppen har i den forbindelse følgende bemærkninger til notatet:

Hensigtsmæssigheden af at bruge udråbstegn (DE, BfBE, TEKNIQ)

Det bør vurderes, om forbrugere opnår samme afklaring blot ved angivelse af, om skaden koster over eller under 50.000 kr. at udbedre. Der kan eventuelt indføres en kolonne til afkrydsning heraf. Den økonomiske vurdering beskrevet i klar tekst vil være tilstrækkelig.

Brugen af udråbstegn ved KO- og K1-skader (BfBE)

Dette findes uhensigtsmæssigt, idet K0- og K1-skader ligestilles med skader, der kan føre til svigt i bygningsdele (K2 og K3).

Prisen på tilstandsrapporten (DE)

DE på møderne har forespurgt om de byggesagkyndiges vurdering/skøn af, om en skade kan udbedres for et beløb under/over et bestemt beløb, vil medføre en fordyrelse af selve rapporten, hvilket de byggesagkyndige har oplyst, at det ikke vil. Det er afgørende for DE, at tilstandsrapporten ikke fordyres.

Informationsindsats (Parcelhusejernes Landsforening)

Der bør afsættes tilstrækkelige midler til informationsindsatsen, og det skal understreges, at bedømmelsen af skaderne på huset sker ved sammenligning med tilsvarende huse.

Et af arbejdsgruppens medlemmer har herudover følgende overordnede bemærkning.

Elektriske installationer (TEKNIQ)

Man bør i videst muligt omfang afholde sig fra vurdering af de elektriske installationer i forbindelse med huseftersynsordningen, idet mange tror, at der foreligger en vurdering af hele den elektriske installation, når de synlige dele bliver vurderet. Denne vurdering bør derfor overlades til fagfolk, som kan vurdere hele installationen.

NOTAT**Notat om prisoplysninger i tilstandsrapporter****1. Indledning**

Af Justitsministeriets redegørelse fra oktober 2005 til Folketingets Retsudvalg om forbedringer i huseftersynsordningen fremgår, at Erhvervs- og Byggestyrelsen i samarbejde med følgegruppen for huseftersynsordningen og Justitsministeriet vil vurdere nærmere, om det vil være hensigtsmæssigt at udvide tilstandsrapporten med oplysninger om priser på udbedring af skader.

I den anledning har der været nedsat et underudvalg under følgegruppen, som har bestået af repræsentanter fra Brancheforeningen for Beskikkede bygningsagkyndige og Energikonsulenter, Associerede Danske Arkitekter, Danske Arkitektvirksomheder, TEKNIQ, Dansk Ejendomsmæglerforening, Forsikring & Pension samt Parcelhusejernes Landsforening.

Arbejdsgruppen har holdt 2 møder.

I dette notat orienteres kort om resultaterne af arbejdsgruppens drøftelser.

2. Prisoverslag i tilstandsrapporter

Nedenfor gengives de fordele og ulemper, som arbejdsgruppen har identificeret i forbindelse med prisoverslag i tilstandsrapporter.

2.1. Fordele

- ∞ Imødekommer et stort ønske fra forbrugerne om mere information.
- ∞ Uddyber forståelsen af de skader, som er anført i rapporten.
- ∞ Skaber et bedre grundlag for prissætning af ejendommen.
- ∞ Er – ligesom den ørige del af rapporten – omfattet af klageadgang til Ankenævnet for Huseftersyn.
- ∞ Medvirker til at gøre de uofficielle tillæg til tilstandsrapporten overflødige.

2.2. Ulemper

Brancheforeningen for Beskikkede bygningssagkyndige og Energikonsulenter (BfBE) har udarbejdet vedhæftede oplæg som opregner en række vanskeligheder/ulemper:

- ∞ Vil indebære *væsentlige prisstigninger* på tilstandsrapporter (i størrelsesordenen 2.000 – 3.000 kr.) navnlig på grund af øget tidsforbrug og udgifter til forøgede præmier på ansvarsforsikring. Vil betyde, at mange sælgere vil fravælge ordningen - f.eks. i områder af landet hvor salgspriserne er lave eller hvor ejendommen er dårligt vedligeholdet.
- ∞ Vil kunne give anledning til *skuffede forventninger* hos sælger og køber. Navnlig købere vil ofte selv indhente – måske ikke helt sammenlignelige tilbud på markedet.
- ∞ *Tekniske problemer* i forbindelse med fastsættelse af grundlag for prisfastsættelse (opretning/vedligeholdelse) og priskalkuleringsværktøjer m.v.

Dertil kommer:

- ∞ Behov for *mere offentlig kontrol* med tilstandsrapporternes kvalitet.

Arbejdsgruppen finder, at navnlig risikoen for, at en række sælgere vil fravælge huseftersynsordningen er kritisk.

Alternativt peger gruppen på, at det bør være frivilligt for sælger at lade udarbejde et prisoverslag - eventuelt i form af et særligt - autoriseret - tillæg til tilstandsrapporten. Arbejdsgruppen har ikke vurderet, hvorvidt denne model kan realiseres inden for rammerne af den nuværende lov.

Gruppen har heller ikke vurderet, om modellen eventuelt bør indgå som en del af en samlet løsning for de såkaldte tillæg, jf. de igangværende drøftelser herom mellem en række af parterne.

3. **Indstilling**

Arbejdsgruppen indstiller på den baggrund, at prisoplysninger ikke integreres som en obligatorisk del af tilstandsrapporten, men at det afklares ved en kontakt til Justitsministeriet om prisoplysninger eventuelt kan indgå som et frivilligt tillæg til tilstandsrapporten.

Intro

Intet holder evigt, heller ikke huse. Når man køber et brugt hus må man forvente, at det på et eller andet tidspunkt får en skade, om ikke andet, så fordi vind og vejr og daglig brug slider på huset. Som husejer kan man gøre en række ting for at forebygge at skader opstår, fx vedligeholde huset løbende, og man kan tegne forskellige forsikringer der dækker omkostninger når skaden sker. Men noget 100% tæt sikkerhedsnet mod husskader vil man aldrig kunne etablere.

De fleste huskøbere vil gerne vide hvad de kan forvente af skader på det hus de overvejer at købe. I tilstandsrapporten gives et overblik over hvilke synlige skader huset har. I denne typebeskrivelse gives overblik over hvilke skades-risici huset har. Nogle af skades-risiciene er måske allerede "sprunget ud" som synlige skader, hvilket i givet fald fremgår af tilstandsrapporten. De øvrige skadesrisici kan springe ud på et senere tidspunkt, eller aldrig. **Risikoen og konsekvensenes størrelse fremgår af hver enkelt skadesrisiko under de respektive hustyper.**

Listen medtager kun skader som estimeres til at koste mere end kr. 10.000,- at udbedre. Med denne viden om mulige skader kan du sammen med din byggetekniske rådgiver diskutere hvordan du bedst muligt forholder dig, fx ved at budgettere med et beløb til udbedring af skaderne såfremt de opstår; sikre dig forsikringsdækning på forhånd eller foretage mulige forebyggende tiltag der udskyder eller forhindrer skadens opståen.

Hvad er i grunden en skade?

Alle huse indeholder i større eller mindre omfang risici for at skader kan opstå. Et vandrør kan pludselig springe, en termorude punktere eller et tag blive utæt. Årsager til skader kan være mange, fx:

1. Udefrakommende faktorer, fx vindstød river tagsten af
2. Langsom nedbrydning af bygningsdelen. Vejr og vind og daglig brug slider helt forventeligt på materialer, som på et eller andet tidspunkt skal udskiftes. Løbende vedligeholdelse kan forsinke processen, men alt har en "levetid" og på et tidspunkt er fx tagbelægningen så slidt at den skal udskiftes.
3. Forkert brug af huset, fx hvis man tørrer tøj indendørs vil risikoen for skimmelsvamp være forhøjet.
4. Særlige forhold medfører en forhøjet risiko for skader. Erfaringer kan fx vise, at konstruktioner man en gang mente, var gode, alligevel ikke var så gode og dermed indeholder konstruktionerne en øget risiko for at en skade udvikler sig. Der kan også være tale om at byggesjusk medfører skader.

Skader som følge af punkt 1 og 2 må man i et vist omfang forvente som husejer. Ved at rådføre sig med en byggeteknisk ekspert, kan man forsøge at forudse hvornår hvilke bygningsdele bliver udtjente og skal udskiftes, så man kan i tide kan afsætte den fornødne økonomi. Desuden kan man i videst muligt omfang sikre sig forsikringsdækning for nogle af skaderne.

Skader som følge af punkt 3 kan forebygges ved at være oplyst omkring korrekt brug af huset.

Skader som følge af punkt 4 er det som nærværende typebeskrivelse handler om, altså forhold hvor der er

For at gøre listen så overskuelig som mulig, medtages som nævnt kun de forhold hvor skader vil medføre store konsekvenser, økonomisk eller sundhedsmæssigt.

Typebeskrivelse

BUNGALOW

Ca. 1930-1950



Beskrivelse

Bungalowen er karakteriseret ved at være opført i næste kvadratisk grundplan omkring en skorsten; én etage ovenpå en høj kælderetage samt et pyramideformet tag med lav hældning og tagpap. Desuden er hjørnevinduer og store sprosseløse ruder typisk. Der blev oprindeligt anvendt materialer som dengang var nye, fx beton, tagpap og stålvinduer, samt nye byggemetoder, fx indmurede jernprofiler over store vinduesåbninger. Kælderen er typisk udført med uisolerede betongulve og kolde kælderydervægge.

Typiske ombygninger

I mange bungalower er isolerende forsatsvægge blevet monteret på den indvendige side af ydervæggene. Nogle bungalower har fået opført ny 1. sal med høj taghældning, og mange bungalower har fået tilført tilbygninger af den ene eller anden art. (evt. flere typiske forandringer her).

FOTO

FOTO

FOTO

Vigtige pointer i forhold til skader

(Prosatekst der opsummerer de vigtigste forhold at være opmærksom på vedrørende skaderisici)
Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.

På en bungalow er der risiko for at følgende skader opstår

FOTO

Skimmelsvamp i isolerende forsatsvægge på indvendig side af ydervægge

Risiko: Næsten hver anden forsatsvæg har problemer med fugt og skimmel
Hvis isolerende forsatsvægge ikke er udført korrekt, kan der akkumuleres fugt i konstruktionen, som med tiden udvikler sig til skimmelsvamp, hvilket kan være skadeligt for indeklimaet og dermed helbredet. Desuden kan der opstå mørke aftegninger på væggene. Skimmelsvamp i isolerende forsatsvægge ses desværre ofte. Hvorvidt der er fugtproblemer i forsatsvægge kan undersøges af en fagmand med en fugtmåler. Såfremt der **konstateres skimmel i forsatsvægge bør disse nedrives. I de fleste tilfælde** vil angreb af skimmelsvamp i skjulte konstruktioner være dækket af en ejerskifteforsikring eller almindelig husforsikring.

FOTO

Revner og afskalninger ved vinduer som følge af rustne bærejern

(tekst bygge op som prosa der besvarer flg. spg.: Hvor i huset er risikoen? Hvad er problemet? Hvad er problemets årsag? Hvad er konsekvenserne? Hvordan undersøges risikone nærmere? Kan skaden forebygges? Vil skaden være forsikringsdækket? Andre anbefalinger)

FOTO

Skade 3

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipisicing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.

FOTO

Skade 4

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipisicing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.

FOTO

Skade 5

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipisicing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea c ommodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id.

Forfatter: Jan Felland (jaf), jaf@bolius.dk
Modtager: EBST
Dato: 11. 09. 2008
Emne: **Typebeskrivelse af enfamiliehuse til evt. brug ifm. Huseftersynsordningen**

Udgangspunkt

EBST har bedt Bolius udarbejde et udkast til "typebeskrivelse" ("eksempel/skabelon") af danske enfamiliehuse, til brug i forbindelse med det igangværende udvalgsarbejde vedr. en evt. revision af huseftersynsordningen. Formålet med typebeskrivelsen er:

At forsyne huskøbere med generelle informationer om hvilke skader der typisk kan opstå på den pågældende hustype (selvom de ikke er synlige på købstidspunktet), så køberne efterfølgende undgår at blive negativt overraskede.

Man kan også formulere det på en anden måde:

- I tilstandsrapporten får købere informationer om over hvilke synlige skader huset har
- I typebeskrivelsen får købere informationer over hvilke skades-risici hustypen generelt har

Formålet med typebeskrivelsen er altså IKKE at formulere en udtømmende beskrivelse af hustypen, men udelukkende at fokusere på skades-risici. Målgruppen er "den almindelige huskøber".

Med EBST's egne ord skal der være tale om "... en relativt kortfattet, og ikke for teknisk, typebeskrivelse".

Samtidig har EBST bedt Bolius vurdere følgende:

- Fordele og ulemper ved en sådan typebeskrivelse.
- Relevansen af at indarbejde levetidsoplysninger på centrale bygningsdele (primært tage) i en sådan typebeskrivelse.
- Hvor mange, og hvilke, hustyper vil det (overordnet set) være relevant at opdele de danske enfamiliehuse i?

Til brug i forbindelse med ovennævnte har Bolius af EBST fået udleveret EBST-notatet "Arbejdsnotits vedrørende kategorisering af hustyper" dateret 11. juni 2007. Som nævnt i en tidligere mail fra os til EBST, deler vi mange af notatets synspunkter og konklusioner, herunder at:

1. Det giver mening at udarbejde generelle typebeskrivelser af danske enfamiliehuse
2. 15-20 hustyper vil kunne dække den væsentligste del af bygningsmassen
3. "Foretagelse af en sådan typeinddeling og udarbejdelse af beskrivelse af de forskellige hustyper vil kræve indgående historisk viden om byggeriet og omfattende byggeteknisk viden for at kunne beskrive typiske skadesrisici." (citater fra notatet af 11.06.07)
4. Der kan være en utilsigtet risiko for, at typebeskrivelserne kan blive en slags generel ansvarsfraskrivelse for forsikringsselskaberne. Dette bør adresseres yderligere i det efterfølgende udvalgsarbejde.
5. Arbejdet med typebeskrivelserne vanskeliggøres af, "...at mange især ældre huse ikke entydig vil kunne henregnes til én kategori, idet der har været lavet ombygninger og tilbygninger." (citater fra notatet af 11.06.07) Dette forhold foreslår vi imødegået ved at inddrage "typiske forandringer" (og deres tilhørende skadesrisici) i et vist omfang. Mere om det senere...

Supplerende udgangspunkt

Ud over de førnævnte forudsætninger er det vores opfattelse, at nedenstående problemstillinger og erkendelser er helt centrale:

- Huskøbere er ikke i første omgang interesseret i skadesrisici, men i konsekvenser. Det er således ikke tilstrækkeligt at anføre hvilke skader der generelt risikerer at opstå på en given hustype, men i højere grad hvad det betyder for huskøberen – hvilke gener kan skaden medføre af fx økonomisk, praktisk eller sundhedsmæssig art, og hvor høj er risikoen for at skaden udvikler sig (underforstået: hvor bekymret bør man være)?
- Set ud fra et forbrugerperspektiv vil det også være ønskeligt, at typebeskrivelserne indeholder anbefalinger om hvorvidt man som husejer kan gøre noget aktivt for at forebygge at skadesrisikoen udvikler sig til en skade, og dermed forhindre at de negative konsekvenser indtræder.
- Typebeskrivelserne skal udformes på et informationsmæssigt niveau så de oplyser og hjælper, uden at skræmme og forvirre. Det vil bl.a. sige, at man må arbejde med en form for bagatel-grænse, således at typebeskrivelsen ikke er en udtømmende og komplet opstilling af samtlige skader der kan tænkes at opstå på en given hustype, men kun de væsentligste skadesrisici.
- Forbrugere savner generelle oplysninger af helt basal karakter vedrørende forventningen om risikoen for skader på et brugt hus. Altså noget i stil med, at uanset hvilket hus man køber og hvor godt man vedligeholder og hvor mange forsikringer man tegner, så vil der med tiden opstå skader, om ikke andet så fordi vejr og vind og daglig brug slider på huset.
- Som følge af ovenstående må man definere følgende:
 - o Hvad menes med en "skade"?
 - o Hvordan gradueres skadesrisici?
 - o Hvor på denne graduering placeres bagatelgrænsen?
 - o Hvordan kommunikerer man denne skelnen til forbrugeren i typebeskrivelserne?

Disse issues har vi forsøgt at indarbejde i vores udkast til typebeskrivelser.

Vores udkast

Forbemærkning

Indledningsvis vil vi understrege, at nærværende udkast alene skal ses som en første "skitse", et debatoplæg og et kvalificeret forsøg på at bringe tænkningen omkring typebeskrivelser over i en konkret fase.

Det er vores klare anbefaling, at den endelige udarbejdelse af typebeskrivelser diskuteres bredt, både fagligt og i forhold til målgruppen, som bør inddrages i det videre forløb.

Overordnede anbefalinger

Når man ønsker at forventningsstyre en huskøber i forhold til hvad huset indeholder af skadesrisici, er det efter vores opfattelse vigtigt indledningsvis at supplere med generel information af helt elementær karakter. Her tænker vi på at gøre det klart for huskøberen, at "intet holder evigt", alting nedbrydes over tid, og hvis man ikke vedligeholder huset løbende forfalder det hurtigere end ellers. Vejr og vind og daglig brug af huset slider på de enkelte bygningsdele, og selv om man passer på sit hus vil fx et tag på et tidspunkt blive utæt alene fordi dets levetid er ved at løbe ud eller er udløbet. Skader som følge heraf er som sådan ikke "skader" i den betydning vi agter at anvende begrebet, men blot et udtryk for, at en forventelig udskiftning af taget trænger sig på.

En huskøber må derfor generelt forvente, at

- For at forebygge forudseelige skader skal et hus løbende vedligeholdes og passes. Herunder skal diverse småskader repareres. Sker det ikke vil huset få flere skader end ellers, men det er man "selv ude om", om vi så må sige.
- Selvom man passer godt på sit hus undgår man ikke at udskifte visse bygningsdele når de er slidt op (fx taget).

