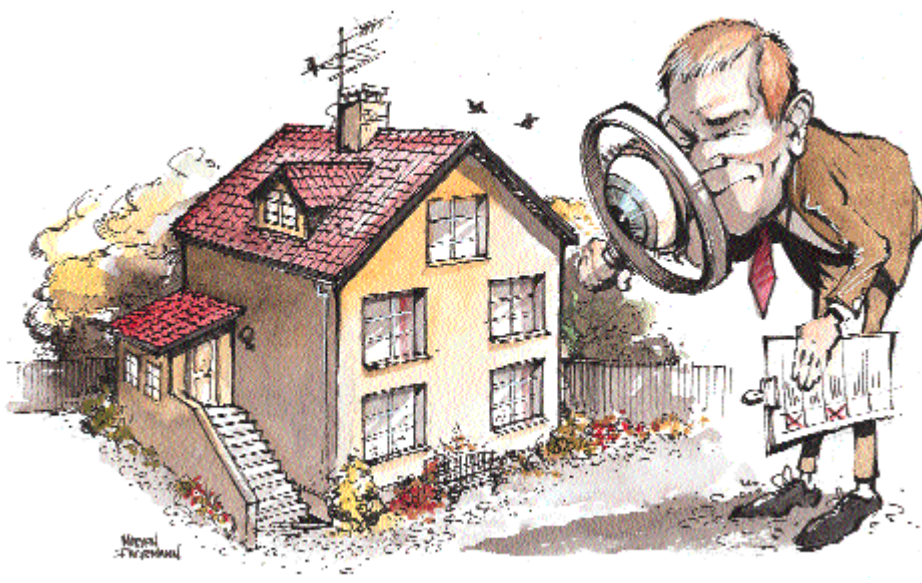


KANDIDATAFHANDLING, JURA, AALBORG UNIVERSITET

Ændringer i huseftersynsordningen

Betydningen heraf, samt eventuelle
problemstillinger



Udarbejdet af: Lise Møller Andersen, 2007-2245 og Camilla Vinther Hansen, 2007-2251

Aflevering: 16. maj 2012

Vejleder: Jørgen Nielsen

Titelblad

Kandidatafhandling 10. semester, Juridisk Institut, Aalborg Universitet.

Emne:

Ændringer i huseftersynsordningen

- Betydningen heraf, samt eventuelle problemstillinger

Udarbejdet i perioden:

1. februar 2012 til 16. maj 2012.

Afleveringsdato:

16. maj 2012.

Udarbejdet af:

Camilla Vinther Hansen

Lise Møller Andersen

Studienr.: 2007-2251

Studienr.: 2007-2245

Vejleder:

Jørgen Nielsen

Indholdsfortegnelse

1	Indledning	5
2	Metode og afgrænsning.....	6
3	Baggrunden for huseftersynsordningen.....	7
4	Huseftersynsordningens anvendelse og omfang	9
5	Ændringer i huseftersynsordningen og deres betydning.....	10
5.1	Ejerskifteforsikringen.....	10
5.1.1	Elinstallationer	12
5.1.2	VVS-installationer	18
5.1.3	Fugtskade	21
5.1.4	Dækning af forøgede byggeudgifter	24
5.1.5	Erstatningsopgørelsen og afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele.....	25
5.1.6	Dækningsmaksimum.....	26
5.1.7	Selvrisiko.....	27
5.1.8	Stikledninger mv. udenfor bygningen, herunder kloakker	29
5.1.9	Ejerskifteforsikringens begyndelsestidspunkt og forsikringstiden.....	32
5.1.10	Forhold afdækket ved teknisk revision før overtagelsesdag.....	34
5.1.11	Forsikringsselskabers udbud af ejerskifteforsikringer	36
5.2	Tilstandsrapporten.....	37
5.2.1	Karakterbeskrivelser og oplysning om udbedringsomkostninger.....	38
5.2.2	Bygningsdeles forventede restlevetid.....	40
5.2.3	Hustypebeskrivelser	45
5.2.4	”Tillæg” udarbejdet udenfor huseftersynsordningen	47
5.2.5	Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygnings sagkyndige.....	48

5.3	Elinstallationsrapporten	50
5.3.1	Disciplinær- og forbrugerklager mod den autoriserede elinstallatør.....	53
5.3.2	Elinstallatørens eleftersyn ctr. den bygningssagkyndiges huseftersyn	54
5.3.3	Elautorisationens omfang.....	55
6	Overgangsperioden.....	57
6.1	Oplysninger fra ejendomsmægler samt udarbejdelse af tillæg	57
7	Konklusion	60
8	Summary.....	62
9	Litteraturliste	64
9.1	Artikler	64
9.2	Bekendtgørelser.....	64
9.3	Betænkninger	64
9.4	Bilag	65
9.5	Bøger.....	65
9.6	Domme.....	65
9.7	Hjemmesider	66
9.8	Håndbøger.....	66
9.9	Kendelser	66
9.10	Lovforslag, love og bemærkninger.....	66
9.11	Notater og breve	67
9.12	Rapporter	67
9.13	Vedtægter	67

1 Indledning

Huseftersynsordningen er en frivillig forbrugerbeskyttelsesordning, som skal beskytte køber og sælger mod problemer med fysiske mangler ved køb og salg af fast ejendom. Ordningen inden 1. maj 2012 bestod af to elementer: en tilstandsrapport som resultat af en bygningsgennemgang og en ejerskifteforsikring. Ordningen medfører, at en sælger kan blive fritaget for ansvar for fysiske mangler ved bygningen, der måtte vise sig efter handlens gennemførelse. Køber kan forsikre sig mod disse fysiske mangler, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten, ved at tegne en ejerskifteforsikring.

Da ordningen med huseftersyn havde eksisteret i 10 år blev der af Realdania i 2006 udarbejdet en rapport, hvor fokus var på forbrugernes forventninger og krav til en fremtidig revideret huseftersynsordning, samt at gøre status på den nuværende huseftersynsordning, og mulige fremtidige forbedringer og ændringer heri. Målet med rapporten var at sikre en ordning, der forbrugerbeskyttelsesmæssigt også rækker fremover. Det fremgår af rapporten, at huseftersynsordningen anvendes i ni ud af 10 bolighandler, og at næsten 90 % af boligejerne tillægger ordningen stor betydning, og der er opbakning til at videreføre huseftersynsordningen, samt til at udbygge og forbedre den. På trods af den høje grad af forbrugertilfredshed med ordningen og anvendelse heraf, viser rapporten imidlertid også, at forbrugerne ikke helt er klar over, hvordan ordningen reelt fungerer.¹

På baggrund af bl.a. Realdanias rapport om huseftersynsordningen, blev der af Justitsministeriet nedsat et udvalg til at vurdere huseftersynsordningen. Udvalget afgav herefter betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, hvor de vurderede, om ordningen fungerer tilfredsstillende, eller om der er behov for at foretage ændringer heri. Som følge af betænkningen om huseftersynsordningen er der vedtaget et lovforslag, som medfører ændringer i huseftersynsordningen. Hensigten med ændringerne er, at forbrugerne sikres en høj og tidssvarende beskyttelse i forbindelse med handel med fast ejendom. Det vedtagne lovforslag skal med ændringerne i højere grad imødekomme forbrugernes forventninger til ordningen og sikre en bedre forståelse af ordningen. Ændringerne i huseftersynsordningen trådte i kraft den 1. maj 2012.