Ord som "vedligeholdelse" og "levetider" er altså relevante begreber at introducere overfor huskøberen i forbindelse med typebeskrivelserne. Såfremt typebeskrivelserne udformes som en selvstændig brochure, vil denne info logisk kunne placeres som en form for generel indledning. Her vil man også kunne beskrive "skadesbegrebet" lidt nøjere, og præcisere hvad formålet med typebeskrivelserne er.

Vi anbefaler: Samlingen af typebeskrivelser suppleres med generel info om skader etc.

(Vi har taget hul på den generelle info i vedlagte dokument som supplerer udkastet til typebeskrivelse).

...

I det evt. videre arbejde med udviklingen af typebeskrivelserne anbefaler vi, at skadesbegrebet bliver defineret præcist. Især overfor lægfolk kan det som nævnt være nyttigt at præcisere, at "skader" ikke er lig med alt det der "ikke er som det skal være" på huset.

Eksempel 1:

Hvis man ikke vedligeholder sine vinduer vil malingen skalle af på et eller andet tidspunkt. Er det en skade? Og er "risiko for at vinduesmalingen skaller af" noget der bør nævnes i en typebeskrivelse? Nej, ikke umiddelbart, for jævnfør vores forslag til generel info, må man naturligvis som husejer regne med at et hus bliver slidt og skal vedligeholdes løbende for at forebygge nedbrydning og skader. MEN, omvendt kan man godt tænke sig situationer hvor "risiko for at vinduesmalingen skaller af" BØR nævnes i en typebeskrivelse, nemlig i de situationer, hvor erfaringer indhøstet efter husene blev opført har vist, at den pågældende malingstype fx er for diffusionstæt og dermed får det bagvedliggende træværk til at rådne. I den (tænkte) situation er der jo tale om, at nedbrydningen af huset sker hurtigere end forventeligt, og det må huskøberen informeres om.

Eksempel 2:

Er der generelt risiko for utætte tage? Nej, naturligvis ikke. Skader der opstår som følge af nedbrydning på grund af sædvanlig slid og ælde (fx vejrligets nedslidning af et tagmateriale som til sidst bliver utæt), betragtes i denne forbindelse ikke som en skadesrisiko. Der er derimod tale om at den forventelige levetid for et materiale/bygningsdel løber ud og derfor må bygningsdelen udskiftes (måske i første omgang repareres, men på sigt udskiftes totalt).

Men såfremt erfaringer viser, at den pågældende tagform er uhensigtsmæssig konstrueret, hvilket reducerer levetiden på taget, er der tale om en skadesrisiko der er relevant for potentielle huskøbere.

Sondringerne kan være mere eller mindre spidsfindige og dermed mere eller mindre indlysende for lægfolk, men eksemplerne illustrerer forhåbentlig, at der er behov for yderligere tænkning omkring skadesbegrebet, både når der i givet fald skal udvælges skadesrisici til typebeskrivelserne, og når det samlede budskab skal formidles til målgruppen. I vores forslag til generel info har vi skrevet et udkast til en tekst om skader generelt.

Vi anbefaler: Skadesbegrebet skal defineres præcist fagligt og på en måde der kan kommunikeres til lægmand (se f.eks. vores umiddelbare forslag i udkastet til den generelle info).

...

I vurderingen af hvilke skadesrisici der skal medtages på bruttolisten kan desuden indgå overvejelser om risikoens størrelse og følgevirkningernes (konsekvensernes) grad af alvor.

Et forhold kan have:

Enten

- a. Høj risiko for at udvikle sig til en konkret skade, eller
- b. Lav risiko for at udvikle sig til en konkret skade

I kombination med enten,

- c. Alvorlige konsekvenser såfremt skaden opstår, eller
- d. Ubetydelige konsekvenser såfremt skaden opstår

De forhold som skal medtages skal alle have alvorlige konsekvenser såfremt skaden opstår (c), altså være over bagatelgrænsen, uanset om risikoen vurderes at være høj eller lav. Omvendt er det irrelevant at medtage forhold som har ubetydelige følgevirkninger, uanset om risikoen er høj eller lav.

Det er altså graden af alvor i følgevirkningerne der bør være afgørende når der udvælges skadesrisici til bruttolisten. Som en service til forbrugeren kan det overvejes at formidle vurderingen af om risikoen er høj ("ses jævnlige") eller lav ("ses sjældent") for en given skade.

Note: Der kan være tale om, at enkelte skader med store følgevirkninger alligevel IKKE medtages på listen, såfremt risikoen er ekstremt lav.

I vurderingen af om en konkret skadesrisiko har alvorlige eller ubetydelige konsekvenser, kan følgende parametre indgå:

- Sundhedsmæssige konsekvenser (fx ved skimmelsvamp)
- Æstetisk forringelse
- Nedsat funktion
- Økonomiske konsekvenser (omkostninger til udbedring af skaden)
- Besvær og bøv
- Etc.

Som nævnt anbefaler vi at man ved den evt. endelige udformning af typebeskrivelserne vurderer de enkelte skadesrisici's følgevirkninger og udvælger skader over en vis bagatelgrænse. Det bør i det videre arbejde naturligvis nærmere præciseres hvordan "bagatelgrænsen" for skader defineres, men vi foreslår umiddelbart at der kigges på skadernes potentielle økonomiske og sundhedsmæssige konsekvenser, og at der fx arbejdes med en økonomisk bagatelgrænse på kr. 10.000,- for udbedring af en given skade.

Vi anbefaler: Der indføres en bagatelgrænse således at ikke alle skadesrisici medtages.

...

Det faglige og det formidlingsmæssige skal prioriteres lige højt. Én ting er at branchen enes om typebeskrivelsernes formål, niveau, skadesbegreb etc., noget helt andet er at få det formidlet til målgruppen der ikke er fagfolk. I den forbindelse er det helt afgørende at kende målgruppen og udforme typebeskrivelserne på en måde således at målgruppen:

- Bliver motiveret til at læse dem
- Hurtigt kan erkende hvad formålet er
- Forstår de informationer der kommunikeres
- Sættes i stand til at "komme videre" efter læsning af typebeskrivelserne.

Det vil sige, at ord som målgruppekendskab, lay-out, sproglig tone, disponering af indhold, prøvelæsning/fokusgrupper etc. bliver nøglebegreber for at kunne fremstille de endelige typebeskrivelser.

Vi anbefaler: At ikke alene det faglige, men i høj grad også det formidlingsmæssige vægtes højt.

Konkrete kommentarer til vores udkast til typebeskrivelse

Vi foreslår at der som udgangspunkt arbejdes med 15-18 stk. arketyper (se sidst i dette notat). Opdelingen bør dyrkes yderligere i det videre arbejde med typebeskrivelserne, bl.a. bør det nøjere overvejes hvordan de sidste 40 års typehuse (og andre) opdeles i selvstændige hustyper (der er jo opført over en halv million enfamiliehuse siden 1960 og de kan ikke alle være samme hustype). Hver hustype beskrives kortfattet, især med fokus på konstruktioner og materialer.

Som supplement til hustyperne bør der udvikles en bruttoliste over typiske forandringer i danske enfamiliehuse, fx "Indvendige forsats isoleringsvægge" eller "Tagrum ombygget til beboelse".

Hertil skal der udvikles en bruttoliste med skadesrisici hørende til henholdsvis arketyperne (som de oprindeligt blev konstrueret) og til de efterfølgende forandringer.

Herefter skal hustype kombineres med de typiske forandringer der kendetegner hustypen, samt de tilhørende skadesrisici.

Dette arbejde vil udkrystallisere en bruttoliste med skadesrisici for hver enkelt hustype. Det vil være disse skadesrisici man på forhånd og generelt kan forvente at opleve i den pågældende hustype. På et givent tidspunkt hvor der udføres en tilstandsrapport på et hus indenfor den pågældende type, vil nogle af skadesrisiciene være "sprunget ud" som synlige skader, eller tegn på at synlige skader vil opstå. Resten af skadesrisiciene vil stadig være et potentiale for skader = skadesrisici.

Det er i skrivende stund ikke klarlagt hvor mange skadesrisici (over bagatelgrænsen) bruttolisten vil indeholde og hvor mange skadesrisici der vil blive relevant for hver enkelt hustype og hustypens typiske forandringer (det kan fx forekomme, at samme skadesrisiko er relevant for flere forskellige hustyper). En central udfordring i dette arbejde bliver, at listen ikke bliver for lang, for så ender man med at skræmme forbrugeren frem for at oplyse. Især når vi foreslår, at hver enkelt skadesrisiko nævnt i typebeskrivelsen beskrives (kort) som nævnt her:

Alle skadesrisici over bagatelgrænsen beskrives kortfattet i forhold til:

- Hvor i huset er risikoen?
- Hvad er årsagen til risikoen?
- Hvad sker der såfremt skaden udvikler sig? (rent byggeteknisk)
- Hvilke konsekvenser har skaden for husejeren? (sundhed, økonomi til reparation etc.)
- Hvor høj er risikoen for at skaden udvikler sig?
- Kan husejeren gøre noget for at forhindre skaden i at udvikle sig?
- Hvilke muligheder er der for at opnå forsikringsdækning for risikoen?
- Øvrige anbefalinger vedr. skaden

Hvorledes resultatet af dette arbejde kan formidles i en typebeskrivelse fremgår af udkastet.

Da typebeskrivelsen jo er generel, må den opliste samtlige skadesrisici (over bagatelgrænsen), og man (den bygningssagkyndige eller forbrugeren selv) vil – efter den bygningssagkyndiges gennemgang af det konkrete hus - kunne "krydse af" hvilke skadesrisici der er "sprunget ud" som konkrete skader og hvilke der stadig kun er risiko for.

NB! Det er vigtigt for os at understrege, at det viste udkast ikke er lay-outet og udelukkende skal ses som en disponering af indhold i forhold til omfang. Det er vores klare anbefaling, at de endelige typebeskrivelser (inkl. de indledende generelle informationer) præsenteres for målgruppen på en lay-outet måde som ikke virker for teknisk rapport-agtig.

Desuden bør vi omkring vores udkast tilføje, at vi har forsøgt at kombinere det "skabelon-agtige" med et konkret eksempel (Bungaloven). Det betyder, at der visse steder står konkret tekst beregnet til huskøbers læsning, andre steder blot "dummy-tekst" og andre steder igen små noter beregnet til EBST's forståelse af forslaget. Rent byggefagligt har vi ikke kvalitetssikret de få tekster af byggefaglig karakter i typebeskrivelsen, så igen: se det som et udkast der kan dyrkes i forbindelse med det evt. videre arbejde.

Fordele og ulemper (for forbrugerne) ved en sådan typebeskrivelse

Fordelen (og formålet) for huskøbere er naturligvis, at man som huskøber bliver mere oplyst omkring hvad man kan forvente af skader på huset. Dermed får huskøber et bedre indtryk af den "vare" vedkommende er ved at købe, herunder mulighed for at budgettere med udgifter til kommende reparationer og udskiftninger.

Af mulige ulemper for huskøber kan nævnes, at huskøber (eller dennes juridiske rådgiver) ud fra et forsigtighedsprincip "overfortolker" informationerne (bliver "skræmt") og som følge deraf undlader at købe et hus som vedkommende ellers uden problemer kunne have købt. Endvidere kan nævnes den principielle bekymring for, at forsikringsbranchen ser den generelle skadesliste som en anledning til at lade de anførte skadesrisici ligge udenfor fx ejerskifteforsikringens dækning. Hvorvidt der er tale om en reel bekymring bør undersøges i det videre arbejde med typebeskrivelserne.

For hussælger er fordelene nok ikke så store. I bedste fald kan man håbe på, at eftersom flere huskøbere må formodes at blive mere bevidst omkring det forhold, at skader ikke alene kan men også vil opstå på huset, vil færre huskøbere sandsynligvis forsøge at klage over skaden overfor sælger.

Ulemperne for hussælger kan fx være, at potentielle huskøbere bliver skræmt bort af skadesrisiciene på huset eller anvender listen til at presse prisen ned. Det kan føre til lavere handelspris og længere liggetider.

Relevansen af at indarbejde levetidsoplysninger på centrale bygningsdele (primært tage) i en sådan typebeskrivelse

Som nævnt tidligere mener vi, at det til en vis grad er relevant at informere huskøbere om begrebet "levetider" på et helt basalt niveau: altså det helt elementære forhold, at intet holder evigt og at fx taget og andre bygningsdele på et eller andet tidspunkt er slidt og skal udskiftes, og at det typisk ikke er noget man kan stille nogen til ansvar overfor (slet ikke sælger).

Til gengæld mener vi ikke, at det vil være en fordel for huskøber at blive informeret i detaljer om de teoretiske levetider på forskellige bygningsdele. Det man som huskøber må formodes at ønske at vide er svar på hvorvidt der indenfor en overskuelig årrække er udsigt til store omkostninger til væsentlige udskiftninger eller reparationer af bygningsdele. Denne fagmæssige vurdering er altså specifik på det konkrete hus. I forbindelse med denne vurdering vil den bygningssagkyndige naturligvis anvende sin erfaring og viden om materials holdbarhed (herunder evt. de eksisterende "levetidstabeller"), og se på den konkrete bygningsdel på den baggrund.

Husenes arketyper

Visse arketyper er forholdsvis nemme at identificere og afgrænse (fx "Bungalow'en"), mens andre hustyper kræver flere faglige overvejelser. Som konsekvens heraf ses allerede i dag varierende oplysninger af enfamiliehusenes arketyper. Antallet svinger mellem 12-18 arketyper.

Nedenfor ses Bolius udkast til arketyper, om end der er knyttet en vis usikkerhed til listen, som vi derfor anbefaler bliver dyrket yderligere i forbindelse med det evt. fortsatte arbejde med typebeskrivelserne. Det bør i den forbindelse især undersøges, hvorledes de seneste 45 års mere end 500.000 såkaldte "typehuse" opdeles i forskellige typer (evt. styret af de årstal hvor der trådte nye bygningsreglementer i kraft, i stedet for årtier som vist nedenfor).

- Landhuset
- Byhuset
- Den historiske villa
- Den nationalromantiske villa
- Den klassiske historicistiske villa
- Bedre Byggeskik-huset
- Nyklassicistiske huse
- Funkisvillaen
- Bungalowen
- Den danske funktionelle villa
- Statslånshuset
- Murermestervillaen fra 50'erne
- Den modernistiske villa i 50'erne
- Typehuset 1960-1970
- Typehuset 1971-1980
- Typehuset 1981-1990
- Typehuset 1991-2000
- Typehuset 2001-

Arketypebeskrivelse af danske hustyper
til brug for
Justitsministeriets arbejdsgruppe vedrørende huseftersynsordningen

Hver husbeskrivelse skal forholde sig til:

Hustype:	angivelse af en af nedenstående typer
Materialer:	angivelse af synlige anvendte og beskrevne materialer
Kvalitet:	er en vurdering af såvel materialerne og udførelsen
Vedligeholdelsesstand:	god, almindelig/middel, mindre god, ringe
Generelle skadebillede:	mindre betydende, væsentlige, alvorlige/kritiske for bygningen

Perioder	
Til – ca.1850	Bindingsværkshuset – det traditionelle
Fundering	Bindingsværkshuset er opført på fundament af syltsten, der traditionelt ikke er udført til frosthfri dybde og det er derfor ikke sikret mod bevægelser og ej heller mod opstigende grundfugt. Gulve er udført direkte mod jord (stampet lerlag) og ikke sikret mod fugt nedefra.
Vægge	Bindingsværkshuset er udført med bærende og stabiliserende bindingsværk i yder- og indervægge, typisk 5x5” tømmer. Udfyldning i bindingsværket (tavl) er typisk tegl, der er pudset og kalket. Indvendige vægge er bindingsværk eller simple bræddewægge.
Tag	Tagdækning er stråtag over normalt et ikke udnyttet loftrum. Tagkonstruktion og bjælkelag mod tagetagen er med afstand 1,2-1,5m og sjældent dimensioneret til udnyttelse af tagetagen til andet end høløft.
Installationer	Installationer i form af el-, vand-, varmeanlæg og sanitet er tilført bygningen senere.
Vedligeholdelse	Hustypen kræver større indsats med løbende vedligeholdelse end andre hustyper for at bevare huset intakt.
Skadebillede	De væsentligste skader optræder i bindingsværket, ved nedslidning af tagbelægning og ved fugtopstigning, når husets omgivelser ikke sikrer bortledning af grundfugt og nedbør.

Perioder	
1850 – 1920	Det grundmurede hus
Fundering	Det grundmurede hus er opført på muret fundament sjældent ført mere end 60–70cm under terræn, dog efter 1900 ofte til 90 cm frostfri dybde. Fundamenter i de tidlige huse er ikke sikret mod opstigende grundfugt og i de senere er fugtsikring ikke altid intakt og opstigende grundfugt optræder derfor hyppigt. I huse med kælder er fugtproblemet ofte synligt. I huse uden kælder er gulve i stueetagen ofte 'gulv mod jord', dvs. at gulvets bjælkelag typisk er udlagt på teglsten på afrettet jord og sjældent mere end 15–20cm hulrum under gulv.
Vægge	Ydervægge er af traditionelle materialer og enten udført af helsten (24cm massiv mur), 1½ sten (36cm massiv mur) eller senere med hulmur (36cm med ca. 11cm hulrum, kanalmurede med faste binde-re). Facader er oftest pudsede, men også rød blank mursten forekommer. Indvendige vægge er typisk ½ stensvægge eller bindingsværk med tegl i tavl. Ikke bærende vægge er ofte dobbelt bræddewægge med

	rør og puds. Indvendige overflader er pudsede på rørvæv.
Tag	Tagbelægning er hyppigst danske tegl, men fra perioden omkring 1900 forekommer importerede tegl eller naturskifer fra Europa.
Installationer	Først fra omkring 1915 begynder installationer med el-, gas-, vand- og afløbsinstallationer at gøre deres indtog ved opførelsen og da kun i de 'bedre hjem'. I de tidligere huse er installationer i form af el-, vand-, varmeanlæg og sanitet blevet tilført bygningen senere.
Vedligeholdelse	Bygningstypen kræver løbende vedligeholdelse af facader og sokkel da mindre revnedannelser som følge af bevægelser i undergrunden altid vil forekomme. Tag har traditionelt været understrøget og hvor tagetagen er udnyttet må understrykning erstattes og vedligeholdes som udvendig forskelling ('overstrygning'). Traditionen bød at huset blev 'forårs istandsat' på de områder.
Skadebillede	Hyppigst forekommende skader er på tagflader, ved gennemføringer i taget og skorsten, som følge af manglende løbende vedligeholdelse, samt fugtproblemer fra fugtopstigning.

Perioder	
1800 – 1920	Det grundmurede hus – 2 etager
Fundering	Det grundmurede hus er opført på muret fundament sjældent ført mere end 60–70cm under terræn, dog efter 1900 ofte til 90 cm frostfri dybde. Fundamenter i de tidlige huse er ikke sikret mod opstigende grundfugt og i de senere er fugtsikring ikke altid intakt og opstigende grundfugt optræder derfor hyppigt. I huse med kælder er fugtproblemet ofte synligt. I huse uden kælder er gulve i stueetagen ofte 'gulv mod jord', dvs. at gulvets bjælkelag typisk er udlagt på teglsten på afrettet jord og sjældent mere end 15–20cm hulrum under gulv.
Vægge	Ydervægge er enten udført af helsten (24cm massiv mur), 1½ sten (36cm massiv mur) eller senere med hulmur (36cm med ca. 11cm hulrum, kanalmurede med faste bindere). I huse med 2 fulde etager er de bjælkebærende facader i underetagen normalt massivt murværk og gavle med hulrum (36cm med ca. 11cm hulrum, kanalmurede med faste bindere). Indvendigt kan ydervægge være beklædt med bræddevæg med rør og puds som en form for isolering, når ydervæg er massiv. Facader er oftest pudsede, men også rød blank mursten forekommer. Indvendige vægge er typisk ½ stensvægge eller bindingsværk med tegl i tavl. Ikke bærende vægge er ofte dobbelt bræddevægge med rør og

	puds. Indvendige overflader er pudsede på rørvæv.
Tag	Tagbelægning er hyppigst danske tegl, men fra perioden omkring 1900 forekommer importerede tegl eller naturskifer fra Europa. Især 'de bedre hjem' fik naturskifersten
Installationer	Først fra omkring 1915 begynder installationer med el-, gas-, vand- og afløbsinstallationer at gøre deres indtog ved opførelsen og da kun i de 'bedre hjem'. I de tidligere huse er installationer i form af el-, vand-, varmeanlæg og sanitet blevet tilført bygningen senere.
Vedligeholdelse	Hvor tag er af naturskifer må man forvente udskiftning af nedslidte tagsten, vedligeholdelse af skorsten og inddækninger. Mindre og tilbagevendende revnedannelser i sokkel og murværk.
Skadebillede	Forvitret eller nedslidt tagbelægning, hvis det er den oprindelige. Nedslidte løse zinkinddækninger og tagrender. Opstigende fugt i facade og indvendige vægge og fugtgennemslag i kældervægge.

Andre hustyper, der kan beskrives som arketyper:

Landarbejderbolig 1880 – 1920
Murermeisterhus 1910 – 1940
Bedre Byggeskik 1912 – 1935
Funkishuse 1930 – 1940
Funkis med støbte vægge 1930 – 1940
Bungalow 1930 – 1940
Pudsede træhuse / lette vægge 1925 – 1940
Statslånshuse 1938 – 1958
50'ers villa, 1½ plan
Modernistisk hus med fladt tag 1955 – 1980
Typehuse 60'erne
Typehuse 70'erne
Individuelle 70'ers-hus
Typehuse 1980 –
Postmodernisme, midtfirserne
2000'erne
Sommerhuse af træ indtil 1975
Fritidshuse af træ 1970 – 1980
Helårsfritidshuse af træ 1980 –
Helårshuse af træ 1995 –
Driftsbygninger til nedlagte landbrug

Resumé af rapporten "SBI 2006:07 Gyldighedsperiode for huseftersynsrapporter"

Afdelingen for Byggeteknik og
Design
Erik Steen Pedersen

5. sept. 2008
Journal nr. 721-042

Baggrund

Rapporten, "SBI 2006:07 Gyldighedsperiode for huseftersynsrapporter", beskriver et analyse-arbejde, som er udført for Erhvervs- og Byggestyrelsen med henblik på at vurdere betydningen af at forlænge gyldighedsperioden for tilstandssrapporter fra 6 til 12 måneder. Ved analysen er anvendt talmateriale fra huseftersynssekretariatet.

Nærværende notat er udarbejdet efter anmodning fra Erhvervs- og Byggestyrelsen. Notatet forholder sig til dele af analysen og foretager en videre bearbejdning af data, med henblik på at give et kort resumé af rapportens resultater vedrørende spørgsmålet om betydningen af den nævnte forlængelse af gyldighedsperioden.

Metode

Effekten af at øge gyldighedsperioden fra 6 til 12 måneder belyses i analysen ved at betragte tilstandsrapporter fra huse, hvor der er blevet udarbejdet 2 tilstandsrapporter.

Disse tilfælde opdeles i to kategorier svarende til at der er forløbet 6-12 måneder henholdsvis 12-18 måneder mellem eftersynene.

Ved at iagttage hvordan ændringer i registreringer fra første til andet eftersyn, udført af samme sagkyndig, er afhængigt af den forløbne tid mellem de to eftersyn, fås et mål for variation der primært tilskrives en igangværende nedbrydningsproces, altså et udtryk for den usikkerhed der vil være ved at forlænge gyldighedsperioden.

For at kunne vurdere størrelsen af denne usikkerhed sammenlignes med den betydning det har, at de to eftersyn, med 6-12 måneders interval, foretages af forskellige sagkyndige.

De sagkyndige kan finde tidligere udførte eftersynsrapporter på www.he-web.dk.

Resultat

Rapportens tabel 10, 11, 14 og 15 er i nedenstående tabel fremstillet i en bearbejdet form. Tabellen angiver hvor mange registreringer pr. 100 huse, der fjernes eller tilføjes fra 1. til 2. eftersynsrapport. Endvidere er angivet hvor mange procent ændringerne (summen af af- og tilgående) udgør i relation til de registreringer som ikke ændres.

Disse værdier er angivet for forskellige kombinationer af forløbet tid mellem eftersynene og hvem der har udført eftersynene.

Sagkyndi-ge	Tidsrum mdr.		K0	K1	K2	K3	UN
Samme	6-12	Afgang pr. 100 huse	-8.0	-63.3	-52.8	-24.7	-5.8
		Tilgang pr. 100 huse	13.3	111.5	72.1	21.5	5.1
		%-andel	30.0	18.2	21.2	33.9	44.8
	12-18	Afgang pr. 100 huse	-9.8	-86.5	-71.0	-26.1	-6.3
		Tilgang pr. 100 huse	14.8	139.2	96.2	32.9	6.1
		%-andel	36.3	22.8	27.5	44.1	53.9
2 forskelli-ge	6-12	Afgang pr. 100 huse	-28.4	-250.0	-186.5	-61.4	-13.6
		Tilgang pr. 100 huse	36.8	430.1	221.7	76.0	14.1
		%-andel	219.0	80.2	83.3	125.7	206.7

Tabel 1. Ændring, fra første til andet eftersyn, i antal registrerede fejl pr. 100 huse, samt deres procentvise andel i forhold til antal fejl der ikke ændres. Karaktererne er beskrevet i Annekset.

I tilfældet med 6-12 måneder indgår 5414 sager med samme sagkyndig og 1009 med to forskellige sagkyndige. I tilfældet med 12-18 måneder indgår 1153 sager med samme sagkyndig.

Vurdering

En tilgang af registreringer fra første til andet eftersyn skyldes at en skade er opstået, at en tidligere konstateret skade bedømmes til en anden karakter, eller at skaden er overset ved første eftersyn. En afgang af registreringer fra første til andet eftersyn skyldes at en skade er udbedret, er bedømt til en anden karakter eller at skaden er overset ved andet eftersyn. I det betragtede talmateriale ligger informationer om af- og tilgang af registreringer men der findes ikke informationer om hvorvidt baggrunden er at fejl er opstået, er blevet udbedret, bedømt til en anden karakter eller overset. Det fremgår heller ikke af talmaterialet om der ved andet eftersyn udnyttes viden fra første eftersyns rapport.

Af tabellen ses at der, af samme sagkyndig såvel fjernes som tilføjes flere registreringer når der er et ekstra halvt år mellem eftersynene. Den stigende mængde fjernede registreringer indikerer at der i den længere periode udbedres flere af de forhold der er registreret ved 1. eftersyn. Den stigende mængde tilføjede registreringer ved andet eftersyn indikerer at den længere periode tilsvarende giver mulighed for at nye skader kommer til eller eksisterende skader udvikler sig. For f.eks. K3 fås at der er 33.9 % registreringer, ved afgang eller tilgang, når perioden er 6 måneder mens det tilsvarende tal ved 12 måneder er 44.1%

Af tabellen fremgår endvidere hvordan antallet af fjernede og tilføjede registreringer påvirkes af at andet eftersyn foretages af en anden sagkyndig. I dette tilfælde er omfanget af de ændrede registreringer 3-4 gange så store som de ændringer der opleves ved at forlænge perioden mellem eftersynene fra 6 til 12 måneder.

Diskussion

Side 3 af 4

Den konstaterede variation forårsaget af skiftet i sagkyndig fra første til andet eftersyn er væsentligt større end den variation der opleves imellem 6 og 12 måneders eftersynsperiode, når samme sagkyndige udfører eftersynene.

Rapporten konkluderer på baggrund heraf, at usikkerheden på retvisningen af tilstandssrapporten som introduceres ved forlængelse af gyldighedsperioden med et halvt år, er lille i forhold til den usikkerhed der konstateres i forbindelse med skift af sagkyndig.

Anneks Karakterer

Side 4 af 4

K0:

Kosmetiske skader

Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

K1:

Mindre alvorlige skader

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2:

Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3:

Kritiske skader

Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

UN:

Bør undersøges nærmere

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

NOTAT

Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen

Udvidelse af tilstandsrapporters gyldighedsperiode*SBi-rapporten om gyldighedsperiode for tilstandsrapporter*

Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) har for Erhvervs- og Byggestyrelsen undersøgt betydningen af en forlængelse af tilstandsrapporternes gyldighedsperiode fra de nuværende 6 måneder til 12 måneder.

Resultaterne af undersøgelsen er fremlagt i en rapport fra SBI fra april 2006 om tilstandsrapporternes gyldighedsperiode, som tidligere er tilsendt udvalget. I rapporten konkluderes, at den afvigelse, der introduceres ved at forlænge gyldighedsperioden af tilstandsrapporterne fra 6 til 12 måneder, er mindre, end den afvigelse, der kan henføres til de bygnings-sagkyndiges vurdering. På den baggrund konkluderes, at det vil være naturligt at forlænge gyldighedsperioden til 12 måneder. I vedlagte ”resumé af rapporten” udarbejdet af SBI den 5. september 2008 gives en sammenfattende beskrivelse af undersøgelsens indhold og konklusioner.

Udvidelse af gyldighedsperioden

Huseftersynsordningen bør være så billig som mulig. Derudover er det en fordel, såfremt ordningen er let at administrere.

En udvidelse af gyldighedsperioden fra de nuværende 6 måneder til 12 måneder vil betyde en lettelse for sælger, idet der ikke vil skulle laves en fornyet tilstandsrapport, hvis salgsbestræbelserne varer mere end 6 måneder. Med en længere gyldighedsperiode vil sælgeren ikke have besværet med og omkostningerne ved at fremskaffe en ny rapport. En fornyet tilstandsrapport udarbejdet af samme sagkyndige koster typisk omkring halvdelen af en oprindelig rapport, dvs. omkring 3.000 kr.

Den gennemsnitlige liggetid for villaer og rækkehuse er på 180 dage pr. august 2008, hvilket svarer til de 6 måneder, der udgør den gældende gyldighedsperiode for tilstandsrapporter. Der er således et betydeligt antal boliger, der har en længere liggetid end 6 måneder.

Det afgørende i vurderingen af gyldighedsperioden er muligheden for at konstatere skader og tegn på skader ud fra husets tilstand på tidspunktet for besigtigelsen. I denne sammenhæng bør der lægges vægt på, at undersøgelsen fra SBI konstaterer et mindre udsving i antallet af skader over tid end udsvinget som følge af de bygnings-sagkyndiges forskellige vurderinger.

Der vil således kunne opnås lettelser, hvis gyldighedsperioden udvides, uden at dette går ud over tilstandsrapporternes kvalitet.

På udvalgsmødet den 18. juni 2007 har det mod en udvidelse af gyldighedsperioden været anført, at tilstandsrapporterne dermed kommer til at strække sig over vinterperioden. Selvom en øget skadesudvikling hen over vinterperioden ikke kan afvises, vil dette imidlertid afhænge af skadestypen, ligesom der for visse skader må antages at være en øget skadesudvikling på andre årstider. Der er således ikke en entydig sammenhæng mellem øget skadesudvikling og vinterperioden.

Endvidere bemærkes, at tilstandsrapporter udarbejdet om efteråret allerede i dag strækker sig over vinterperioden. Herudover indgår skadesudviklingen henover vinterperioden allerede i det statistiske grundlag for den af SBI foretagne undersøgelse, der er baseret på fornyelse af tilstandsrapporter udarbejdet 12 og 18 måneder efter den oprindelige rapport. Den i undersøgelsen analyserede tilgang og afgang af skader ved en fornyelse indeholder således tilgang og afgang af skader henover en vinterperiode.

At en udvidelse af gyldighedsperioden vil få tilstandsrapporten til at strække sig ud over vinterperioden ses derfor ikke at ændre ved undersøgelsens konklusion om, at udsvinget i skader over tid gennemsnitligt set er væsentlig mindre end udsvinget som følge af de sagkyndiges forskellige vurderinger.

Betydning for antallet af tilstandsrapporter og administrationsgebyret

Andelen af rapporter, som ikke vil skulle fornyes ved en længere gyldighedsperiode, vil afhænge af liggetiderne på hushandler. Den gennemsnitlige liggetid for villaer og rækkehuse er steget markant. Tal fra Realkreditrådet viser, at den er steget fra 99 dage i april 2006 til 180 dage i august 2008.

Tal fra 2007 viser, at mellem 10 og 15 pct. af de udarbejdede tilstandsrapporter var fornyelser, som ikke ville være blevet lavet, hvis gyldighedsperioden var udvidet til 12 måneder.

NOTAT

12. september 2007

Sag 5763-3

/tst+pml

Notat om de bygningssagkyndiges ansvarsforsikringer**1. Indledning**

Beskikkede bygningssagkyndige skal være omfattede af en professionel ansvarsforsikring, som dækker erstatningskrav, der måtte blive rejst mod dem for fejl i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporter. Et centralt problem i relation til ansvarsforsikringerne er, at forbrugeren/huskøberen vil kunne lide et økonomisk tab, hvis der er fastsat vilkår om meget høje selvrisici, således at den bygningssagkyndige ved konkrete erstatningskrav ikke er i stand til at dække selvrisiko-beløbet. Et andet problem, der vedrører den bygningssagkyndige, er om udbuddet af forsikringsprodukter er tilstrækkeligt.

En arbejdsgruppe under Erhvervs- og Boligstyrelsen om ansvarsforsikringer for bygningssagkyndige konkluderede i et notat af 25. november 2003 bl.a., at der på daværende tidspunkt var de fornødne forsikringsmuligheder, og at selvrisiko-beløbene lå på et acceptabelt niveau.

Justitsministeren har i besvarelse af spørgsmål nr. 44 af 15. oktober 2004 fra Folketingets Retsudvalg anført, at der ifølge Erhvervs- og Byggestyrelsen synes at være eksempler på, at der i visse tilfælde, hvor den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring er tegnet af arbejdsgiveren, er fastsat vilkår om meget høje selvrisici, uden at der er taget højde for den situation, at arbejdsgiveren bliver insolvent. Det anføres videre, at Erhvervs- og Byggestyrelsen vil undersøge de eksisterende forsikringsprodukters bestemmelser om selvrisiko og om nødvendigt fastsætte nærmere regler i huseftersynsbekendtgørelsen om selvrisiko. Spørgsmålet er rejst på baggrund af et notat fra advokaterne Hans Henrik Tausen og Simon Heising om bl.a. de bygningssagkyndiges ansvarsforsikringer.

På baggrund af besvarelsen af ovennævnte spørgsmål og efterfølgende drøftelser med Justitsministeriet og i følgegruppen for huseftersyn, blev den tidligere arbejdsgruppe genindkaldt i juli 2006.

Arbejdsgruppen består af repræsentanter fra Justitsministeriet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører (FRI), Danske Arkitektvirksomheder (DANSKE ARK), Brancheforeningen for Bygningssagkyndig og Energi-konsulenter (BfBE), Forsikring & Pension, Advokatrådet, Parcelhusejer-nes Landsforening og Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Arbejdsgruppen har til opgave at undersøge størrelsen af de forskellige selvrisici i de tilbudte forsikringer, og om forsikringerne indeholder afløbsforsikring¹, der medfører dækning i hele ansvarsperioden, også i tilfælde af den bygningssagkyndiges eller dennes arbejdsgivers insolvens. Arbejdsgruppen skal endvidere se på markedet for udbud af forsikringsprodukter.

Der har været afholdt 3 møder i arbejdsgruppen, henholdsvis den 12. september og den 15. november 2006 samt den 14. maj 2007.