I denne kandidatafhandling vil vi se nærmere på ændringerne i huseftersynsordningen og foretage en vurdering af ændringernes betydning ved forbrugernes handel med fast ejendom.

¹ Realdania, Huseftersynsordningen – plus, minus 10 år – set med forbrugøjne, s. 33 og s. 5-7

- Vi vil undersøge og vurdere ændringerne vedrørende ejerskifteforsikringens og tilstandsrapportens omfang og indhold, samt vurdere betydningen af elinstallationsrapportens indførelse i ordningen.
- Samtidig vil vi vurdere fordele og ulemper ved ændringerne, med særlig vægt på balancen mellem køber og sælger og de mulige økonomiske konsekvenser af ændringerne.

2 Metode og afgrænsning

Vi vil anvende almindelig retsdogmatisk, juridisk metode til at belyse dette område.

Denne afhandling er blevet udarbejdet primært før ændringernes ikrafttræden den 1. maj 2012, hvorfor vi har anvendt terminologien "i dag" om tiden før ændringernes ikrafttræden. Love, bekendtgørelser og håndbøger mv., som trådte i kraft pr. 1. maj 2012 omtales som "den ændrede" eller "den nye".

Tanken bag afhandlingen er, at en almindelig køber og sælger skal kunne anvende den til at forstå, hvad ændringerne i huseftersynsordningens består i, og hvad disse medfører, ligesom fagfolk indenfor branchen også skal kunne bruge afhandlingen til at blive opdateret på området.

I kapitel 3 vil vi redegøre for baggrunden for indførelse af huseftersynsordningen, samt de ændringer der er foretaget siden ordningens indførelse.

I kapitel 4 vil vi redegøre for anvendelsen af huseftersynsordningen og dens funktion ved forbrugernes handel med fast ejendom.

I kapitel 5 vil vi gennemgå de relevante ændringer vedrørende ejerskifteforsikringens dækningsområde og tilstandsrapportens omfang og indhold. Herunder foretages en analyse af ændringernes betydning og vurdering af behovet for at ændre ordningen. Desuden vil vi redegøre for den nye elinstallationsrapports indførelse i ordningen, samt mulige problemstillinger herved.

I kapitel 6 vil vi se nærmere på, hvordan ændringerne i ordningen gennemføres, og hvordan der skal forholdes, hvis der er udarbejdet en tilstandsrapport inden reglerne trådte i kraft den 1. maj 2012, og ejendommen endnu ikke var solgt ved reglernes ikrafttræden.

I kapitel 7 vil vi konkludere på ændringerne i huseftersynsordningen.

Vi afgrænser os overfor, COWI A/S' rapport fra 2005 vedrørende tilstandsrapporters kvalitet, og vil heller ikke yderligere behandle tilstandsrapporters kvalitet. Vi afgrænser os også overfor, hvilke krav der stilles til at blive beskikket bygningsagkyndig, og vil ikke gennemgå alle krav til en autoriseret elinstallatør og autoriseret elinstallatørvirksomhed indenfor huseftersynsordningen. Vi vil ikke nærmere behandle, hvad der skal til for at pålægge den bygningsagkyndige og elinstallatøren ansvar. Vi har udvalgt de vedtagne ændringer og forslag til ændringer, som vi finder mest relevante for sælger og køber ved handel med fast ejendom, og vi afgrænser os derfor overfor de resterende forslag til ændringer. Da vores fokus er på huseftersynsordningen, vil vi ikke belyse, hvornår der foreligger en mangel udenfor huseftersynsordningen. Vi vil heller ikke belyse, hvad der skal til for, at noget udgør en mangel.

3 Baggrunden for huseftersynsordningen

Huseftersynsordningen trådte i kraft den 1. januar 1996 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., som herefter omtales som forbrugerbeskyttelsesloven. Det er en frivillig ordning, som sælger kan vælge at anvende. Formålet med ordningen er at sikre køber og sælger beskyttelse ved køb af fast ejendom, og begrænse problemerne med mangler ved fast ejendom.²

Inden huseftersynsordningen blev etableret, var mangler ved fast ejendom ikke lovreguleret, men udviklet gennem retspraksis og teori, og ved analogislutninger fra købeloven. I tilfælde af mangler ved en fast ejendom, var en køber derfor overladt til at anvende de almindelige regler om mangler ved salgsgenstanden, hvor køber kunne gøre mangelsbeføjelser som at hæve, kræve erstatning eller forholdsmæssigt afslag, gældende.³ Såfremt en sælger i dag vælger ikke at anvende huseftersynsordningen, gælder de almindelige mangelsregler, som er udviklet for fast ejendom, jf. omtale ovenfor. En sælger kan da blive gjort ansvarlig for fysiske mangler ved bygningen i indtil 10 år efter handlen, jf. forældelseslovens⁴ § 3, stk. 3, nr. 3.

En af grundene til, at huseftersynsordningen blev indført var, at en køber blev skuffet i sine forventninger i forbindelse med køb af fast ejendom, da denne ikke havde fået tilstrækkelige oplysninger om ejendommen inden købet. Køber anlagde herefter sag ved domstolene, hvor praksis viste en tendens til at idømme sælgeren af den faste ejendom en pligt til at betale forholdsmæssigt afslag i købesummen, eller erstatning for sine forglemmelser. Den praksis

² Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 9-11 og Realdania, Huseftersynsordningen – plus, minus 10 år – set med forbrugerøjne, s. 31

³ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 83 og Hus- og Ejerskifteforsikring, s. 247-248

⁴ Lov 2007-06-06 nr. 522 om forældelse af fordringer

medførte, at sælger blev skuffet i sine forventninger om, at det var en endelig handel, og blev i stedet mødt med et krav fra køber.⁵ De mange retssager ved domstolene om mangler ved fast ejendom, var ikke hensigtsmæssige for nogen af parterne, og lovgiver ønskede derfor at begrænse antallet af retssager.