2. Grundlag

Som grundlag for arbejdsgruppens arbejde forelå følgende materiale:

- ∞ Erhvervs- og Boligstyrelsens notat af 25. november 2003
- ∞ Justitsministeriets besvarelse af spørgsmål nr. 44 af 15. oktober 2005 fra Folketingets Retsudvalg
- ∞ Høringssvar fra DANSKE ARK af 7. september 2006
- ∞ Høringssvar fra FRI af 9. juni 2005 og supplerende svar af 19. december 2006
- ∞ Høringssvar fra BfBE af 19. december 2006
- ∞ Notat fra Forsikring & Pension af 10. november 2006

3. De gældende regler på området

Efter § 3, stk. 1, i Lov nr. 391 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. af 14. juni 1995, vil forbrugeren/huskøberen kunne fremsætte et erstatningskrav for fejl, som burde være omtalt i en tilstandsrapport, mod den bygningssagkyndige, der har udfærdiget rapporten. Dette indebærer, at køber kan rette erstatningskrav mod den bygningssagkyndige på grund af fejlagtige eller ikke-fyldestgørende oplysninger.

I medfør af lovens § 4, stk. 2 fastsætter boligministeren (nu økonomi- og erhvervsministeren) bl.a. regler om godkendelse som bygningssagkyndig, herunder om ansvarsforsikring og andre betingelser for at opnå godkendelse.

Med hjemmel i denne bestemmelse er det i § 4, stk. 1, nr. 5 i bekendtgørelse nr. 1713 af 20. december 2006 om huseftersynsordningen fastsat, at den bygningssagkyndige skal være dækket af en professionel ansvarsforsikring, hvis omfang og vilkår mindst svarer til, hvad der i almindelighed er opnåeligt på forsikringsmarkedet. Det er endvidere fastsat, at forsikringen skal dække i mindst 5 år efter overdragelsen til en køber, dog længst i 6 år fra rapportens datering (afløbsdækning).

¹ Med afløbsforsikring menes, at forsikringen skal dække krav som følge af huseftersyn i forsikringstiden anmeldt inden 5 år fra købers overtagelse af ejendommen, dog senest 6 år fra rapportens datering, jf. § 4, stk. 1, nr. 5 i bekendtgørelse om huseftersynsordningen.

Kravet om den tidsmæssige udstrækning af professionsansvarsforsikringen indebærer, at den bygningssagkyndige skal kunne dokumentere at være omfattet af en forsikring, som i hele den bygningssagkyndiges ansvarsperiode, også efter den pågældende eventuelt er ophørt med at være beskikket, dækker tab, som den pågældende kan gøres ansvarlig for i forbindelse med gennemførelsen af huseftersyn. Der skal således være knyttet en afløbsdækning til forsikringen.

Der er ikke i bekendtgørelsen fastsat nærmere regler om forsikringsvilkår, herunder om selvriskoens størrelse. Der er således ikke noget til hinder for, at forsikringen kan indeholde sædvanlige vilkår herom.

4. Hvornår dækker ansvarsforsikringen

Under huseftersynsordningen vil en huskøber altid modtage et tilbud om tegning af ejerskifteforsikring fra sælger. Hvis forbrugeren/huskøberen vælger at tegne en sådan forsikring, vil denne dække udbedring af fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. I disse tilfælde vil forbrugeren/huskøberen således være dækket af ejerskifteforsikringen og derfor udelukkende have et erstatningskrav mod den bygningssagkyndige mht. ejerskifteforsikringens selvrisiko-beløb, såfremt den bygningssagkyndige har handlet ansvarspådragende overfor forbrugeren/huskøberen. Forsikringsselskabet, som har udbetalt erstatning via ejerskifteforsikringen, vil desuden have et afledt krav fra forbrugeren mod den bygningssagkyndige, såfremt denne har handlet ansvarspådragende. I denne forbindelse bør dog tilføjes, at Forsikring & Pension har oplyst, at en del af ejerskifte- og ansvarsforsikringsselskaberne har indgået en frivillig regresfrafaldsaftale, så ejerskifteselskaberne ikke gør regreskrav gældende overfor den bygningssagkyndiges ansvarsforsikringsselskab, hvis det økonomiske krav er under en vis beløbsgrænse.

Forsikring & Pension har oplyst, at der typisk er en selvrisiko for køber på 5.000 kr. eller 10.000 kr. pr. skade på ejerskifteforsikringen. Den samlede selvrisiko må, uanset en eventuel selvrisiko pr. skade, ikke overstige 30.000 kr. i forsikringstiden, jf. § 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.².

Såfremt forbrugeren/huskøberen har valgt ikke at tegne en ejerskifteforsikring, vil det fulde erstatningskrav kunne rettes mod den bygningssag-

² Det nævnte beløb reguleres hvert tredje år pr. 1. januar efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks, jf. lov om beregning af et nettoprisindeks. Reguleringen sker første gang pr. 1. januar 2004. Reguleringen sker på grundlag af den årlige procentvise ændring i nettoprisindekset, beregnet ud fra indekset i september måned. Det regulerede beløb afrundes opad til det nærmeste hele kronebeløb, der kan deles med 1000. Reguleringen sker på grundlag af det på reguleringstidspunktet gældende beløb før afrunding, jf. samme bekendtgørelse § 2. (32.000 kr. pr. 1. januar 2007)

kyndige. Det er således særligt i disse tilfælde, hvor der ikke tegnes ejerskifteforsikring, at spørgsmålet om den bygningssagkyndiges mulighed for at honorere ansvarsforsikringens selvrisiko-beløb bliver aktuelt for forbrugeren/huskøberen. Ifølge Realdania rapporten fra januar 2006 fravalgte 35 % af huskøberne i 2004 at tegne ejerskifteforsikring.

5. Markedet for ansvarsforsikringer

Arbejdsgruppen har via Forsikring & Pension indhentet oplysninger om hvilke forsikringsselskaber, der tegner ansvarsforsikringer for de bygningssagkyndige.

Det kan konstateres, at markedet er kendetegnet ved at have forholdsvis få udbydere. Arbejdsgruppen er således bekendt med, at der for øjeblikket er 5 forsikringsselskaber, som hver især udbyder forskellige forsikringsprodukter. Det drejer sig om Tryg, Topdanmark, AIG Europe, Thisted Forsikring og Alm. Brand.

Generelt ses en tendens til, at der indgås forsikringsordninger mellem de enkelte brancheforeninger (BfBE, FRI, DANSKE ARK) og forsikringsselskaberne, hvor medlemsvirksomhederne tegner obligatoriske ansvarsforsikringer for deres ansatte. De bygningssagkyndige, der er ansat i medlemsvirksomheder under de tre brancheforeninger, vil således være omfattede af de branchespecifikke ordninger, hvor virksomhederne har forsikringer, der dækker de ansatte. FRI har pt. ca. 350 medlemsvirksomheder, der tilsammen beskæftiger 10.000 medarbejdere i Danmark og mere end 6.000 i udlandet, DANSKE ARK har omkring 700 medlemsvirksomheder, der tilsammen beskæftiger 5.100 medarbejdere i Danmark og BfBE har 131 medlemmer.

Antallet af ovennævnte forsikringsordninger resulterer i et mindre udbud af forsikringer for bygningssagkyndige, som ikke er organiserede. Forsikring & Pension har oplyst, at Topdanmark, Tryg, AIG Europe og Thisted Forsikring for tiden tegner forsikringer for uorganiserede bygningssagkyndige.

6. Ansvarsforsikringernes karakteristika

Som det fremgår ovenfor, findes der branchespecifikke ordninger under BfBE, DANSKE ARK og FRI. Herudover kan uorganiserede bygnings-sagkyndige tegne ansvarsforsikringer hos fire forskellige udbydere.

Arbejdsgruppen har fået oplyst, at selvrisiciene på de enkelte forsikringsprodukter hovedsageligt ligger mellem 15.000 kr. og 50.000 kr., mens enkelte har en selvrisiko på 200.000 kr. Herudover er arbejdsgruppen bekendt med, at der, i henhold til bekendtgørelsens krav, er sørget for afløbsdækning for de forskellige forsikringsprodukter i tilfælde af ophør af den bygningssagkyndiges virksomhed eller, for ansatte bygningssagkyndige, ophør af arbejdsgiverens virksomhed. Afløbsforsikringen skal dække krav mod den bygningssagkyndige, som anmeldes inden for ansvars-

perioden på 5 år fra købers overtagelse af ejendommen, dog senest 6 år fra rapportens datering.

Ifølge oplysninger fra Forsikring & Pension og de tre brancheorganisationer er der følgende oplysninger om selvrisiko og afløbsforsikring på de bygningssagkyndiges forsikringsordninger i øjeblikket:

- ∞ Bygningssagkyndige, som er tilknyttede virksomheder, der er medlemmer af DANSKE ARK: DANSKE ARK har indgået en forsikringsordning med Tryg den 1. januar 2006, som er obligatorisk for alle medlemmer. Der var tidligere indgået en tilsvarende aftale med Topdanmark. Medlemmerne kan vælge mellem en selvrisiko på 15.000 kr., 25.000 kr. eller 50.000 kr. pr. rapport. Der er afløbsdækning i hele ansvarsperioden, også i tilfælde af den bygningssagkyndige eller dennes arbejdsgivers insolvens eller konkurs.
- ∞ Bygningssagkyndige, som er tilknyttede virksomheder, der er medlemmer af FRI: FRI har indgået en aftale med Tryg, som er obligatorisk for alle medlemmer. Selvrisikoen er på min. 50.000 kr. pr. rapport og op til max. 200.000 kr. pr. rapport – afhængigt af antallet af ansatte i den pågældende virksomhed. FRI indestår for afløbsdækningen i tilfælde af firmaets konkurs, og selvrisikoen på afløbsforsikringen kan i dette tilfælde maksimalt udgøre 50.000 kr.
- ∞ Bygningssagkyndige, som er tilknyttede virksomheder, der er medlemmer af BfBE: BfBE har indgået en forsikringsaftale med AIG Europe. Et flertal af medlemmerne har mulighed for at vælge mellem en selvrisiko på 25.000 kr. pr. skade eller en selvrisiko på 50.000 kr. pr. skade, hvor størsteparten har valgt sidstnævnte model³. Der er maksimalt 2 selvrisici pr. tilstandsrapport. Enkelte konsulenter er dog, på grund af de pågældendes skadeshistorik, tilbudt forsikringer med en selvrisiko på 100.000 kr. pr. skade. Ifølge BfBE har ingen af disse bygningssagkyndige dog valgt at benytte sig af dette tilbud, og personerne har derfor enten trukket sig ud af markedet eller tegnet forsikring andetsteds. Forsikringen for BfBEs medlemmer indeholder afløbsdækning, således eventuelle erstatningskrav baseret på handlinger og undladelser foretaget i forsikringsperioden dækkes i henhold til bekendtgørelsens krav herom.
- ∞ Andre bygningssagkyndige (uorganiserede): Følgende forsikringsselskaber udbyder forsikringer til denne gruppe: Topdanmark, Tryg, AIG Europe samt Thisted Forsikring. Visse af de bygningssagkyndige er dækkede via deres almindelige rådgiveransvarsforsikring, som giver den forsikrede bygningssagkyndige

³ BfBE har for nyligt ændret sin forsikringsaftale med AIG Europe, således det er blevet mere attraktivt at tegne forsikring med en selvrisiko på 25.000 kr. Det er BfBEs formodning, at flere medlemmer herefter vil vælge ansvarsforsikringen med en selvrisiko på 25.000 kr.

mulighed for at udarbejde et vist antal tilstandsrapporter om året. Selvrisikoen ligger typisk på 15.000 kr. pr. skade eller 25.000 kr. pr. skade eller rapport. Desuden tegner Alm. Brand ansvarsforsikringer for de bygningssagkyndige, som er ansat i selskabet. På afløbsdækningerne er selvrisikoen typisk på 7.500 kr., 10.000 kr. eller 25.000 kr.

7. Vurdering vedr. ansvarsforsikringernes selvrisici

Som anført i Erhvervs- og Byggestyrelsens notat af 25. november 2003 om de bygningssagkyndiges ansvarsforsikringer kan der være et problem med høje selvrisici på ansvarsforsikringerne i tilfælde af ophør af den bygningssagkyndiges virksomhed og for ansatte bygningssagkyndige mht. arbejdsgiverens ophør, idet den bygningssagkyndige i disse tilfælde selv indestår for ansvarsforsikringens selvrisiko-beløb. I sidste ende kan dette have betydning for forbrugeren/huskøberen, som kan risikere at komme i klemme med erstatningen for selvrisiko-beløbet, såfremt den bygningssagkyndige ikke er i stand til at betale dette.

Pga. størrelserne på ansvarsforsikringernes selvrisici, jf. afsnit 6, bliver ovennævnte spørgsmål typisk aktuelt for forbrugeren/huskøberen, når denne selv har fravalgt at tegne ejerskifteforsikring. Det skyldes, at forbrugers/huskøbers erstatningskrav mod den bygningssagkyndige mht. *ejerskifteforsikringens* selvrisiko-beløb typisk vil være mindre end det krav, den bygningssagkyndige selv skal udrede i henhold til *ansvarsforsikringens* selvrisiko-beløb, jf. afsnit 4.

Størstedelen af de eksisterende forsikringstilbud har forholdsvis lave selvrisici, hvorfor problemet er mindre for disse forsikringsordninger. I disse tilfælde ligger selvrisiko-beløbene mellem 15.000 og 50.000 kr.

I en enkelt ordning udgør selvrisikoen mellem 50.000 kr. og 200.000 kr. afhængig af antal ansatte i den pågældende medlemsvirksomhed. Brancheforeningen indestår dog for afløbsforsikringen i tilfælde af medlemsvirksomhedens konkurs, og selvrisikoen på afløbsforsikringen vil i disse tilfælde maksimalt kunne udgøre 50.000 kr. I sammenhæng hermed bør anføres, at brancheforeningen har oplyst, at det udelukkende er de største medlemsvirksomheder, der tegner forsikringer med de højeste selvrisici, hvorfor en forbrugers/huskøbers udløsning af konkurs for disse virksomheder kan synes at ville forekomme yderst sjældent.

Slutteligt kan det tilføjes, at arbejdsgruppen ikke har kendskab til konkrete sager, hvor en forbruger er kommet i klemme, pga. at en bygningssagkyndig ikke har kunnet honorere erstatningskravet mht. ansvarsforsikringens selvrisiko-beløb.

8. Konklusion

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at udbuddet af ansvarsforsikringer for de bygningssagkyndige er tilstrækkeligt. De enkelte brancheforeninger har indgået forsikringsordninger for sine medlemmer, mens de uorganiserede bygningssagkyndige har mulighed for at forsikre sig i fire forskellige forsikringsselskaber.

Med hensyn til ansvarsforsikringernes vilkår vurderer arbejdsgruppen, at afløbsdækningen for de udbudte forsikringsprodukter lever op til bekendtgørelsens krav.

Derudover er det arbejdsgruppens opfattelse, at der ikke er et aktuelt problem vedrørende selvriscienens størrelser, da disse maksimalt vil udgøre 50.000 kr. i de tilfælde, hvor den bygningssagkyndige eller dennes arbejdsgiver bliver insolvente. Dette understreges yderligere af, at arbejdsgruppen ikke er bekendt med konkrete sager, hvor en forbruger/huskøber er kommet i klemme. Endvidere vurderer arbejdsgruppen, at forbrugerbeskyttelsen er tilstrækkelig, da huskøberen/forbrugeren i vidt omfang har mulighed for at sikre sig ved tegning af ejerskifteforsikring. Det er således hovedsageligt i de situationer, hvor forbrugeren/køberen har fravalgt ejerskifteforsikringen, at den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring kommer i spil.

Det er desuden arbejdsgruppens vurdering, at der ikke er behov for konkrete ændringer i den gældende bekendtgørelse om huseftersynsordningen ud fra de aktuelle oplysninger.

NOTAT

/jt

Samlet nævn for huseftersynsområdet*Indledning*

Det fremgår af kommissoriet for Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen, at udvalget skal vurdere den samlede ordning bl.a. tilstandsrapporternes generelle kvalitetsniveau.

Udvalget præsenteres derfor for en overordnet beskrivelse af en samlet nævnsmodel for huseftersynsordningen, hvorefter forbrugerklager over tilstandsrapporter og disciplinærsager mod beskikkede bygningssagkyndige behandles i ét samlet klagenævssystem.

Fremlæggelsen af modellen sker med henblik på, at udvalget i sin betænkning tager stilling til, om udvalget kan tiltræde de skitserede rammer for et sådan nævns organisation og virke.

På udvalgsmødet den 26. februar 2009 blev forslaget om et samlet nævn for huseftersynsområdet præsenteret og drøftet. Nærværende notat konkretiserer på baggrund af udvalgets drøftelser rammerne for nævnet.

Baggrund

Det primære formål med en samlet nævnsmodel er at sikre gode og retvisende tilstandsrapporter til gavn for samtlige interessenter i ordningen.

Det er hensigten, at nævnet skal behandle både forbrugerklager og disciplinærsager. Dette vil skabe en ensartethed og sammenhæng mellem de to sagstyper, herunder sikre en ensartet faglig vurdering af tekniske forhold, samt bidrage til en mere effektiv kontrol af tilstandsrapporterne.

En ensartet behandling af de to sagstyper vil gøre systemet mere logisk og gennemskeligt for forbrugerne og samtidig give de bygningssagkyndige klare retningslinier for, hvordan de skal agere i ordningen. Dette vil sikre gode og retvisende tilstandsrapporter til gavn for bl.a. forbrugerne og samtidig højne retssikkerheden i behandlingen af fejl i tilstandsrapporter.

I dag behandler og afgør Erhvervs- og Byggestyrelsen disciplinærsager i forhold til de beskikkede bygningssagkyndige, mens Ankenævnet for Huseftersyn behandler og afgør forbrugerklager over tilstandsrapporter.

De sagkyndige og forbrugerne oplever derfor to af hinanden uafhængige systemer til bedømmelse af henholdsvis de sagkyndiges faglige niveau og forbrugerklager. En sagkyndig kan dermed tildeles en advarsel for fejl i en tilstandsrapport, mens forbrugeren ikke tilkendes erstatning for samme fejl og omvendt.

Erhvervs- og Byggestyrelsen kan anlægge én praksis i forbindelse med behandlingen af disciplinærsager, mens Ankenævnet for Huseftersyn kan anlægge en anden praksis i behandlingen af forbrugerklager. De tekniske eksperter/syn- og skøns mænd, som laver den konkrete fysiske kontrol af, om der er lavet fejl i tilstandsrapporterne, er ikke de samme i de to systemer.

Forbruger- og erhvervsinteressen

Både forbrugernes og sagkyndiges retsstilling vil med en samlet nævnsmodel generelt blive forbedret.

Samtidig vil der ikke blive indført forringelser for hverken forbrugeren eller den sagkyndige. Dermed menes, at forbrugeren i behandlingen af klager over tilstandsrapporter som minimum vil blive stillet som i dag, mens den sagkyndige som minimum vil nyde samme beskyttelse som i dag.

Som forbruger vil man som i dag få sin sag vurderet af en række tekniske og juridiske eksperter i både sekretariat og nævn. Forbedringen består her i, at det er de samme eksperter, som også vurderer disciplinærsager mod bygningssagkyndige. Dermed vil den erfaring og sikkerhed som forbrugers klage bliver behandlet med alt andet lige blive større. For forbrugerne som helhed vil ensartetheden endvidere generelt medvirke til at styrke kvaliteten af rapporterne. Forbrugeren vil også kunne indgive en selvstændig disciplinærklage over en sagkyndig, uden at skulle sandsynliggøre et økonomisk tab, ligesom det i dag er tilfældet i disciplinærnævnet for ejendomsmæglere. Det kan derfor bidrage til en forøget retsfølelse hos forbrugerne. Er der tale om en sag, hvor der er rejst en disciplinærsag på baggrund af en forbrugerklage, vil forbrugeren kunne få en fuldstændig gennemgang af sin ejendom, hvilket kan give anledning til, at forbrugeren får adgang til at rejse krav for skader, som han ellers ikke var bekendt med på dette tidspunkt.

Den sagkyndige vil fortsat nyde forvaltningslovens retssikkerhedsgarantier i forbindelse med behandlingen af disciplinærsager. Endvidere vil det være de samme eksperter, som vurderer disciplinærsager mod bygnings-sagkyndige og klager over tilstandsrapporter. Dermed vil den erfaring og sikkerhed, som den sagkyndiges sag bliver behandlet med, alt andet lige blive større. En nævnsmæssig behandling af disciplinærsager vil endvidere forbedre den sagkyndiges retssikkerhed. Dette skyldes bl.a., at nævnets sammensætning af juridiske dommere, uafhængige eksperter samt er-

hvervs- og forbrugerrepræsentanter vil sikre, at samtlige saglige momenter af en sag vil blive belyst fra alle sider, ligesom nævnbehandlingen giver mulighed for kontradiktion og dermed en forbedret bevisførelse.

Et samlet nævn for huseftersynsområdet vil derfor sikre såvel beskyttelsen af forbrugeren, både køber og sælger, som den erhvervsdrivendes retssikkerhed, både i behandlingen af forbrugerklager og disciplinærsager.

Udover at sikre balancen mellem de i princippet modsatrettede hensyn, skaber en samlet nævnsmodel en synergieffekt mellem de to sagstyper. Der vil ske en direkte kobling mellem forbrugerklager og disciplinærsager, og kontrollen af de sagkyndige vil således blive mere målrettet. Samtidig vil der ske en fuldstændig ensretning af den byggefaglige vurdering af de enkelte forhold, og opbygning af relevant erfaring og praksis i hidtil uset omfang, som vil sikre den bedst mulige bedømmelse af de to sagstyper.

Det vil dog ikke være sådan, at en disciplinærsanktion automatisk medfører en erstatning, eller omvendt. Selvom vurderingen af det byggetekniske forhold vil være den samme, altså om der er begået en faglig fejl eller ej, kan den efterfølgende juridiske behandling, og dermed den endelige konsekvens, være forskellig for de to sagstyper. Dette skyldes, at der ved den tekniske revision foretages en vurdering af, i hvilket omfang fejlene i tilstandsrapporten generelt udgør en risiko for brugerne af rapporten, mens der ved behandlingen af forbrugerklager over tilstandsrapporter foretages en vurdering af, om betingelserne for at pålægge den bygnings-sagkyndige et erstatningsansvar i forhold til den konkrete forbruger er opfyldt. En tilstandsrapport kan f.eks. byggefagligt set være fejlbehæftet i en sådan grad, at den sagkyndige får en disciplinær sanktion. De berørte forbrugere er dog ikke automatisk berettiget til erstatning, da øvrige almindelige betingelser for at tilkende erstatning også skal være opfyldt. Der kan f.eks. være tale om, at forbrugeren ikke har lidt et økonomisk tab eller har udvist passivitet.

Endvidere vil nævnet, ligesom det eksisterende nævn, kunne have en mindsteværdigrænse i forbindelse med behandlingen af forbrugerklager. Et forhold kan, selvom det er økonomisk ubetydeligt, godt være alvorligt set i forhold til en disciplinærsanktion. Dermed kan der opstå den situation, at den sagkyndige ikendes en sanktion, mens forbrugeren ikke kan få erstatning, idet beløbets størrelse falder under mindsteværdigrænsen. I denne situation kan der eventuelt blive tale om at reducere den sagkyndiges vederlag.

Endeligt bør der, ligesom i dag, kun kunne klages over tilstandsrapporter indenfor den tidsmæssige ramme for den bygningssagkyndiges ansvar efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, hvilket vil sige inden 5 år fra den overtagelsesdag, som er aftalt mellem køber og

sælger, dog senest 6 år fra rapportens datering, medmindre den bygnings-sagkyndige har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Af bevismæssige årsager foretages kun teknisk revision af gyldige tilstandsrapporter, hvilket foreslås bibeholdt. Dermed kan der opstå den situation, at en forbruger klager over en ikke længere gyldig tilstandsrapport, som i princippet er så fejlbehæftet, at det ville medføre, at den sagkyndige skulle ikendes en disciplinærsanktion, uden at den konkrete tilstandsrapport kan danne grundlag for en disciplinærsag. I denne situation vil den sagkyndige som udgangspunkt blive kontrolleret på en anden og dermed gyldig tilstandsrapport.

Det retlige grundlag

Et samlet nævn vil være offentligretligt reguleret. Oprettelsen af nævnet og hovedprincipperne for nævnets organisation og virksomhed vil blive reguleret i lov, mens den nærmere regulering vil blive fastsat i administrative forskrifter.

Oprettelsen af nævnet ved lov vil betyde, at nævnet i hele sin virksomhed er omfattet af forvaltningsloven, offentlighedsloven og persondataloven. Nævnet vil endvidere være underlagt de forvaltningsretlige grundprincipper som f.eks. officialmaksimen og princippet om ligebehandling og proportionalitet.

Da der er tale om et uafhængigt og selvstændigt nævn, vil nævnet stå uden for det sædvanlige administrative hierarki, og vil således ikke være underlagt instruktionsbeføjelser fra det relevante ressortministerium. Nævnets afgørelser vil derfor ikke kunne påklages til vedkommende ressortministerium eller i øvrigt anden administrativ myndighed.

Kompetence

Det er hensigten, at det nye nævn skal behandle både de sager som Ankenævnet for Huseftersyn i dag behandler, og de disciplinærsager hvori Erhvervs- og Byggestyrelsen træffer afgørelse over for beskikkede bygningssagkyndige. Nævnet skal derfor fuldt ud varetage de funktioner, som det eksisterende nævn i dag udfylder, mens nævnet og dets sekretariat til dels skal varetage Erhvervs- og Byggestyrelsens opgaver, dvs. udførelse af teknisk revision af tilstandsrapporter og på baggrund heraf behandling af disciplinærsager mod bygningssagkyndige. Nævnet skal således ikke varetage funktioner i forbindelse med opkrævning af gebyrer indenfor huseftersynsordningen, beskikkelse og genbeskikkelse af sagkyndige og lignede administrative opgaver. Disse opgaver skal fortsat varetages af Erhvervs- og Byggestyrelsen. Nævnets sekretariat skal bemyndiges til at afvise åbenbare grundløse klager.

a) Forbrugerklager

Nævnet skal behandle forbrugerklager over tilstandsrapporter udfærdiget af beskikkede bygningssagkyndige. Nævnet skal for så vidt angår forbrugerklager således foretage en behandling, der fuldt ud sva-

rer til den behandling, det eksisterende ankenævn foretager i dag. Nævnets kompetence skal omfatte muligheden for at tilkende en erstatning til en forbruger, hvis betingelserne herfor er opfyldt, ligesom det foreslås, at nævnet skal kunne foretage en reduktion i den sagkyndiges vederlag.

b) Disciplinærsager

Nævnet skal også behandle disciplinærsager overfor beskikkede bygningssagkyndige, bl.a. på baggrund af forbrugerklager. Nævnets kompetencer skal derfor omfatte de sanktionsmuligheder, som Erhvervs- og Byggestyrelsen i dag anvender ved disciplinærsager, dvs. påtale, advarsel eller inddragelse af beskikkelsen. Nævnet bør endvidere kunne tildele de sagkyndige bøder, som det er tilfældet på ejendomsrådgiverområdet. Det er endvidere tanken, at nævnet skal kunne beslutte at informere den berørte sælger og køber om nævnets afgørelse.

c) Teknisk revision

Det er hensigten, at nævnets sekretariat skal varetage den tekniske revision af beskikkede bygningssagkyndige. Dermed skal nævnssekretariatet varetage sagsbehandlingen af de omkring 320 revisionssager som hvert år behandles i det eksisterende system. Revisionssystemet skal, som i dag, fokuseres på risiko og væsentlighed. De konkrete tilstandsrapporter skal dermed udvælges på baggrund af en række risikomomenter såsom tidsforbrug, typen af karakterer etc. Hertil kommer en række rapporter, som udtages på baggrund af, at den sagkyndige tidligere har fået en sanktion, ligesom en mængde rapporter udtrækkes tilfældigt. De forbrugerklager eller klager fra andre særligt klageberettigede, jf. nedenfor, der danner baggrund for en disciplinærsag, vil således fremover indgå i klagemængden, og der vil derfor ikke ske en kvantitativ udvidelse af antallet af kontrollerede rapporter. Endelig skal det som i dag tilstræbes, at hver bygningssagkyndig skal gennemgå en teknisk revision én gang i løbet af sin 3 årige beskikkelsesperiode.

Det er ikke hensigten, at selve nævnet skal foretage en egentlig vurdering af samtlige revisionssager. Det forudsættes, at nævnets sekretariat selvstændigt kan vurdere og afslutte de ca. 70 % af revisionssagerne, som i dag afsluttes uden videre sagsbehandling i Erhvervs- og Byggestyrelsens modtagekontrol. De resterende ca. 30 % af revisionssagerne, som kræver en nærmere sagsbehandling, forudsættes til dels behandlet og afsluttet af formanden for nævnet i samarbejde med nævnssekretariatet, til dels af selve nævnet.

Organisation

Nævnets sammensætning og behandling af den konkrete sag vil afhænge af, om nævnet behandler en forbrugerklage eller en disciplinærsag. I di-

disciplinærsager foretages et myndighedsindgreb overfor en borger, hvorimod der ved forbrugerklager er tale om en afgørelse af en tvist mellem to parter. Der er således behov for forskellige grader af retssikkerhed i forbindelse med behandlingen af de to sagstyper, bl.a. i forhold til principperne for sagens behandling.

Medlemmer af nævnet skal under alle omstændigheder leve op til almindelige habilitetskrav. Nævnet træffer beslutning ved almindelig stemmeflertal og kan have forskellige quorum krav alt afhængig af sagens alvor.

a) Nævn

Nævnet vil bestå af en juridisk formand og en juridisk næstformand. Nævnet vil derudover bestå af ligelig repræsentation af en række forbruger- og erhvervsrepræsentanter, samt uafhængige eksperter, for eksempel undervisere ved de højere læreanstalter. Det foreslås, at de uafhængige eksperter kun deltager i behandlingen af forbrugerklager, hvis disse er særligt komplicerede.

b) Sekretariat

Nævnet vil blive betjent af et sekretariat besiddende en række kompetencer. Sekretariatet skal således bestå af jurister, teknikere, generalister samt administrativt personale. Det forudsættes således, at den erfaring og sagkundskab, der i dag findes i henholdsvis Ankenævnet for huseftersyn og Erhvervs- og Byggestyrelsen forankres i det nye sekretariat.

c) Syn- og skønsmænd

Nævnet vil i forbindelse med behandlingen af sager skulle træffe beslutning på baggrund af blandt andet syn- og skønsrapporter. Nævnet vil derfor skulle have tilknyttet et fast korps af syn- og skønsmænd. De samme syns- og skønsmænd gennemfører undersøgelsen uanset, om det sker i disciplinærsager eller efter en forbrugerklage.

Det er vigtigt, at syn- og skønsmændene har de fornødne byggefaglige kompetencer og erfaring. En måde at sikre dette på kunne være, at syn- og skønsmændene selv skal leve op til kravene for at være beskikkede bygningssagkyndige og fungere eller have fungeret i ordningen som sådanne. Samtidig kan der stilles krav om, at syns- og skønsmændene deltager i obligatorisk efteruddannelse, således at det høje faglige niveau, der kræves ved optagelse i korpset, bibeholdes.

Der skal udover kravene til syn- og skønsmændenes faglige kvalifikation, også stilles krav til deres habilitet og uvildighed. Syn og skønsmændene skal derfor leve op til forvaltningslovens almindelige regler om habilitet, hvilket bl.a. medfører, at vedkommende ikke må virke som beskikket sagkyndig i samme virksomhed som den sagkyndige, der part i sagen.

Sagsbehandling

En forbrugerklage over en tilstandsrapport vil medføre, at sekretariatet screener sagen for at vurdere, om der samtidig er grundlag for en disciplinærsag. Sekretariatets screening skal foregå på baggrund af nogle på forhånd fastlagte kriterier såsom bl.a. økonomisk betydning, den sagkyndiges tidligere sanktioner og typen af fejl, der klages over. På den måde korresponderer screeningen med den løbende risikobaserede kontrol.

Den foretagne screening vil have betydning for, hvor omfattende et syn og skøn, der skal udføres. Vurderes der ikke at være grundlag for en disciplinær sag, udmeldes alene syn og skøn som i dag for den del, klagen konkret omhandler. Der foretages herefter syn og skøn, som den sagkyndige og forbrugeren kommenterer på, inden sagen indstilles af sekretariatet til nævnets afgørelse.

Sekretariatet foretager en vurdering af rapporten og udarbejder på baggrund heraf en indstilling til nævnet.

Nævnets sammensætning afhænger som ovenfor nævnt af, om der er tale om en forbruger- eller disciplinærsag. Hvis der er tale om både en forbrugerklage og en indstilling om disciplinær sanktion, vil sagen blive afgjort som var der tale om en disciplinærsag.

En disciplinærsag gennemføres ved, at en tilstandsrapport udtages til teknisk revision på baggrund af de ovenfor nævnte udtagelseskriterier. Der foretages syn og skøn på hele ejendommen, og den bygningssagkyndige får efterfølgende mulighed for at kommentere på syn- og skønsrapporten.

Sekretariatet foretager herefter en vurdering af rapporten og udarbejder på baggrund heraf en indstilling til nævnet, medmindre sagen afgøres uden sanktion af sekretariatet jf. ovenfor.

Parterne vil under nævnets behandling af en disciplinærsag have mulighed for at give møde for nævnet og afgive forklaring. Dette kendes fra Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Hvis der som følge af syn- og skønsrapporten er indkommet en forbrugerklage med f.eks. påstand om erstatning, inden der er truffet afgørelse, bør der samtidig kunne tages stilling til dette.

Hvis der først på et langt senere tidspunkt indkommer en forbrugerklage over samme sag, må det vurderes, om den oprindelige syn og skønsrapport er dækkende, eller der er behov og grundlag for et fornyet syn og skøn.

Det vil blive tilstræbt, at nævnet ikke har en længere sagsbehandlingstid end det eksisterende Ankenævn, som for tiden gennemsnitligt er 5 måneder.

Hvad angår disciplinærsager, vil afskaffelsen af flere led i det administrative system, kombineret med bl.a. forøget bemanning og brug af IT, sikre en mere tilfredsstillende sagsbehandlingstid.

a) Klageadgang

Konkrete klagesager over tilstandsrapporter skal kunne indbringes af private parter med retlig interesse i sagen. En køber eller en sælger, der kan dokumentere, at de som følge af en fejl i tilstandsrapporten har lidt et tab, skal dermed kunne klage over dette til nævnet. Denne praksis svarer til den gældende.

Forbrugere med en retlig interesse i at rejse en disciplinærsag skal have mulighed for dette. Dette kan være køber eller sælger af den omhandlede ejendom, men også en senere erhverver af ejendommen, vil kunne have en mulighed for at indbringe en sag. Derudover skal der være en særlig klageadgang for visse interessenter og myndigheder. En sådan klageadgang kendes fra Disciplinærnævnet for Ejendoms-mæglere, hvor Erhvervs- og Byggestyrelsen, Skatteministeriet, anklagemyndigheden, Klagenævnet for Ejendomsformidling, Dansk Ejendoms-mæglerforening og Forbrugerrådet, har klageadgang. Det forventes dog, at disciplinærsagerne primært vil hidrøre fra teknisk revision.

b) Syn- og skøn

Syn- og skønssforretningen foregår ude på den enkelte ejendom, hvor syn- og skønsmændene registrerer eventuelle fejl, som den bygnings-sagkyndige måtte have begået.