For at skabe tryghed for såvel køber som sælger, og begrænse antallet af retssager, blev der for sælger indført en lovreguleret mulighed for hæftelsesfritagelse for fysiske mangler ved ejendommen. Sælger opnåede denne hæftelsesfritagelse ved at få udarbejdet en tilstandsrapport af en bygningsagkyndig, og fremlægge et bindende ejerskifteforsikringstilbud for køberen. På denne måde kunne sælger sikres mod på et senere tidspunkt at blive mødt med krav fra køber i anledning af fysiske mangler ved bygningerne, forudsat at sælger ikke havde handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. For køberen betød huseftersynsordningen, at dennes beslutningsgrundlag blev mere fyldestgørende, idet køberen fik større viden om ejendommens fysiske tilstand inden købet. Ydermere blev køberen bekendt med i hvilket omfang og til hvilken pris, denne ville kunne forsikre sig ved en ejerskifteforsikring mod risiko for skjulte mangler, som ikke var omtalt i tilstandsrapporten.⁶

Den væsentligste ændring i huseftersynsordningen skete i år 2000.⁷ Siden indførelsen i 1996 blev huseftersynsordningen anvendt i stigende grad, og før lovændringen blev der anvendt huseftersyn i 85 % af alle ejendomshandler. Huseftersynsordningen levede imidlertid ikke op til lovgivers forventninger, idet der inden ændringen kun blev tegnet ejerskifteforsikringer i 14 % af ejendomshandlerne.⁸ Køber fik derfor ikke den beskyttelse, som var formålet med huseftersynsordningen, og der var en ubalance mellem sælger og køber, idet sælger blev fritaget for sin mangelshæftelse vedrørende fysiske mangler ved bygningerne, mens køber ikke var forsikringsdækket mod risikoen for skjulte mangler, som ikke var opdaget ved bygningsgennemgangen, og derfor ikke var omtalt i tilstandsrapporten. For at sikre balancen mellem køber og sælger blev det besluttet, at sælgeren skulle være med til at finansiere forsikringspræmien ved at betale halvdelen af præmien på den tilbudte ejerskifteforsikring, hvis køberen tegnede ejerskifteforsikringen, således at flere købere fremover ville tegne ejerskifteforsikring. Endvidere blev det indført, at ejerskifteforsikringen ikke kun skulle dække fejl, der ikke var omtalt i rapporten, men også fejl der var omtalt i rapporten, men som var beskrevet misvisende eller ufyldstgørende. Derudover blev der i ejendomsmæglerloven (lov

⁵ Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse, s. 392

⁶ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 33-36

⁷ Lov om ændring af forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, lov om sætning af fast ejendom og ligningsloven 2000-05-31 nr. 437, Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 37-38

⁸ Realdania, Huseftersynsordningen – plus, minus 10 år – set med forbrugerøjne, s. 33 og 36

om omsætning af fast ejendom) indført en pligt for ejendomsformidlere til at rådgive købere om behovet og muligheden for at tegne ejerskifteforsikring mod skjulte fejl og mangler, som ikke var omtalt i tilstandsrapporten.⁹

4 Huseftersynsordningens anvendelse og omfang

Huseftersynsordningen er reguleret i forbrugerbeskyttelseslovens¹⁰ kapitel 1. Den anvendes ved aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsageligt anvendes til beboelse for sælgeren, eller hovedsageligt er bestemt til beboelse for køberen, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 1, stk. 1. Begrebet fast ejendom omfatter ikke ubebyggede grunde, grunde med bygning under opførelse eller køb af landbrugsejendomme, der er undergivet landbrugspligt, jf. forbrugerbeskyttelsesloven § 1, stk. 2.

Anvendes huseftersynsordningen indebærer det, at køber som udgangspunkt ikke kan påberåbe sig overfor en sælger, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, når køber inden købsaftalens indgåelse har modtaget:

1. skriftlig vejledning om retsvirkningerne af anvendelse af huseftersynsordningen,
2. en tilstandsrapport om bygningernes fysiske tilstand, der maksimalt må være seks måneder gammel, fra sælger,
3. et fremlagt tilbud om ejerskifteforsikring fra sælger og
4. sælger skriftligt og bindende har tilbudt køber at betale halvdelen af præmien for en 5-årig forsikringsperiode, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 2-4.

Det betyder, at hvis sælgeren er frigjort for sit normale 10-årige hæftelsesansvar i forældelsesloven vedrørende en bygnings fysiske tilstand, jf. betingelserne ovenfor, må køberen rette krav mod sit forsikringssselskab. Det er dog en forudsætning, at køber inden overtagelse af ejendommen har tegnet en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl og mangler, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten, eller er klart forkert beskrevet. Tilbuddet på ejerskifteforsikring udarbejdes på baggrund af tilstandsrapporten, og prisen afhænger derfor af ejendommens stand. Hvis intet forsikringssselskab vil tilbyde en ejerskifteforsikring, fx fordi ejendommens tilstand er så ringe, jf. tilstandsrapporten, er sælger stadig fritaget for ansvar for fysiske mangler ved bygningen, hvis denne sammen med tilstandsrapporten præsenterer et skriftligt begrundet afslag fra forsikringssselskaberne.

⁹ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 37-38

¹⁰ Lov 2007-09-28 nr. 1142 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

Ejerskifteforsikringens dækningsomfang omfatter fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som ikke er omtalt, eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1, nr. 1. Ejerskifteforsikringstilbuddet skal leve op til mindstedækningsbekendtgørelsen¹¹ for, at sælgeren er frigjort for sin mangelshæftelse, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 3 og mindstedækningsbekendtgørelsens § 1. Mindstedækningsbekendtgørelsen omhandler de nærmere krav til ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Af forsikringsselskabernes ejerskifteforsikringstilbud skal det fremgå om og i givet fald på hvilke punkter, forsikringens dækningsomfang er udvidet i forhold til mindstedækningsbekendtgørelsen.

Selvom sælger opfylder betingelserne ovenfor, er der i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5 undtagelser til ansvarsfritagelsen. Køberen kan påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, samt påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter. Er en bygning opført i strid med de på opførelsestidspunktet gældende regler, er den i strid med offentligretlige forskrifter. Begrebet offentligretlige forskrifter er synonymt med ulovlige bygningsindretninger.¹² Køberen kan desuden påberåbe sig en mangel, såfremt sælgeren har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold, eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Hvis sælger har opført bygningen med salg for øje, er denne ikke beskyttet af reglerne i forbrugerbeskyttelsesloven, og køber kan derfor rette et krav mod sælger.

Da sælgerbeskyttelsen i forbrugerbeskyttelsesloven alene omfatter faktiske mangler vedrørende bygningerne, som i loven er betegnet fysiske mangler, jf. § 2, stk. 1, hæfter sælger uændret for vanhjemmel og andre retlige mangler, samt mangler, der vedrører grunden.

5 Ændringer i huseftersynsordningen og deres betydning

Siden indførelsen af huseftersynsordningen i 1996, er der foretaget nogle få ændringer i ordningen. De nye ændringer medfører en omfattende revision af huseftersynsordningen, og nedenfor er resultatet heraf.

5.1 Ejerskifteforsikringen

Ved at tegne en ejerskifteforsikring, har køber mulighed for at sikre sig mod større økonomiske udgifter til skjulte skader, som i forbrugerbeskyttelseslovens omtales som fejl, som var til stede

¹¹ Bekendtgørelse 2000-07-18 nr. 705 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

¹² Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse, s. 252

ved købers overtagelse af ejendommen. Ejerskifteforsikringen er frivillig, og hvis køber vælger ikke at tegne en ejerskifteforsikring, har det alene betydning for køberen selv. Sælger er frigjort fra sit ansvar ved at vælge at anvende huseftersynsordningen dvs. fremlægge tilstandsrapport, den nu indførte elinstallationsrapport, som omtales nærmere i afsnit 5.1.1. og 5.3., og bindende tilbud på ejerskifteforsikring inden handlen er indgået, uanset om køber tegner en ejerskifteforsikring eller ej.

Ejerskifteforsikringen dækker de skader, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, dog med de undtagelser, der evt. er nævnt i forsikringsbetingelserne. Den bygnings sagkyndiges gennemgang af ejendommen er visuel, og derfor kan der dukke skjulte skader op, eller nærliggende risiko herfor, når køber flytter ind, ligesom den bygnings sagkyndige kan have beskrevet forholdet forkert eller misvisende, og dette dækker ejerskifteforsikringen. Ejerskifteforsikringen dækker ikke småfejl ved ejendommen, ligesom den ikke dækker skader, der opstår på grund af manglende vedligeholdelse, eller skader som følge af slid og ælde. Standardejerskifteforsikringen dækker som udgangspunkt ikke ulovlige bygningsindretninger, herunder ulovlige el- og VVS-installationer, medmindre der er nærliggende risiko for skade. Køber har dog i dag mulighed for at tegne en ejerskifteforsikring med udvidet dækning, der dækker disse forhold.¹³ Ejerskifteforsikringen skal som minimum dække skader, som anmeldes i de første fem år efter forsikringens ikrafttræden.

Af Realdanias rapport fremgår det, at mange forbrugere, ca. 68 %, ikke er klar over, i hvilke situationer og hvilke skader, ejerskifteforsikringen reelt dækker.¹⁴ Endvidere viser undersøgelsen, at boligejerne gerne vil have en mere omfattende minimumsdækning, og 54 % er villige til at betale mere for dette.¹⁵ Heroverfor står det faktum, at geografi og ejendomspriser har stor betydning for tilbøjeligheden til at tegne en ejerskifteforsikring. Rapportens analyseresultater har vist, at 92 % af forbrugerne i hovedstadsområdet har tegnet eller overvejer at tegne en ejerskifteforsikring, mens tallet fx kun er 65 % i Vestjylland. Analysen viser også, at interessen for ejerskifteforsikring stiger proportionalt med husprisernes størrelse. På ejendomme med en salgspris på under 1 mio. kr., havde kun 64 % af forbrugerne tegnet eller overvejet at tegne en ejerskifteforsikring. Der kan være risiko for, at tegningsprocenten på disse

¹³ Dansk Forsikringsret, s. 607-608

¹⁴ Realdania, Huseftersynsordningen – plus, minus 10 år – set med forbrugerøjne, s. 49-50

¹⁵ Realdania, Huseftersynsordningen – plus, minus 10 år – set med forbrugerøjne, s. 106

ejendomme bliver endnu lavere, såfremt ændringerne i huseftersynsordningen medfører en præmiestigning på ejerskifteforsikringen.¹⁶

5.1.1 Einstallationer

Det følger af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, at et forhold, som er i strid med en offentligretlig forskrift, fx en ulovlig elinstallation, i dag ikke er omfattet af huseftersynsordningen og sælgers ansvarsfritagelse. Bestemmelsen medfører dog ikke, at sælger hæfter for eventuelle skader som følge af, at en bygningsdel er ulovlig. Det afgørende for, om et forhold er i strid med offentligretlige forskrifter er, om der er tale om et forhold, der er omfattet af ejerskifteforsikringen som en skade. Dette blev fastslået i U2002.828H.

U2002.828H: I forbindelse med køb af en fast ejendom modtog køberne en tilstandsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring, men de tegnede ikke forsikringen. Sælger oplyste, at han selv havde udgravet størstedelen af kælderen og indrettet værelser og badeværelse. Da køber senere ville udgrave den resterende del af kælderen, viste der sig at være en mangel ved kældergulvet i form af ødelæggelse af isoleringen og risiko for vandindtrængen. Udførelsen af kældergulvet var ikke i overensstemmelse med bygningsreglementet. Køber påberåbte sig derfor, at forholdet var i strid med offentligretlige forskrifter, og at sælger skulle hæfte herfor, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5. Efter de standardvilkår for ejerskifteforsikringer, der var gældende, ville en mangel som den foreliggende, selvom forhold vedrørende bygningernes lovlighed i henhold til byggelovgivning mv. som udgangspunkt var undtaget, være dækningsberettiget. Dette var begrundet i, at forholdet havde medført en skade i forsikringsvilkårenes forstand, dvs. en fejl i forbrugerbeskyttelseslovens forstand. Højesteret fandt derfor, at køber ikke kunne påberåbe sig undtagelsen i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5 overfor sælger, da forholdet var omfattet af huseftersynsordningen og dermed af sælgers ansvarsfritagelse i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1. Da køber ikke havde tegnet forsikring, kunne de dermed ikke få skaden dækket.

Højesteret har med ovenstående dom fastslået, at en mangel i en handel, hvor huseftersynsordningen finder anvendelse, enten vil være en faktisk mangel, som er dækket af den ejerskifteforsikring, som køber har haft mulighed for at tegne, eller også vil det være en ulovlig bygningsindretning, som sælger hæfter for, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5. Hvornår noget er i strid med offentligretlige forskrifter, fortolkes ud fra om forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen som en skade, jf. mindstedækningsbekendtgørelsen.¹⁷

Af pkt. 4 i bilag til mindstedækningsbekendtgørelsen for ejerskifteforsikringer, fremgår det, at ejerskifteforsikringens standarddækning ikke dækker bygningens funktionsforhold, 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.

¹⁶ Realdania, Huseftersynsordningen – plus, minus 10 år – set med forbrugerøjne, s. 57

¹⁷ Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangel og anden misligholdelse, s. 256

På baggrund af ovennævnte begrænsninger i ejerskifteforsikringens standarddækning og nedenstående praksis fra Ankenævnet for Forsikring, er nedsat funktion eller funktionssvigt af elinstallationer, eller sådanne installationers ulovlighed, ikke omfattet af standarddækningen, medmindre det kan bevises, at der er sket en skade, eller der er nærliggende risiko for skade. Skade skal, i henhold til pkt. 2 i mindstedækningsbekendtgørelsen, forstås som brud, lægekage, 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.