I sager hvor der både er en forbrugerklage og en teknisk revision, sker der kun én fysisk gennemgang af ejendommen i modsætning til i dag, hvor både teknisk revisor og Ankenævnets syns- og skønsmænd vil skulle ud på ejendommen.

Ved en disciplinærsag foretages en fuldstændig gennemgang af ejendommen, idet der vil være tale om en generel kontrol af den sagkyndiges arbejde med udgangspunkt i en konkret tilstandsrapport.

Denne gennemgang kan efterfølgende lægges til grund ved en eventuel forbrugerklage, f.eks. på baggrund af at husejeren har modtaget syn og skønsmændens rapport.

Derimod vil det modsatte ikke være tilfældet, idet der ved en forbrugerklage kun foretages en prøvelse og dermed kontrol af det eller de indklagede forhold.

I forhold til en forbrugerklage vil der kun blive inddraget nye forhold i sagen, hvis syn- og skønsmændene støder på andre åbenlyse fejl ved

den omhandlede tilstandsrapport. Dette svarer til den gældende praksis i Ankenævnet, og hvad der følger af officialmaksimen.

I dag kan en forbruger nægte, at der bliver udført en fuldstændig gennemgang af vedkommendes ejendom i forbindelse med en disciplinærsag imod en bygningssagkyndig. Dette bør også være tilfældet i fremtiden. I så fald vil der blive udtaget en anden rapport til disciplinærkontrol, ligesom ved teknisk revision i dag. Det virker dog ikke sandsynligt, at forbrugeren vil afvise syn- og skøn i de tilfælde, hvor forbrugeren selv har indbragt en klage over en sagkyndig for nævnet, idet forbrugeren her vil få en fuldstændig gennemgang af sin ejendom, og dermed eventuelt et udvidet grundlag for sin påstand om erstatning eller reduktion af den sagkyndiges vederlag.

c) Sagsomkostninger

Klager betaler i dag et symbolsk gebyr for at få sin sag behandlet i Ankenævnet, og ingen af parterne kan forpligtes til at betale omkostninger ved nævnsbehandlingen til den anden part. Ankenævnet kan dog beslutte, at klager skal betale omkostninger indenfor et vis beløb for Ankenævnets udgifter til syn og skøn, såfremt der ikke gives klager medhold i klagen. Det foreslås, at dette også vil være tilfældet for det nye nævn, og endvidere foreslås det, at ingen af parterne skal kunne blive tilpligtet at betale for et syn- og skøn i forbindelse med en disciplinærsag uanset udfaldet af denne. Dette gælder også, hvor en forbrugerklage har medført en disciplinærsag.

d) Fuldbyrdelse

Nævnets afgørelser skal, for så vidt angår forbrugersager, kunne fuldbyrdes på samme måde som afgørelser fra Forbrugerklagenævnet og godkendte private klagenævne. Hvis det nye forslag om disse nævns afgørelser vedtages af Folketinget, vil nævnet følge den nye model.

Hvad angår bøder, vil disse kunne inddrives efter de almindelige regler i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige.

e) Offentliggørelse

Ligesom i dag skal navnene på de sagkyndige, som ikke efterkommer nævnets afgørelser ved forbrugerklager, kunne offentliggøres. Der skal som i dag ligeledes være mulighed for at offentliggøre navnene på de sagkyndige, der får tildelt advarsler eller bøder, samt på de sagkyndige, der får inddraget beskikkelsen.

f) Prøvelse

Da nævnet ligger uden for det administrative hierarki, og da nævnet besidder en særlig faglig kompetence, vil der ligesom i Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere ikke være adgang til administrativ rekurs i disciplinærsagerne. Det samme gælder for forbrugerklager.

I en ny nævnskonstruktion skal de sagkyndige have mulighed for at indbringe samtlige disciplinære sanktioner for domstolene, ligesom nævnets afgørelser i forbrugersager skal kunne prøves for domstolene.

Finansiering

Nævnets drift vil fuldt ud blive finansieret gennem det gebyr, der opkræves til staten per udfærdiget tilstandsrapport. Ordningen hviler i dag i sig selv rent økonomisk, og det er således tanken, at den også skal gøre dette fremover.

De midler, som Erhvervs- og Byggestyrelsen, illustreret ved nedenstående skema, således i dag benytter til finansiering af Ankenævnet for huseftersyn og teknisk revision, vil derfor fremover indgå i et samlet nævns drift.

	Årlig omkostning (2009)
Teknisk revision	Ca. 2.100.000 kr.
FEM- sekretariats behandling	Ca. 2.000.000 kr.
Styrelsesbehandling	Ca. 1.800.000 kr.
Driftstilskud til Ankenævn	Ca. 4.200.000 kr.
I alt	Ca. 10.100.000 kr.

Generelle tiltag

Oprettelsen af et samlet nævn for huseftersynsområdet er ikke et enkeltstående tiltag for forbedring af huseftersynsordningen. Erhvervs- og Byggestyrelsen arbejder løbende for at forbedre ordningen rent administrativt inden for de eksisterende rammer. Ordningen evalueres således løbende, og på denne baggrund sker der forbedringer af bl.a. uddannelsen af kommende sagkyndige og kriterierne for udtagelse til teknisk revision.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har to overordnede fokusområder: en forbedring af det faglige grundlag for ordningen og en øget kommunikation til ordningens interessenter.

Som en del af et forbedret fagligt grundlag for ordningen har Erhvervs- og Byggestyrelsen i forbindelse med udviklingen af et nyt kommunikations- og sagsbehandlingssystem til brug ved teknisk revision af sagkyndige lagt stor vægt på, at systemet skal gøre den hidtidige administrative praksis lettere tilgængelig for den sagkyndige. Hermed gives den sagkyndige en langt bedre mulighed for at søge og finde relevant praksis på specifikke tekniske forhold.

Herudover vil styrelsen påbegynde en gennemgribende revision af Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige. Revisionen vil bl.a. bestå af en teknisk faglig opdatering og udvidelse af såvel selve håndbogen som ståbien, og vil ske med inddragelse af relevante interessenter.

Erhvervs- og Byggestyrelsen arbejder samtidig på at styrke kommunikationen mellem styrelsen og de øvrige interessenter i ordningen, primært de sagkyndige. Det indebærer bl.a., at Erhvervs- og Byggestyrelsen i højere grad vil gøre brug af nyhedsbreve til udmeldinger af obligatorisk viden for de sagkyndige og omsætte egnede konkrete henvendelser til generelle udmeldinger. Det kan endvidere nævnes, at der vil ske et redesign af de for ordningen relevante hjemmesider, hvor information vil blive lettere tilgængelig og målrettet de enkelte interessenter.

home SundhedsAttest™

Villa

Vedr. ejendommen beliggende : _____

Post nr.: _____

By : _____

Matr. nr.: _____

home sagsnr.: _____

Hvad er en home SundhedsAttest™

Som en ekstra service og for at sikre, at der fremkommer så mange relevante oplysninger som muligt om de ejendomme, der er til salg hos home, har vi udarbejdet en **home SundhedsAttest™**, der supplerer tilstandsrapporten for ovennævnte ejendom.

home SundhedsAttest™ er en selvstændig rapport, som giver en række supplerende oplysninger om ejendommen. Oplysningerne kan være vigtige for den samlede vurdering af ejendommen, og dermed for en eventuel beslutning om køb.

home SundhedsAttest™ indeholder :

1. Indledning
2. Samlet konklusion vedrørende ejendommens vedligeholdelsesstand
3. Registrerede skader eller tegn på skader (Uddrag af tilstandsrapporten) samt udbedringspriser for eventuelle alvorlige og kritiske skader (K2 og K3)
4. Sælgers supplerende oplysninger om særlige kvaliteter ved boligen
5. Skønnede restlevetider samt vedligeholdelsesstand for udvalgte bygningsdele på beboelsesbygning(er)
6. Sælgers supplerende oplysninger om bygningernes lovlighed
7. Sælgers supplerende oplysninger om el-installationernes funktion/lovlighed
8. Sælgers supplerende oplysninger om VVS-installationernes funktion/lovlighed
9. Sælgers supplerende oplysninger om boligens indeklimaforhold
10. Allonge
11. Ansvar og retsvirkninger

Forsikringstilbud fra Topdanmark på ejendommens bygninger er vedlagt

for ejendommen, _____
home sagsnr. _____

1. Indledning

Som en ekstra service og for at sikre, at der fremkommer så mange relevante oplysninger som muligt om de ejendomme, der er til salg hos **home**, har vi udarbejdet en **home SundhedsAttest™**, der supplerer tilstandsrapporten for ovennævnte ejendom.

home SundhedsAttest™ er en selvstændig rapport, som giver en række supplerende oplysninger om ejendommen. Oplysningerne kan være vigtige for den samlede vurdering af ejendommen, og dermed for en eventuel beslutning om køb.

Udover **home SundhedsAttest™** vedlægger vi også et forsikringstilbud fra Topdanmark, der er vores samarbejdspartner. Dette samarbejde medfører, at I som købere får tilbudt mulighed for en god og professionel rådgivning, om hvordan I forsikrer jer bedst muligt i forbindelse med jeres bolighandel, og hvordan I kan sikre jer mod den økonomiske risiko ved skader eller skjulte fejl og mangler på den bolig, I køber.

En **home SundhedsAttest™** betyder desuden for køber at:

- Køber kan få pakkeløsning med en home Flytteforsikring og en Topdanmark indboforsikring for indboforsikringens pris. home Flytteforsikringen omfatter de pludselige skader på flyttegods som kan opstå under transport og under af- og pålæsning, hvis det ikke er et professionelt flyttefirma, der udfører flytningen.

I kan få nærmere oplysning om forsikringerne hos jeres home mægler.

2. Samlet konklusion vedrørende ejendommens vedligeholdelsesstand

- ☒ Vedligeholdelsesstanden er god. Der kan være nogle reparationer, som skal udføres, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.
- ☐ Vedligeholdelsesstanden er mindre god. Der er reparations- og vedligeholdelsesarbejder, som skal udføres, førend almindelig vedligeholdelse er tilstrækkelig.
- ☐ Vedligeholdelsesstanden er dårlig. Der er renoveringsarbejder, som skal udføres, førend almindelig vedligeholdelse er tilstrækkelig.

Konklusionen er foretaget på baggrund af den bygnings sagkyndiges visuelle besigtigelse af ejendommen.

for ejendommen, _____
home sagsnr. _____

3. Registrerede skader eller tegn på skader (uddrag af tilstandsrapporten) samt udbedringspriser for eventuelle alvorlige og kritiske skader (K2 og K3)

Kun skader med karakter K2 og K3 er anført og prissat. (Kosmetiske og mindre alvorlige skader er ikke prissat, da de henregnes under almindelige vedligeholdelsesudgifter til ejendommen.)

K2: Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for en overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader

Beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Samlet skønnet pris for de prissatte skader (excl. moms):

Materiale kr.	Arbejde kr.	I alt kr.	I alt kr. (incl. moms)
3.300,00 kr.	6.200,00 kr.	9.500,00 kr.	11.875,00 kr.

Priserne er den bygningssagkyndige vejledende skøn. Ønskes der overslag/ tilbud, skal der rettes henvendelse til en håndværker.

Bygningssagkyndiges bemærkninger til prissætning:

Hvor intet andet er angivet, er de skønnede priser for lokal reparation, der genopretter bygningsdelen, så den forventede normale levetid kan opretholdes ved almindelig vedligeholdelse. De skønnede priser forudsætter endvidere en samtidig udbedring.

Følgende punkter på bygning A 8.5 er skønnet pris på udskiftning i stedet for reparation.

De resterende punkter på bygning A er ikke prissat, fordi omfanget af udbedring betinger, at der foreligger et projekt med arbejdsbeskrivelse, der kan danne grundlag for bindende tilbudsgivning fra håndværkere.

Bygning A: Beboelse, Bygning B: Carport, Bygning C: Udhus/skur

Litra	Bygningsdel	Materiale	Arbejde	I alt (excl.moms)
A	1.2 Fundamenter/sokler			
A	3.1 Yder- og indervægge			
A	4.1 Vinduer og døre	300,00 kr.	700,00 kr.	1.000,00 kr.
A	4.1 Vinduer og døre	300,00 kr.	700,00 kr.	1.000,00 kr.
A	8.1 Tagkonstruktion			
A	8.1 Tagkonstruktion	500,00 kr.	1.000,00 kr.	1.500,00 kr.
A	8.3 Tagkonstruktion			
A	8.5 Tagkonstruktion	500,00 kr.	1.000,00 kr.	1.500,00 kr.
A	9.2 Bad/toilet og bryggers			
A	9.3 Bad/toilet og bryggers	200,00 kr.	300,00 kr.	500,00 kr.
A	9.4 Bad/toilet og bryggers	1.500,00 kr.	2.500,00 kr.	4.000,00 kr.

for ejendommen, _____

home sagsnr. 50242-14-35

4. Sælgers supplerende oplysninger om særlige kvaliteter ved boligen

Sælgers øvrige bemærkninger:

Særlige kvaliteter:

Se punkt 11 om begrænsninger i sælgers og den bygningssagkyndiges ansvar.

for ejendommen, _____
home sagsnr. _____

5. Skønnede restlevetider samt vedligeholdelsesstand for udvalgte bygningsdele på beboelsesbygning(er)

Bygning A: Beboelse, Bygning B: Carport, Bygning C: Udhus/skur

Litra	Bygningsdel	Restlevetid	Vedligeh.	Bemærkninger
A	Tagbeklædning	6 - 10 år	I	
A	Vinduer/Udvendige døre	11 - 20 år	I	
A	Facader/Ydervægge	> 20 år	I	Efter reparation.
A	Udvendigt træværk	11 - 20 år	I	Efter reparation.

- I. Vedligeholdelsesstanden er god. Der kan være nogle reparationer, som skal udføres, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.
- II. Vedligeholdelsesstanden er mindre god. Der er reparations- og vedligeholdelsesarbejder, som skal udføres, førend almindelig vedligeholdelse er tilstrækkelig.
- III. Vedligeholdelsesstanden er dårlig. Der er renoveringsarbejder, som skal udføres, førend almindelig vedligeholdelse er tilstrækkelig.

Restlevetider og vurdering af vedligeholdelsesstand er baseret på en visuel gennemgang af ejendommen og er uden ansvar for den bygningsagkyndige. Det forudsættes, at skader og forhold nævnt i tilstandsrapporten reparerer/udbedres, samt at normal vedligeholdelse foretages løbende. Vurderingen skal ses i forhold til tilsvarende ejendomme af samme type og årgang.

for ejendommen, _____
 home sagsnr. _____

6. Sælgers supplerende oplysninger om bygningernes lovlighed:

		Ja	Nej	?
6.1	Er der foretaget opførsel af bygninger eller tilbygninger uden myndighedernes tilladelse?	☐	☐	☐
6.2	Er boligarealet forøget uden myndighedernes tilladelse?	☐	☐	☐
6.3	Er der indrettet beboelsesrum uden myndighedernes tilladelse?	☐	☐	☐
6.4	Er der indrettet vådrum (badeværelse, toilet, køkken, bryggers) uden myndighedernes tilladelse?	☐	☐	☐
6.5	Er der fjernet bærende konstruktioner i bygningen?	☐	☐	☐

7. Sælgers supplerende oplysninger om el-installationernes funktion/lovlighed:

		Ja	Nej	?
7.1	Er der indlagt 380 V i ejendommen?	☐	☐	☐
7.2	Forefindes der fejlstrømsafbrydere, som f.eks. HFI relæ?	☐	☐	☐
7.3	Forefindes der nye sikringsholdere (ikke store porcelænssikringer)?	☐	☐	☐
7.4	Er der separate sikringsgrupper til elkomfur og vaske/opvaskemaskine?	☐	☐	☐
7.5	Er der bøjelige ledninger i faste installationer? (Her menes gummiledninger, lampetledninger eller forlængerledninger).	☐	☐	☐
7.6	Forefindes der ulovlige lampeinstallationer? (F.eks. sænkede trælofter, hvor loftsdåse ikke er ført med ned).	☐	☐	☐
7.7	Forefindes der samlinger af ledninger, som ikke er reglementeret samlet i dåse? (Her menes ledninger, som er samlet med muffer eller tape udenfor fast samle-dåse).	☐	☐	☐
7.8	Er der stikkontakter eller afbrydere, som ikke virker?	☐	☐	☐
7.9	Forefindes der udvendige el-installationer (F.eks. til udvendige lamper)?	☐	☐	☐
7.9.1	Hvis ja til 7.9: Er disse reglementeret nedgravet eller beskyttet?	☐	☐	☐

for ejendommen, _____
home sagsnr. _____

8. Sælgers supplerende oplysninger om VVS-installationernes funktion/lovlighed:

		Ja	Nej	?
8.1	Er hovedstophane i bygning i orden?	☐	☐	☐
8.2	Er ejendommens vandinstallation i orden?	☐	☐	☐
8.2.1	Er ejendommens vandtilførsel og vandtryk i haner i orden?	☐	☐	☐
8.2.2	Virker alle vandhaner/blandingsbatterier og er de tætte?	☐	☐	☐
8.3	Fungerer ejendommens varmeinstallation?	☐	☐	☐
8.4	Fungerer alle termostater på radiatorer?	☐	☐	☐
8.5	Er der separat vandmåler?	☐	☐	☐
8.6	Har kloak- og/eller stikledninger været skiftet? - Hvis ja i pkt. 8.6, hvornår?	☐	☐	☐
8.7	Varmtvandsbeholder: Fabrikat: Ikke udfyldt			
	Årgang: Ikke udfyldt			
	Antal liter: Ikke udfyldt			

9. Sælgers supplerende oplysninger om boligens indeklima:

		Ja	Nej	?
9.1	Er der synlige fugtproblemer herunder kondens på termoruder? - 9.1.1 Hvis ja til pkt. 9.1, Hvor?	☐	☐	☐
9.2	Er der luft- og/eller lugtproblemer inden for bygningen?	☐	☐	☐
9.3	Er der udluftningsmuligheder fra beboelsesrum, vådrum, køkken og evt. kældere?	☐	☐	☐
9.4	Er der opsat isolering på indvendig side af ydervægge (efterisoleret)?	☐	☐	☐
9.5	Er der tilbagevendende støj, vibrationer eller lugt fra boligens installationer (herunder varmeanlæg) eller fra omkringliggende virksomheder, naboer eller trafik?	☐	☐	☐
9.6	Er eller har der været husdyr i bygningen i sælgers ejerperiode? - 9.6.1 Hvis ja til pkt. 9.6, Hvilke(t):	☐	☐	☐
9.7	Findes der luvtæppe, nålefilt eller væg til væg tæppebelægning (med latex/gummibagside) i boligens soverum?	☐	☐	☐

for ejendommen, _____
home sagsnr. _____

Sælgers øvrige bemærkninger til pkt. 6, 7, 8 og 9:

Bygningssagkyndiges bemærkninger til pkt. 6, 7, 8 og 9:

Særlige kvaliteter og sælgeroplysninger har ikke kunnet fremskaffes da ejendommen sælges for dødsbo.