Hvis en ulovlig elinstallation eller følger heraf bliver anset for en skade, og omfattet af ejerskifteforsikringens dækning som i kendelsen nedenfor, så er forholdet ikke i strid med offentlige forskrifter, og det medfører, at sælger er ansvarsfri, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, da det hører under huseftersynsordningen.

AK55.417: I denne afgørelse var der ulovlige elinstallationer, som medførte, at køber fik stød, når denne rørte ved vandhanerne. Ankenævnet fandt, at det var en skade som følge af den ulovlige elinstallation, som var dækningsberettiget, og ejerskifteforsikringen skulle derfor dække udbedring af elinstallationen.

Det er den eneste kendelse, hvor Ankenævnet har fundet, at ulovligt el er omfattet af ejerskifteforsikringen som en skade. Baggrunden for, at Ankenævnet i kendelsen ovenfor fandt, at det var en skade i henhold til ejerskifteforsikringens dækningsomfang, kan skyldes, at de ulovlige elinstallationer har vist sig i bygningen ved elektrisk stød. Det at Ankenævnet finder, at forsikringsselskabet skal dække, er ikke ensbetydende med, at forsikringstager er sikret dækning. Forsikringsselskabet kan nægte at følge kendelsen, hvorefter forsikringstager er nødsaget til at rejse sag ved domstolene. Forsikringsselskaberne følger dog som regel kendelserne fra Ankenævnet.¹⁸

Flere kendelser fra Ankenævnet for Forsikring viser, at det kan være yderst vanskeligt for forsikringstageren at bevise, at ulovlige forhold ved elinstallationer har medført en skade, eller en nærliggende risiko for skade, jf. kendelserne nedenfor.

AK 71.801: Forsikringstager havde anmeldt ulovlige elinstallationer til sit ejerskifteforsikringsselskab. En syns- og skønsmand udtalte i sin skønsrapport, at installationerne ikke var udført efter de på udførelsestidspunktet gældende regler, og derfor var ulovlige. Selskabet afviste dækning af de ulovlige elinstallationer under henvisning til, at elinstallationernes funktionsduelighed og lovlighed ikke er omfattet af standarddækningen, og at de ulovlige elinstallationer ikke udgjorde en skade, eller nærliggende risiko for skade. Ankenævnet fandt det ikke sandsynliggjort,

¹⁸ www.ankeforsikring.dk → Om Ankenævnet

at forholdene ved elinstallationerne var skader, eller medførte nærliggende risiko for skader, og forsikringselskabet skulle derfor ikke dække.

AK 71.284: En autoriseret elinstallatør, som havde gennemgået elinstallationerne for køber efter dennes overtagelse af ejendommen, fandt flere ulovlige forhold. Forsikringstager anmeldte de ulovlige elinstallationer til sit ejerskifteforsikringselskab. Selskabet afviste at yde dækning for de ulovlige elinstallationer, da de ikke mente, at der var tale om skade eller nærliggende risiko for skade. Ankenævnet udtalte, at en elinstallations ulovlighed, ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Da de ulovlige elinstallationer ikke indebar en nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, fandt ankenævnet ikke grundlag for, at selskabet skulle dække.

Ulovlige elinstallationer vil som oftest ikke blive betragtet som en skade i standardejerskifteforsikringens forstand. Hvis en ulovlig elinstallation ikke bliver anset for en skade, og derfor ikke er omfattet af standardejerskifteforsikringens dækningsomfang, er sælgers ansvar ikke bortfaldet, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, jf. § 2, stk. 5. Sælger hæfter for den ulovlige elinstallation efter de almindelige mangelsregler for fast ejendom. Sælgers hæftelse forudsætter dog et ansvarsgrundlag, herunder culpa eller garanti, eller at der foreligger en betydelig mangel, der kan begrunde et forholdsmæssigt afslag i købesummen.¹⁹ Hvis sælger ikke vil vedkende sig kravet, er køber nødsaget til at anlægge sag ved de almindelige domstole.

Ved konstatering af ulovlige elinstallationer i ejendommen, har køberne i en række sager ved domstolene, overfor sælger, påberåbt sig forholdsmæssigt afslag i købesummen. I vurderingen af, om en køber kan kræve et forholdsmæssigt afslag i købesummen, indgår om der foreligger en betydelig afvigelse fra den kontraktmæssige stand. Det, der har været tungen på vægtskålen i afgørelserne er, om udbedringsomkostningerne for de ulovlige elinstallationer på handelstidspunktet var væsentlige i forhold til købesummen. I domspraksis har det vist sig, at der er foretaget en vurdering ud fra parternes hypotetiske vilje. Det vil sige, at for der kan tilkendes køber et afslag i købesummen, tages der udgangspunkt i, om kendskab til de ulovlige elinstallationer på handelstidspunktet ville have medført en klart lavere købesum.²⁰ Ligesom det også kan tages i betragtning, om køber har ladet manglerne ved de ulovlige elinstallationer udbedre, da det er en indikation på, om manglen er væsentlig for køber.

U1998.474H: I denne 3-2-afgørelse fra Højesteret, hvor køber efter overtagelse af ejendommen, havde konstateret, at ejendommens elinstallationer var ulovlige, blev køber tilkendt forholdsmæssigt afslag i købesummen svarende til udgifterne til lovliggørelse af elinstallationerne. **Tre dommere fandt, at kendskab til manglerne på handelstidspunktet ville have medført en nedsættelse af købesummen svarende til udbedringsomkostningerne.** De fandt, at udbedringsomkostninger ikke var uvæsentlige, hverken isoleret set, eller i forhold til købesummens størrelse. To

¹⁹ Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse, s. 256

²⁰ U2010B.49, Den hypotetiske vilje og betingelser for afslagsbeføjelsen, s. 1

dommere anså det derimod ikke for sandsynligt, at kendskab til manglerne på handelstidspunktet, ville have medført nedsættelse af købesummen. Dette støttedes tillige af, at køberne af ejendommen havde boet i huset i flere år uden at lovliggøre forholdet.

Højesteretsafgåelsen er vigtig, da det er den eneste afgørelse, der giver køber ret til forholdsmæssigt afslag i købesummen. Som følge af højesteretsafgåelsen kunne der have været en mulighed for, at en køber kunne tolke sin retsstilling ud fra udbedringsomkostningernes størrelse. Det har imidlertid vist sig ikke at være tilfældet, da der foreligger efterfølgende retspraksis fra landsretten, som ikke berettiger køber til et afslag, jf. nedenfor.