Se punkt 11 om begrænsninger i sælgers og den bygningssagkyndiges ansvar for oplysningerne afgivet i punkt 6, 7, 8 og 9.

for ejendommen, _____

home sagsnr. _____

10. Allonge

Konsekvens for evt. forbehold i forsikringstilbudet

for ejendommen,
home sagsnr. _____

11. Ansvar og retsvirkninger

Særskilt rapport

home SundhedsAttest™ er ikke en tilstandsrapport og er derfor ikke omfattet af Huseftersynsordningen.

Det er alene tilstandsrapporten, der danner grundlaget for tegning af home Udvidet Køberforsikring og ikke oplysningerne i nærværende home SundhedsAttest™.

Oplysningerne i home SundhedsAttest™ er ikke medtaget i ejendommens tilstandsrapport og eventuelle energimærke, som udleveres særskilt. home SundhedsAttest™ giver andre oplysninger om ejendommen end dem, der er indeholdt i den officielt udarbejdede tilstandsrapport, og indeholder oplysninger om forhold, som ikke fremgår af tilstandsrapporten. Vedrørende afsnittet om udbedringspriser for alvorlige og kritiske skader er dog taget udgangspunkt i skadesregistreringen i ejendommens tilstandsrapport.

Ansvar ved eventuelle fejl i home SundhedsAttest™

home SundhedsAttest™ udarbejdes af en bygningsagkyndig fra _____ Den bygningsagkyndige er beskikket af Erhvervs- og Boligstyrelsen til at udfærdige tilstandsrapporter. home SundhedsAttest™ er udarbejdet på baggrund af oplysninger fra sælger samt den bygningsagkyndiges gennemgang og vurdering af ejendommen på udvalgte områder. home-ejendomsmægleren og home a/s er derfor uden ansvar for eventuelle fejl i attesten.

_____) er ansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler for væsentlige fejl og forsømmelser, som den bygningsagkyndige måtte begå. Konstateres der således væsentlige fejl i den bygningsagkyndiges vurdering af udbedringsprisen for alvorlige og kritiske skader eller væsentlige fejl i den bygningsagkyndiges vurdering af restlevetider og vedligeholdelse for udvalgte bygningsdele på beboelsen i home SundhedsAttest™, kan der rejses krav om erstatning mod den bygningsagkyndige, i det omfang denne kan gøres erstatningsansvarlig.

Den bygningsagkyndiges vurdering beror på et fagligt skøn og er alene foretaget på baggrund af en visuel besigtigelse. Den bygningsagkyndige kan således ikke gøres ansvarlig for skjulte skader, som han ikke har kunnet inddrage i vurderingen.

Du skal kontakte _____ så snart du bliver opmærksom på mulige væsentlige fejl eller forsømmelser, ellers mister du dit krav mod _____'s ansvar ophører 5 år efter datoen for denne home SundhedsAttest™.

Du kan rette henvendelse til:

Du skal være opmærksom, at du ikke kan klage til Ankenævnet for Huseftersyn vedrørende forhold i home SundhedsAttest™, idet Ankenævnet for Huseftersyn udelukkende tager sig af forhold, der vedrører ejendommens tilstandsrapport. Kan du ikke blive enig med _____ kan forhold vedrørende home SundhedsAttest™ indbringes for domstolene.

Sælgers supplerende oplysninger om ejendommen i home SundhedsAttest™ punkt 4, 6, 7, 8 og 9 er alene afgivet af sælger og er derfor uden ansvar for den bygningsagkyndige. Sælgers besvarelse af spørgsmålene gives ud fra sælgers kendskab til ejendommen og er ikke en garanti.

For sælgers supplerende oplysninger gælder, at:

- sælger ikke er - eller i hvert fald ikke i denne forbindelse optræder som - sagkyndig,
- sælger ikke har foretaget særlige undersøgelser i forbindelse med afgivelse af sine oplysninger,
- sælger derfor ikke nødvendigvis har et fuldt og dækkende billede af alle relevante forhold, og herunder ikke af forhold af særlig betydning for den enkelte køber,
- sælger ikke kan forventes at have kendskab til ejendomsforhold for så vidt som de hidrører fra tidligere ejerperioder eller ikke umiddelbart kan konstateres af lægmand i forbindelse med sædvanlig brug af ejendommen, og
- der i forbindelse med afgivelsen af sælgeroplysningerne er set bort fra forhold af bagatelagtig og/eller kosmetisk karakter.

NOTAT

Notat om ankenævnsbehandling af tillæg

1. Indledning

Justitsministeriet afgav den 12. oktober 2005 en redegørelse til Folketingets retsudvalg om forbedring af huseftersynsordningen, hvoraf bl.a. fremgik:

"Med henblik på at give køber en bedre retsstilling kan det i stedet overvejes at etablere mulighed for ankenævnsbehandling af klager over tillæggene. Dermed ville det kunne prøves, om en mangelfuld udfærdigelse af et konkret rapporttillæg kunne medføre et erstatningskrav for den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tillægget, hvis der er lidt et tab. En sådan ankenævnsordning vil i givet fald skulle finansieres ved betaling af gebyr."

Erhvervs- og Byggestyrelsen har på denne baggrund nedsat en arbejdsgruppe, der har til opgave at overveje forskellige modeller for en eventuel ankenævnsbehandling af tillæggene. Det fremgår af kommissoriet for arbejdsgruppen, at:

"Arbejdsgruppens opgave er - med udgangspunkt i Justitsministeriets redegørelse - at undersøge, om der er muligheder for at etablere ankenævnsbehandling af tillæggene. Arbejdsgruppens opgave omfatter en analyse af eventuelle juridiske og økonomiske barrierer for en ankenævnsbehandling. Med ankenævnsbehandling forstås behandling af klagesager i et privat ankenævn oprettet efter reglerne i lov om forbrugerklager. Det falder udenfor arbejdsgruppens opgave at fremkomme med forslag til en harmonisering af de eksisterende tillæg på markedet."

Endvidere fremgår det af kommissoriet, at arbejdsgruppen forventes at afslutte sit arbejde med afgivelsen af en redegørelse til Følgegruppen for Huseftersynsordningen.

Med i arbejdsgruppen er Ankenævnet for Huseftersyn, Parcelhusejernes Landsforening, Forsikring & Pension, Dansk Ejendomsmæglerforening, Tekniq, Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter, Justitsministeriet samt Erhvervs- og Byggestyrelsen (formandskab og sekretariat).

Justitsministeriet nedsatte i oktober 2006 Udvalg om huseftersynsordningen. Det fremgår af udvalgets kommissorium, at:

"[...] udvalget bør også inddrage resultaterne af de forskellige initiativer til forbedring af ordningen, som er iværksat af Erhvervs – og Byggestyrelsen, herunder resultaterne af de redegørelser, som de nedsatte arbejdsgrupper vil afgive til følgegruppen for huseftersynsordningen [...]".

Denne arbejdsgruppes kommissorium blev udarbejdet, før Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen blev nedsat.

Dette notat afspejler arbejdsgruppens overvejelser om en eventuel ankenævnshandling af en klage over den sagkyndiges faglige fejl i forbindelse med udarbejdelsen af tillæg til tilstandsrapporter, og i overensstemmelse med kommissoriet er der primært fokuseret på de finansielle og juridiske problemer ved en sådan ankenævnshandling.

I notatets afsnit 2 omtales kort reglerne om tilstandsrapporter og deres indhold, i afsnit 3 beskrives hvilken funktion tillæg til tilstandsrapporter har, mens notatets afsnit 4 behandler den bygningsagkyndiges ansvar ved udarbejdelsen af tilstandsrapporter. I afsnit 5 omtales ankenævnshandling af forbrugerklager, og afsnit 6 hvilke klagemuligheder der i dag findes for så vidt angår tilstandsrapporter. Herunder beskrives den nuværende sammensætning af og kompetence for Ankenævnet for Huseftersyn (herefter benævnt 'Ankenævnet') kort. I notatets afsnit 7 beskrives det, hvorfor der kan være behov for at indføre en administrativ klagemulighed over tillæg til tilstandsrapporter, mens der i afsnit 8 opstilles mulige modeller for, hvordan en klageadgang for tillæg til tilstandsrapporter kan udfærdiges og finansieres.

2. Den nuværende tilstandsrapport

En tilstandsrapport er en rapport, der indeholder en gennemgang af bygningernes fysiske tilstand, og som udleveres af en sælger i forbindelse med salg af en fast ejendom, jf. nærmere § 2, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom¹:

"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".

Det fremgår af § 14 i bekendtgørelse nr. 1713 af 20. december 2006, at en tilstandsrapport indeholder resultatet af den i bekendtgørelsen §§ 9 - 13 definerede bygningsgennemgang. Ifølge § 9 i bekendtgørelsen, har byg-

¹ Lov 1995-06-14 nr. 391 med senere ændringer

ningsgennemgangen følgende 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, deformationer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser. Som skader eller tegn på skader regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, når disse forhold giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Det følger heraf, at tilstandsrapporten f.eks. ikke indeholder oplysninger om, hvad det vil koste at udbedre de skader, der afdækkes ved bygningsgennemgangen, eller hvad restlevetiden må antages at være på enkelte bygningskomponenter.

Den type oplysninger bør derimod gives i tillæg til tilstandsrapporter, som også ofte udfærdiges af de bygningssagkyndige. Tillæggene indeholder typisk prisoverslag på de skader, som den bygningssagkyndige har registreret i tilstandsrapporten samt en vurdering af restlevetiden på udvalgte bygningsdele. Endelig indeholder tillæggene en række udvidede sælgeroplysninger, i forhold til de sælgeroplysninger, som fremgår af tilstandsrapporten.

Sælgeroplysninger afviger fra de øvrige oplysninger i rapporterne, derved at den bygningssagkyndige ikke er ansvarlig for rigtigheden af disse. Dette er tilfældet, uanset om der er tale om sælgeroplysninger i tilstandsrapporter eller tillæg hertil.

3. Tillæg til tilstandsrapporten

Et tillæg til en tilstandsrapport bliver som udgangspunkt bestilt af sælger hos den bygningssagkyndige, der udarbejder tilstandsrapporten på ejendommen². Kontakten mellem sælger og den bygningssagkyndige bliver ofte formidlet af det forsikringsselskab, som mægleren efter aftale med sælger har rekvireret huseftersynet hos.

Er der tale om, at kontakten mellem den bygningssagkyndige og sælger formidles gennem et forsikringsselskab og altså i første omgang via en ejendomsformidler, er tillægget til tilstandsrapporten som regel en del af en samlet pakke, som ejendomsformidleren tilbyder i forbindelse med formidlingsaftalen. Det er dog muligt for sælger at fravælge tillægget, hvis sælger ikke ønsker det udarbejdet.

² BfBE gør opmærksom på, at gøres tillægget til en del af en reguleret ordning, vil dette give de beskikkede bygningssagkyndige en konkurrencemæssig fordel i forhold til udarbejdelsen af disse.

Tillæggene er ikke omfattet af reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og udarbejdes derfor af den bygnings-sagkyndige som en ydelse uden for huseftersynsordningen, som forudsat i bekendtgørelsens § 13:

”Den bygningssagkyndig kan uden for huseftersynsordningen påtage sig ydelser vedrørende bygningen ud over bygningsgennemgangen og tilstandsrapporten, såsom overslag over omkostninger ved udbedring.”

Rent praktisk får køber udleveret tillægget samtidig med, at køber får udkastet til købsaftalen og tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten og tillægget skal holdes adskilt, idet der ligger forskellig regulering og retsvirkninger til grund for dokumenterne.

Tillægget indgår på linie med tilstandsrapporten som et sidedokument til selve købsaftalen. Køber kan formodentligt ofte rent aftaleretligt kun gøre sælger ansvarlig for oplysninger i tillægget, hvis sælger selv har afgivet dem, eller hvis sælger vidste eller burde vide, at oplysningerne ikke er korrekte. Tillægget er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

I 2006 blev der udarbejdet 80.204 tilstandsrapporter, og skønsmæssigt vurderes det, at der i ca. 75 % af tilfældene blev udarbejdet et tillæg til tilstandsrapporten, svarende til i alt 60.000 tillæg.

Dansk Ejendomsmæglerforening har oplyst at man skønner, at antallet af udarbejdede tillæg i fremtiden vil falde til et sted mellem 20 % og 30 % af de tilfælde, hvor der bliver udarbejdet en tilstandsrapport. Dette skøn er baseret på en vejledende rundspørge blandt medlemmerne af Dansk Ejendomsmæglerforening.

4. Den bygningssagkyndiges ansvar ved udarbejdelsen af tillæg til tilstandsrapporter.

Den sagkyndiges ansvar for udarbejdelsen af tillæg til tilstandsrapporter er et såkaldt professionsansvar eller rådgiveransvar. Ansvaret er underlagt en skærpet culpavurdering og selve ansvarsbedømmelsen er karakteriseret ved, at den

”sker efter en faglig målestok, en normativ opfattelse af den omhu og faglig dygtighed, som man med rimelighed kan forlange af fagets udøvere.”³

Ifølge lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 3, stk. 1, 1. pkt., kan køber

“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”.

³Paul Krüger Andersen i ”Aktie- og anpartsselskabsret” 9. udgave s. 433.

Det fremgår af bemærkningerne til den oprindelige lov, at baggrunden for indsættelsen af bestemmelsen var, at det i retspraksis ikke var:

” [...] afklaret, i hvilket omfang køberen kan kræve erstatning af en bygningssagkyndig, som sælgeren har engageret, hvis den bygningssagkyndige ved en fejl overser en mangel [...]. Reglen [...] er indsat for at undgå tvivl om dette spørgsmål.”

I modsætning hertil er tillæggene ikke underlagt nogen form for lovregulering.

At den sagkyndige ifalder et ansvar for udarbejdelsen af tillægget er en nødvendig, men ikke en tilstrækkelig forudsætning for, at køber er berettiget til at få udbetalt en erstatning. Herudover skal dansk rets almindelige betingelser for erstatning være opfyldt, og der skal således bl.a. være lidt til et tab.

Kravet om, at køber skal have lidt et tab, volder i forhold til tillægget vanskeligheder. Det skyldes, at den sagkyndiges funktion ved udarbejdelse af tillægget primært består i et skøn over omkostninger ved udbedring af skader og forventet restlevetid på bygningselementer. Det er sjældent, at køber vil kunne dokumentere et økonomisk tab ved, at den sagkyndiges skøn viser sig at være ukorrekte.

Med mindre der foreligger en garanti fra den sagkyndiges side, vil der derimod som oftest alene være tale om, at køberen får skuffede forventninger. Efter dansk ret ydes der som udgangspunkt ikke erstatning for skuffede forventninger. Godtgørelse for et sådant krav kræver en sikker lovhjemmel⁴.

Justitsministeriet gør ligeledes opmærksom på problemet i sin ”Redegørelse om forbedring af huseftersynsordningen”:

”[...]Sagerne ville dermed let komme til at dreje sig om, hvorvidt køber skal have kompensation for ”skuffede forventninger”, hvilket der ikke er grundlag for efter dansk ret. Efter almindelige erstatningsretlige principper er det en betingelse for at yde erstatning, at der er lidt et tab.”

5. Ankenævnshandling af forbrugerklager

Med ankenævnshandling forstås behandling af klager i et privat ankenævn oprettet efter reglerne i lov om forbrugerklager⁵ (i det følgende ”forbrugerklageloven”). Et af formålene bag forbrugerklageloven er, at det offentlige ikke skal involveres i konflikter, som parterne selv kan løse. Et væsentligt element er i den forbindelse, at de enkelte brancher selv skal tage ansvar for klagebehandlingen på egne områder⁶.

⁴Jf. bl.a. U.1996.200/2H.

⁵ Jf. lovbkg. nr. 815 af 30. september 2003 med senere ændringer.

⁶ Jf. Almindelige bemærkningerne til lovforslaget.

Ifølge forbrugerklageloven kan Ministeren for familie- og forbrugeranliggender godkende oprettelsen af og vedtægterne for private klage- eller ankenævn, som omfatter bestemte brancher eller andre afgrænsede områder.

Forarbejderne fastslår, at det som udgangspunkt er en forudsætning for at godkende ankenævnet,

”at nævnet behandler klager over alle erhvervsdrivende inden for den pågældende branche eller det pågældende område.”