U2009.36/2V: Efter overtagelsen af ejendommen konstaterede køber forskellige ulovlige elinstallationer og krævede herefter forholdsmæssigt afslag i købesummen. Landsretten udtalte, at der gjaldt en mindstegrænse for hvilke udbedringsomkostninger til ulovlige elinstallationer, der kan begrunde et forholdsmæssigt afslag i købesummen. **Landsretten fandt det desuden ikke sandsynliggjort, at kendskab til manglerne ville have ført til en nedsættelse af købesummen.** Køber fik derfor ikke medhold i sin påstand om forholdsmæssigt afslag.

I U2009.36/2V og U1998.474H var der tale om ulovlige elinstallationer, som kunne udbedres for et beløb svarende til 5,9-7,2 % af købesummen. Højesteret antog, at en køber inden handlen **ville** have krævet et nedslag i købesummen, hvis denne havde kendt til de ulovlige elinstallationer, da udbedringsomkostninger på 5,9 % af købesummen ikke var uvæsentlige. I landsretsafgåelsen udgjorde udbedringsomkostningerne 7,2 % af købesummen, og en køber kunne derfor på baggrund af Højesteretsafgåelsen have en forventning om ligeledes at få et forholdsmæssigt afslag i købesummen. Det viste sig tværtimod, at køberen i landsretsafgåelsen ikke fik medhold, idet dommerne mente, at køberen **ikke ville** have krævet, eller fået et prisnedslag, hvis denne havde kendt til de ulovlige elinstallationer inden handlen. Ved at domstolene vurderer på baggrund af købernes hypotetiske vilje, havde køberen i landsretsafgåelsen ingen mulighed for at forudsige sin retsstilling. Det medfører, at en køber, der reklamerer over en hævdet mangel ikke kan vide, eller få rådgivning om, hvorvidt en domstol finder dennes subjektive forudsætninger værdige til afslag. Tilsvarende kan en sælger heller ikke indrette sig herpå.²¹

Det vi kan udlede af praksis på området for elinstallationer er, at det typisk ikke bliver opfattet som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom køber sjældent får medhold i et krav på afslag i købesummen, medmindre det vurderes, at udbedringsomkostningerne er væsentlige i forhold til købesummen. På trods af, at køber er blevet skuffet i sine forventninger til ejendommen, kan køber i mange tilfælde ende med selv at måtte afholde omkostningerne til udbedring af ulovlige elinstallationer. Køber kommer på den måde i klemme mellem

²¹ U2010B.49, Den hypotetiske vilje og betingelser for afslagsbeføjelsen, s. 2

ejerskifteforsikringen, som ikke dækker, og sælger, der egentlig hæfter herfor, men går fri for ansvar økonomisk set, idet der ikke er grundlag for at tilkende køber et forholdsmæssigt afslag. Det er derfor i forbrugerens interesse, at elinstallationer bliver omfattet af standarddækningen. Det understøttes af, at der i 2008 i 62 % af de tegnede ejerskifteforsikringer blev tilkøbt en udvidet dækning, som også omfatter ulovligt el.²² Det følger også af Realdanias rapport, at over 75 % af forbrugerne ønsker, at elinstallationernes funktion og lovlighed mv. medtages under huseftersynsordningen.²³ Forbrugerne er altså overvejende interesseret i at få forsikringsdækket el under standarddækningen.

På baggrund af den nuværende usikre retsstilling for køberen på elområdet, er der blevet vedtaget en ændring af huseftersynsordningen, hvorefter bl.a. elområdet bliver medtaget under ejerskifteforsikringens standarddækning. Det betyder, at der skal foretages et eleftersyn, hvorefter der skal udarbejdes en elinstallationsrapport, som belyser funktionsdygtigheden og lovligheden af elinstallationerne i ejendommens bygninger, jf. den ændrede forbrugerbeskyttelseslovs § 2 a, stk. 3.²⁴ Hvorledes elinstallationsrapporten skal udarbejdes, og de problemstillinger det måtte medføre, vil blive behandlet i kapitel 5.3. Det bliver altså et krav for sælgers hæftelsesfritagelse for fysiske mangler ved bygninger, at køberen, udover tilstandsrapporten og tilbud på ejerskifteforsikring, modtager en elinstallationsrapport fra sælgeren. Køber kan, hvis sælger har fremlagt elinstallationsrapport, ikke overfor sælger påberåbe sig, at en bygnings elinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. den ændrede forbrugerbeskyttelseslovs § 2, stk. 1. Viser det sig, at en bygnings elinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige, skal ejerskifteforsikringen dække. Forsikringen skal dække udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationerne, samt lovliggørelse af ulovlige forhold, hvis de var ulovlige på opførelses- eller udførelsestidspunktet, og på tidspunktet for anmeldelsen af skaden. Forsikringstager får dækket forholdet som en nyværdierstatning, uanset alder. Ejerskifteforsikringen dækker forhold ved elinstallationerne i de bygninger, som er omfattet af eltjekket, og dækker de forhold, som ikke er nævnt, eller er klart forkert beskrevet i elinstallationsrapporten, eller er opstået efter rapportens udarbejdelse, jf. den ændrede forbrugerbeskyttelseslovs § 5, stk. 1 nr. 1, litra b.

Der har været flere overvejelser bag beslutningen om at medtage elområdet under huseftersynsordningen. Sikkerhedsstyrelsen som arbejder med teknisk sikkerhed indenfor bl.a.

²² Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 101-102

²³ Realdania, Huseftersynsordningen – plus, minus 10 år – set med forbrugerøjne, s. 9

²⁴ Lov 2007-09-28 nr. 1142 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. som ændret ved lov 2011-06-14 nr. 609 om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

el, har foretaget en vurdering af at lade et eltjek indgå i huseftersynsordningen. Sikkerhedsstyrelsens fandt, at det var en god idé at indføre et eltjek, og at det bør udføres af en autoriseret elinstallatør, samt at det på langt sigt vil medføre et fald i elulykker, i takt med at flere ejendomme får gennemgået elinstallationerne ved salg, hvor huseftersynsordningen anvendes.²⁵ Sikkerhedsstyrelsen oplyser, at der er mange ejendomme, hvor elinstallationerne ikke er i orden.²⁶ Det er desuden Sikkerhedsstyrelsens vurdering, at 80-90 % af de fejl og mangler, som måtte være ved en bygnings elinstallationer, vil blive opdaget ved et eltjek.²⁷

Ved at medtage elområdet under huseftersynsordningen bliver køber stillet bedre ved at få en bedre dækning og ved, at denne får et større kendskab til ejendommens elinstallationer, fordi der bliver udarbejdet en elinstallationsrapport. Det betyder, at køber, i modsætning til i dag, vil få mulighed for at lade oplysninger fra elinstallationsrapporten indgå i prisforhandlingerne med sælger. Skulle elinstallationsrapporten vise sig at være fejlbehæftet/mangelfuld, vil ejerskifteforsikringen dække, ligesom ved fejl eller mangler i tilstandsrapporten, jf. den ændrede mindstedækningsbekendtgørelse²⁸, bilag 1, pkt. 4. Den autoriserede elinstallatør hæfter for fejl og mangler i sin elinstallationsrapport, jf. den ændrede forbrugerbeskyttelseslovs § 3. Det betyder, at køber, foruden ejerskifteforsikringselskabet, kan gøre krav gældende mod den autoriserede elinstallatør og derved få dækket sin selvrisiko. Køber stod før ændringen ofte alene med risikoen for ulovlige elinstallationer, idet det som udgangspunkt ikke var dækket af standardejerskifteforsikringen, og retspraksis har vist, at der skulle meget til, før køber var berettiget til et afslag i købesummen. For sælgers vedkommende medfører elområdets medtagelse under standarddækningen, at sælger fritages for hæftelse vedrørende elinstallationers funktionsdygtighed og lovlighed, jf. den ændrede forbrugerbeskyttelseslovs § 2, stk. 1.

Et argument mod indførelsen af et eltjek er, at der i dag ikke er krav om, at der skal foretages et eltjek for, at køber kan tegne en ejerskifteforsikring med udvidet dækning, hvor bl.a. ulovlige elinstallationer er omfattet. Sælger bliver altså i dag fritaget for hæftelse for el, uden at skulle afholde omkostninger hertil, idet han hverken skal betale for et eltjek eller for den udvidede dækning, da denne kun skal betale halvdelen af præmien på den tilbudte standarddækning, som i dag ikke omfatter el. Modsat er et eltjek en fordel for køber, som får flere oplysninger,

²⁵ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 102-103 og Sikkerhedsstyrelsens brev af 11. november 2008 om el-tjek

²⁶ NORDJYSKE Stiftstidende, Ekstra regning ved hussalg, 29. april 2012

²⁷ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 104

²⁸ Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

men også for sælger, idet denne bliver fritaget for forhold ved elinstallationerne, som bliver opdaget, eller skulle være blevet opdaget, ved eleftersynet. Det er også en fordel for forsikringssselskabet, da de fleste fejl og mangler ved en bygnings elinstallationer vil blive opdaget, og deres dækningsrisiko vil blive mindre. Hvis Sikkerhedsstyrelsens forudsigelser holder stik, vil det for forsikringssselskaberne betyde, at antallet af erstatningsudbetalinger for ulovlige og ikke-funktionsdygtige elinstallationer vil blive væsentligt mindre end de erstatninger, der i dag udbetales vedrørende el på den udvidede dækning.

Fordelene for køber og sælger ved at medtage elområdet under ejerskifteforsikringens standarddækning, skal sammenholdes med de økonomiske konsekvenser, som dette medfører. Det vil blive dyrere for en sælger at anvende huseftersynsordningen, da denne skal fremlægge både en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport. Desuden vil forsikringssselskaberne hæve præmien på ejerskifteforsikringen, når standarddækningen skal udvides til at omfatte elinstallationer, som i dag som udgangspunkt kun er dækket, hvis der er betalt ekstra for en udvidet dækning. De økonomiske konsekvenser, der er forbundet med at medtage elområdet under huseftersynsordningen kan betyde, at en sælger vil være mindre tilbøjelig til at anvende ordningen, hvis denne mener, at de øgede omkostninger er for høje set i forhold til ejendommens værdi. Desuden kan de økonomiske konsekvenser, som ændringen får for sælger, forrykke balancen mellem køber og sælger, idet en sælger med ændringen skal betale for eleftersynet og betale mere i præmie for ejerskifteforsikringen, og køber måske får et større udbytte ud af, at el medtages under huseftersynsordningen, end sælger gør.

5.1.2 VVS-installationer

Et forhold, som er i strid med en offentligretlig forskrift, fx en ulovlig VVS-installation, er ikke omfattet af huseftersynsordningen og sælgers ansvarsfritagelse, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5. Ligesom ejerskifteforsikringens standarddækning heller ikke omfatter bygningens funktionsforhold, 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. pkt. 4 i bilag til mindstedækningsbekendtgørelsen.

Det følger af praksis fra Ankenævnet for Forsikring, at nedsat funktion af VVS-installationer, funktionssvigt, eller sådanne installationers ulovlighed, som hovedregel ikke omfattes af ejerskifteforsikringens standarddækning.²⁹ Nedenstående kendelse er et eksempel herpå.

²⁹ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 115-116

AK 66.337: En ejendom, hvor termostaten til gulvvarmen var ulovligt nedstøbt i betongulvet, og termostaten derfor ikke kunne besigtiges uden, at gulvet blev brækket op. Ankenævnet fandt ikke, at der her var tale om en skade i standardejerskifteforsikringens forstand, og forsikringsselskabet skulle derfor ikke dække.

Ovenstående kendelse viser, at selvom noget er ulovligt skal der meget til, før det bliver betragtet som en skade og er omfattet af ejerskifteforsikringsdækningen. En køber af en fast ejendom, som konstaterer en ulovlig VVS-installation, som ikke er en skade, må herefter være henvist til at rette krav mod sælger i henhold til de almindelige mangelsregler, som er udviklet indenfor fast ejendom, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, og anlægge sag ved domstolene.

Som følge af, at mange købere i dag tegner en ejerskifteforsikring med udvidet dækning, som bl.a. omfatter VVS-installationer, og at der er en tilslutningsgrad på over 75 % hos forbrugerne til, at VVS-installationers funktion og lovlighed mv. bliver omfattet af ordningen³⁰, er VVS-installationer med lovændringen blevet medtaget under ejerskifteforsikringens standarddækning.³¹ VVS-installationer i og under bygningen, samt til ydersiden af bygningens fundament, som viser sig ikke at være funktionsdygtige eller ulovlige, vil med ændringen være dækket af standardejerskifteforsikringen, jf. den ændrede mindstedækningsbekendtgørelse, bilag 1, pkt. 2, litra b. Det betyder, at køber vil få en bedre standarddækning, mens sælger ikke længere vil hæfte overfor køber for eventuelle ikke-funktionsdygtige eller ulovlige VVS-installationer i og under bygningen, jf. den ændrede forbrugerbeskyttelseslovs § 2, stk. 1, med undtagelse af hvis sælger har udvist svig eller grov uagtsomhed.