Forbrugerstyrelsens vejledning om godkendelse af private ankenævn⁷ uddyber kravet til branchedækning. Ved branchedækkende forstås herefter,

“at nævnet behandler klager mod alle erhvervsdrivende inden for den pågældende branche eller det pågældende område, også klager mod erhvervsdrivende, som ikke er medlem af den/de stiftende brancheorganisationer eller ikke har tilsluttet sig nævnet. Dette er dog ikke et absolut krav f.eks. hvor der er tale en bred, men ikke fuldstændig dækning inden for en branche eller et erhvervsområde. Ministeren kan - hvis særlige grunde taler herfor - godkende private klage- eller ankenævn, der ikke er branchedækkende, eller ankenævn, der kun behandler visse typer klager inden for det pågældende område.”

Der findes udover Ankenævnet for Huseftersyn 16 godkendte, private klagenævn⁸. Alle disse er med undtagelse af Ankenævnet for Huseftersyn og Rejseankenævnet finansieret af den relevante branche.

Et ankenævns kompetence til klagebehandling følger altså af selve Familie- og forbrugerministerens godkendelse af nævnets oprettelse og vedtægter. Ankenævnet er i sin virksomhed underlagt lovgivningen i sin helhed og kan derfor ikke træffe afgørelser, der enten strider imod eller uvider denne.

6. Ankenævnet for Huseftersyn

Ankenævnet for Huseftersyn blev godkendt som privat klagenævn i 2000 i medfør af den tidligere lov om forbrugerklagenævnet.

⁷ Notat af 16. december 2003 Sag 101/1-181.

⁸ Ankenævnet for Bedemandsbranchen, Ankenævnet for Energiområdet, Ankenævnet for Fondsmæglerselskaber, Ankenævnet for Forsikring, Ankenævnet for Hotel, Restaurant og Turisme, Ankenævnet for hulrumsisolering, Ankenævnet for Investeringsforeninger, Ankenævnet for Køreundervisning, Ankenævnet for Tekniske Installationer (el- og vvs-installationer), Byggeriets Ankenævn, Håndværkets Ankenævn, Klagenævnet for ejendomsformidling, Pengeinstitutankenævnet, Realkreditankenævnet, Rejse-Ankenævnet og Teleankenævnet.

Ankenævnet er organiseret således, at Forbrugerrådet, Forsikring & Pension og de bygningsagkyndiges organisationer har stiftet en forening (Foreningen for Ankenævnet for Huseftersyn), som har til formål at drive Ankenævnet for Huseftersyn. De nævnte organisationer udpeger medlemmerne af ankenævnet og stiller sekretariatsbistand til rådighed for dette. Nævnet har i 2006 modtaget i alt 280 klager og truffet 241 afgørelser. Forbrugerne har fået helt eller delvis medhold i ca. 34 pct. af de afgjorte sager⁹.

Udgifterne til administrationen af huseftersynsordningen finansieres af et beskikkelses- og genbeskikkelsesgebyr samt et gebyr pr. udarbejdet tilstandsrapport. Hjemmelen til at opkræve disse gebyrer findes i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 4, stk. 2. Erhvervs- og Byggestyrelsen anvender en andel af gebyrmidlerne som tilskud til driften af Ankenævnet for Huseftersyn. Hjemlen hertil findes i Finansloven. Af tekstanmærkningerne til § 08.31.01.14 fremgår således, at gebyret pr. udfærdiget tilstandsrapport bl.a. skal finansiere Ankenævnet for Huseftersynsordningen. Herudover betaler klageren ved indbringelse af klagen et klagegebyr på kr. 275,-, der tilbagebetales, hvis klagen ikke behandles i ankenævnet, eller hvis ankenævnet giver klageren medhold i klagen.

Ankenævnet kan beslutte, at klager skal betale omkostninger for ankenævnets udgifter til syn og skøn, såfremt der ikke gives klager medhold i klagen. Beløbet kan dog ikke overstige kr. 3.500 inkl. moms. Ankenævnet kan herudover beslutte, at de bygningsagkyndige, skal betale omkostninger, som er forbundet med behandlingen af den konkrete sag, herunder for udgifter til syn og skøn. De gennemsnitlige omkostninger til syn og skøn ved Ankenævnet er i øjeblikket ca. 9.200 kr., mens den gennemsnitlige nettoudgift for behandling af en klage i Ankenævnet er ca. 15.000 kr. I 2006 blev der givet et driftstilskud i henhold til resultatkontrakten mellem Erhvervs- og Byggestyrelsen og Ankenævnet på 4.297.015 kr.

Ifølge de gældende regler for Ankenævnet behandler Ankenævnet kun klager over tilstandsrapporter udfærdiget af beskikkede bygningsagkyndige. Ankenævnets kompetence fremgår af § 1, stk. 1, i reglerne for Ankenævnet for Huseftersyn, hvorefter:

”Ankenævnet behandler klager over tilstandsrapporter udfærdiget af beskikkede bygningsagkyndige i henhold til bekendtgørelsen om huseftersynsordningen, med de begrænsninger, der følger af denne, samt tager stilling til den bygningsagkyndiges ansvar. Ankenævnet tager stilling til samtlige omstændigheder i retsforholdet mellem parterne.”

Ankenævnet tager således stilling til samtlige omstændigheder i retsforholdet mellem den bygningsagkyndige og klageren. Dog tager ankenæv-

⁹Årsberetning for Ankenævnet for Huseftersyn 2006 s. 13.

net ikke stilling til de oplysninger, sælger afgiver i forbindelse med udfærdigelsen af tilstandsrapporten.

Ankenævnets kompetence dækker hele branchen for beskikkede bygningssagkyndige, uanset om disse er medlem af en brancheforening. Kompetencen omfatter herunder også mulighed for at tilkende en erstatning, hvis betingelserne for et erstatningsansvar er opfyldt.

Ifølge § 15 i forbrugerklageloven er der mulighed for at fastsætte regler om bl.a. offentliggørelse af klage- og ankenævnets afgørelser, herunder om afgørelserne bliver efterlevet. Offentliggørelsen skal ifølge bemærkningerne til bestemmelsen bygge på objektive fastlagte kriterier og kan først ske, når en række entydige faktiske betingelser er opfyldt. Disse betingelser fremgår af Ankenævnets regler § 26, hvorefter:

Stk. 1. Ankenævnet udarbejder en liste med navne på de bygningssagkyndige, som ikke inden 30 dage efter afgørelsens dato efterlever nævnets afgørelser eller har givet meddelelse om, at de ikke vil efterleve nævnets afgørelser. Listen skal offentliggøres på ankenævnets hjemmeside.

Stk. 2. Såfremt en afgørelse er indbragt for retten, kan offentliggørelse ikke ske, før endelig afgørelse fra retten foreligger.

Stk. 3. Såfremt der er sket offentliggørelse af navnet på en bygningssagkyndig, og afgørelsen efterfølgende efterleves, skal oplysningerne om den bygningssagkyndige slettes fra listen.

Stk. 4. Oplysninger om en sag kan ikke fremgå af listen i mere end et år.

7. Behovet for ankenævnsbehandling af tillæg

Som ovenfor nævnt anslås det, at der udarbejdes tillæg til tilstandsrapporter i langt den overvejende del af de tilfælde, hvor der udarbejdes en tilstandsrapport. Samtidig skønnes det dog, at dette antal vil falde til mellem 20 og 30 pct. af de tilfælde, hvor der udarbejdes tilstandsrapporter.

Det fremgår bl.a. af Justitsministeriets redegørelse af 12. oktober 2005, at bl.a. Dansk Ejendomsmæglerforening har oplyst, at køberne i vidt omfang lægger vægt på at modtage de oplysninger, der findes i tillæggene. Det nævnes videre, at der vil kunne opstå skuffelser, hvis oplysningerne viser sig ikke at være korrekte.

Ankenævnet har i sin årsrapport fra 2001, 2002 og 2003 bl.a. gjort opmærksom på, at der kan være et behov for, at Ankenævnet får mulighed for også at behandle klager over tillæg til tilstandsrapporten, da ankenævnet i forbindelse med klager over tilstandsrapporter modtager et ikke ubetydeligt antal klager over tillæg til tilstandsrapporter.

Fonden Realdania har i samarbejde med Public Affairs Group gennemført en analyse af huseftersynsordningen med udgangspunkt i boligejeres erfaringer med ordningen. Analysens resultater er den 1. februar 2006 blevet offentliggjort i rapporten *Huseftersyn – plus, minus ti år – set med forbrugerojne*.

Det fremgår bl.a. af rapporten, at 7 ud af 10 forbrugere ikke ved, at tillæggene ikke er en del af tilstandsrapporten. Det konstateres i rapporten, at det er særdeles problematisk blandt andet fordi, det giver komplikationer i forbindelse med tilstandsrapporten, forsikringen og klagesystemet. Endvidere viser undersøgelsen, at forbrugerne generelt har en lavere grad af tillid til tillæggene end til tilstandsrapporten. Således mente 32 % af de adspurgte i Realdanias undersøgelse, at tillæggene har en lavere troværdighed end selve tilstandsrapporten. Endvidere var 32 % utilfredse med kvaliteten af tillægget, mens kun 20 % var utilfredse med kvaliteten af tilstandsrapporten.

Alle involverede aktører på markedet for omsætning af fast ejendom må således antages at have interesse i, at tillæggene omfattes af passende klagemulighed. Det vil være en af mulighederne for at betrygge forbrugerne og give kvalitetssikring af tillæggene. Endvidere kan det være med til at afbøde kritikken af tillæggenes standard og forbygge kritik af ordningen for huseftersyn som sådan.

Arbejdsgruppen har i øvrigt noteret sig, at tilstandsrapporten i efteråret 2006 er blevet revideret, og at forbrugeroplysningerne i rapporten er blevet udbygget, bl.a. således at forskellen mellem tilstandsrapporten og et eventuelt tillæg er bedre forklaret.

8. Mulige modeller for finansiering af ankenævnsbehandling

Arbejdsgruppen har overvejet forskellige modeller for finansiering af en ankenævnsbehandling. Arbejdsgruppen har i den forbindelse forudsat, at ankenævnsbehandlingen sker enten i Ankenævnet for Huseftersyn eller i et tilsvarende ankenævn, der har sekretariatsfællesskab med Husankenævnet.

Begrundelsen for dette er, at det giver en god udnyttelse af den viden og erfaring med spørgsmål om fejl og mangler ved fast ejendom, der allerede er opbygget i dette navn og dets sekretariat. Giver der endvidere en ligestillet klageadgang for tillæg til tilstandsrapporter, vil dette også forebygge kritik af ordningen i sin helhed, idet det må formodes at ville mindske forbrugernes forvirring omkring ordningen generelt og utilfredshed med kvaliteten af tillæggene konkret.

Den skønnede bruttoomkostning for driften af ankenævns behandling af tillæg vil være 3.542.816 kr. Dette tal er baseret på det formodede antal af udarbejdede tillæg i 2006 samt en antagelse om, at klageprocenten og

nettoomkostningen pr. behandlet klage vil være den samme som i det nu-værende klagenævn¹⁰.

Der må dog forventes en vis effektivisering, således at udgiften for den samlede ankenævnsbehandling ikke stiger med den samlede skønnede bruttoomkostning. Dette skyldes at en del af klagerne vil angå både tilstandsrapporten og tillægget, således at nettoomkostningen pr. behandlet klage formodentligt vil være mindre.

8.a. Branchefinansiering

En mulig model for en ankenævnsbehandling af tillæg kan være en model, hvor de interesserede brancheorganisationer finansierer Ankenævnets udgifter til behandling af tillæg. Det er forudsat, at udgifterne til behandling af tilstandsrapporter og tillæg holdes adskilt¹¹.

I bemærkningerne til forslag til lov om forbrugerklager fremgår, at tanken bag omlægningen af den offentlige klageadgang bl.a. var:

"[...]at forbedre konkurrencevilkårene mellem erhvervsdrivende i forhold til finansiering af omkostninger ved behandling af forbrugerklager. Dette opnås ved dels at øge antallet af branchefinansieret klagenævn [...]."

Om de erhvervsdrivendes udtales det, at:

"De erhvervsdrivende skal som udgangspunkt selv tage hånd om behandlingen og finansieringen af egne klager i godkendte, private klagenævne."

Branchen har en egeninteresse i, at forbrugerne opfatter branchen som troværdig, og det bør således først og fremmest være branchen selv, der via muligheden for ankenævnsbehandling af tillæg til tilstandsrapporterne bidrager til at skabe troværdighed om branchen. Branchefinansiering er således også den mest udbredte finansieringsmodel for private ankenævne, idet kun 2 ud af 16 nævn i dag er finansieret anderledes.

En branchefinansieret model vil være prisbillig og effektiv, idet en klage over tillægget kan behandles samtidig med en eventuel klage over tilstandsrapporten.

Det skal bemærkes, at det forhold, at brancheorganisationer finansierer ankenævnet, ikke betyder, at erhvervsdrivende, der ikke er medlem af en brancheorganisation, "kører på frihjul" i forhold til ankenævnet. Der er således hjemmel i § 17, stk. 3, i lov om forbrugerklager, til at erhvervsdrivende, der taber en sag ved klagenævnet, men som ikke bidrager til at

¹⁰ Se bilag 1.

¹¹ Ankenævnet for Huseftersyn påpeger, at der kan opstå visse praktiske og regnskabsmæssige problemer med dette.

finansiere ankenævnet, pålægges markant større sagsomkostninger end andre erhvervsdrivende¹².

Løsningen kræver ikke lovændringer og kan umiddelbart etableres inden for rammerne af lov om forbrugerklager. Ankenævnets kompetence skal fremgå af nævnets regler, og i den forbindelse vil det formentlig være nødvendigt at definere nærmere, hvad der forstås ved et ”tillæg”.

Modellen har ydermere den fordel, at hele branchen omfattes, idet alle beskikkede bygningssagkyndige, der udarbejder tillæg vil være omfattet af ordningen - dvs. kan indklages for Ankenævnet. Forbrugerne kan således klage over alle tillæg, der udarbejdes af beskikkede bygningssagkyndige.

Over for en branchefinansiering kan det indvendes, at det virker inkonsekvent, at en del af nævnets arbejde er gebyrfinansieret, hvorimod en anden del er finansieret af branchen.

Af de brancheforeninger, der er medlem af arbejdsgruppen, er det kun BfBE der ikke er afvisende overfor en branchefinansieret model¹³.

8.b. Gebyrfinansiering

Ved Gebyrfinansiering forstås en forhøjelse af gebyret pr. tilstandsrapport eller opkrævning af særskilt bidrag pr. tillæg.

En model baseret på gebyrfinansiering kan f.eks. finansieres ved, at Erhvervs- og Byggestyrelsen opkræver et gebyr pr. udarbejdet tillæg hos de bygningssagkyndige og anvender provenuet af forhøjelsen som tilskud til Ankenævnets udgifter til behandling af tillæg.

Modellen kan være juridisk og administrativ kompliceret. Ordningen kan etableres inden for rammerne af lov om forbrugerklager. Men der skal tilvejebringes en særlig hjemmel i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og finansloven til at opkræve gebyret og anvende midler fra gebyrforhøjelsen til at finansiere Ankenævnets behandling af tillæg.

Det skyldes, at tillæggene ikke er omfattet af huseftersynsordningen, hvorfor der ikke er hjemmel til at lade gebyrer opkrævet efter denne lov dække udgifter vedrørende ankenævnsbehandling af tillæggene.

¹² Denne mulighed er udnyttet i eksempelvis Vedtægt for Håndværkets Ankenævn § 29, Vedtægt for Ankenævnet for Tekniske Installationer note til § 14, Vedtægt for Ankenævnet for Hulrumsisolering § 25, Vedtægt for Ankenævnet for Hotel, Restaurant og Turisme § 5.

¹³ BfBE gør samtidig opmærksom på, at det i sidste ende vil være forbrugeren, der kommer til at bære omkostningen ved en branchefinansieret model.

Endelig forudsætter modellen formentlig, at tillæggene skal udarbejdes på en særlig rapportformular, og at de indberettes enten til Erhvervs- og Byggestyrelsen eller til Ankenævnet.

8.c. Medlemsfinansiering

Man kan endelig forestille sig en model, hvor der alene etableres ankenævns behandling for tillæg udarbejdet af bygningssagkyndige, der vælger at "tilmelde" sig en sådan klageordning. Disse bygningssagkyndige skulle så betale et beløb pr. udarbejdet tillæg som bidrag til ankenævnets behandling af klager over tillæg. Sådan en ordning kan virke noget uigennemskuelig for forbrugerne.

Da modellen ikke sikrer en generel klageadgang, kan man også tvivle på, om den er egnet til at sikre et generelt kvalitetsløft af tillæg til tilstandsrapporterne.

Hertil kommer, at en sådan ordning ikke er i overensstemmelse med forudsætningen i lov om forbrugerklager om, at et godkendt privat klagenævn som udgangspunkt skal dække hele den pågældende branche.

9. Indstilling

Arbejdsgruppen indstiller, at spørgsmålet om ankenævnsbehandling af tillæg indgår i overvejelserne i udvalget om huseftersynsordningen.

Bilag 1

Forventet antal tillæg	60.000	stk.	1)
Forventet antal klager	228	stk.	2)
Forventet nettoudgift pr. klage	15.634	kr.	3)
Klagegebyr	21.736	kr.	4)
Forventet samlet bruttoomkostning	<u>3.542.816</u>	kr.	

- 1) Skønnet antal udarbejdede tillæg til tilstandsrapporter i 2006
- 2) Baseret på den nuværende klageprocent for tilstandsrapporter, hvor der bliver klaget over ca 3,8 promille af de udarbejdede tilstandsrapporter jf. Resultatkontrakt om ydelser 2007 mellem Erhvervs- og Byggestyrelsen og Foreningen Ankenævnet for Huseftersyn 2007 s. 4.
- 3) Baseret på den nuværende nettoudgift pr. behandlet klage, jf. Resultatkontrakt om ydelser 2007 mellem Erhvervs- og Byggestyrelsen og Foreningen Ankenævnet for Huseftersyn 2007 s. 4.
- 4) Jf. Regler for Ankenævnet for Huseftersyns virke og ansvar for udenretlige bilæggelse af tvister § 14.