VVS-området blev på samme måde som elområdet holdt udenfor huseftersynsordningen ved dennes indførelse, fordi de bygningssagkyndige ikke havde de fornødne faglige kvalifikationer til at undersøge VVS-installationer. Det er kun, hvis den bygningssagkyndige ved sin visuelle gennemgang ser, at der er skader, som kan have forbindelse til VVS-installationer, at dette skal anføres i tilstandsrapporten. En af årsagerne til, at VVS-installationer ikke undersøges nærmere ved bygningsgennemgangen er, at en række VVS-installationer kun er i drift i en del af året.³² Som det også fremgår af håndbogen for bygningssagkyndige, omfatter eftersynet ikke funktionen af VVS- og afløbsinstallationer, og det vil eftersynet heller ikke gøre fremover.³³ I modsætning til de nye regler på elområdet, hvor der skal udarbejdes en elinstallationsrapport af en autoriseret elinstallatør, skal VVS-dækningen ikke kombineres med nye undersøgelser af

³⁰ Realdania, Huseftersynsordningen – plus, minus 10 år – set med forbrugerøjne, s. 9

³¹ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 117

³² Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 116

³³ Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige s. 38 og den nye håndbog for beskikkede bygningssagkyndige s. 47

hverken den bygningsagkyndige eller en autoriseret VVS-installatør. Såfremt den bygningsagkyndige intet har at bemærke om ejendommens VVS-installationer ved sin visuelle gennemgang, gives oplysninger om VVS-installationer alene via sælgers oplysninger om ejendommen i tilstandsrapporten, hvor der stilles sælgeren tre spørgsmål vedrørende VVS-installationer:

1. Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt? Hvis ja, hvor ofte?
2. Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke?
3. Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)? Hvis ja, hvor? Og af hvem?

Som følge af, at VVS-installationer medtages under huseftersynsordningen skal sælger i sælgeroplysningseskemaet besvare yderligere to spørgsmål om VVS-installationerne. Ét spørgsmål, der uddyber spørgsmål 3 og et helt nyt spørgsmål om funktionen:

4. "Er der, eller har der været rørskade på kloak/skjulte rør?"
5. "Er der varmeinstallationer og/eller termostatventiler, som ikke virker – hvis ja, hvilke?"³⁴

Ved at der ikke skal foretages yderligere undersøgelser af VVS-installationerne, vil der ikke være omkostninger til fx en VVS-installatør til udarbejdelse af en VVS-rapport. Men i og med, at forsikringsselskabet nu i standardejerskifteforsikringen skal dække ikke-funktionsdygtige og ulovlige VVS-installationer, kan det have økonomisk betydning for præmien på ejerskifteforsikringen som følge af den nye risiko, som forsikringsselskabet skal påtage sig. Standardejerskifteforsikringen skal fremover dække ulovlige og ikke-funktionsdygtige VVS-installationer, men der skal ikke foretages et VVS-tjek, selvom der ved elinstallationer skal foretages et eltjek. Et argument for, at der ikke skal foretages et VVS-tjek kan være, at der ikke er den samme risiko for personskade som ved ulovligt el, hvor der kan være brand- og stødfare. Det skal også tages i betragtning, at ikke-funktionsdygtige og ulovlige VVS-installationer oftere end elinstallationer kan have givet sig udslag i skader på ejendommen, som den bygningsagkyndige har mulighed for at opdage ved sin visuelle gennemgang. Desuden har sælger en oplysningspligt vedrørende VVS-installationer, og eventuelle fejl og mangler vil også kunne opdages ad denne vej. Hvis sælger, mod bedre vidende, ikke loyalt oplyser om VVS-installationer, og køber opdager fejl ved VVS-installationerne når denne flytter ind, vil ejerskifteforsikringen formentlig som udgangspunkt dække, men forsikringsselskabet vil da have

³⁴ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 114 og s. 118-119 og det nye tilstandsrapportskema, pkt. 10

regresmulighed mod sælger, som derved pådrager sig et muligt erstatningsansvar, hvis forsikringsselskabet kan bevise, at sælger har handlet ansvarspådragende.

5.1.3 Fugtskade

I henhold til pkt. 2 i bilaget til mindstedækningsbekendtgørelsen 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 bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

For at ejerskifteforsikringen dækker fugt og skimmelsvamp, skal det udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. definitionen ovenfor. Det beror på en sammenligning mellem den konstaterede fugt og skimmelsvamp i det konkrete hus, og tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det betyder, at fugt og skimmelsvamp i mange ejendomme ikke i sig selv vil udgøre en dækningsberettiget skade, idet det er forventeligt, at fx et ældre hus ikke er blevet sikret mod indtrængende fugt på samme måde som i dag.³⁵ Det afgørende er, om det konkrete hus er opført efter de på udførelsestidspunktet gældende regler, og hvis det er tilfældet, vil forekomst af fugt og skimmelsvamp som udgangspunkt ikke være omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, hvilket nedenstående afgørelse viser.

AK 65.657: En ejendom, hvor der var konstateret mug/skimmelsvamp i beboelsesrum. Forsikringsselskabets taksator bemærkede i forbindelse med sin besigtigelse af huset, at fugt var et almindeligt problem i huse med den pågældende alder, da man på opførelsestidspunktet ikke var opmærksom på problematikken omkring kuldebroer. Taksatoren mente desuden, at det var forsikringstagers manglende udluftning og opvarmning af huset, der medførte fugtproblemer. Ankenævnet udtalte, at huset er opført efter de byggemetoder, der var gældende på opførelsestidspunktet. Derfor fandt ankenævnet ikke, at der forelå en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Hvis en fugt- eller skimmelsvampeskade skyldes, at bygningen ikke er opført håndværksmæssigt korrekt efter de på opførelsestidspunktets gældende forskrifter, skal ejerskifteforsikringen sædvanligvis dække skaden, jf. nedenstående afgørelse.

AK 71.989: Et forsikringsselskab nægtede at dække skimmelsvamp i terrændækket under husets parketgulve. Et rådgivende ingeniørfirma havde foretaget fugtmålinger, der viste et niveau, der var langt over det acceptable, og de udtalte endvidere, at det var forbundet med ikke-ubetydelige sundhedsmæssige risici at bo i ejendommen. De vurderede, at fugtindtrængen var en følge af manglende fugtspærre og mangelfuld isolering i gulvet i forhold til kravene på opførelsestidspunktet. Ankenævnet fandt, at den konstaterede fugtskade nedsatte ejendommen værdi og

³⁵ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 127

brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og ejerskifteforsikringen skulle derfor dække.

I nogle tilfælde, jf. afgørelsen nedenfor, kan fugt eller skimmelsvamp have en sådan udbredelse eller intensitet, at forholdet i sig selv udgør en dækningsberettiget skade, da det nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.³⁶

AK 71.121: I tilstandsrapporten til ejendommen var det angivet, at huset var i god stand i forhold til sin alder, og at der måtte forventes nogle reparationer, men i øvrigt kun normal vedligeholdelse. Det viste sig imidlertid, at der var kraftige fugtproblemer og massive skimmelsvampeangreb, som gjorde det umuligt at bebo ejendommen. Køberne af ejendommen fik derfor ikke igennem tilstandsrapporten et retvisende billede af den ejendom, som de købte. Det var ankenævnets opfattelse, at de konstaterede forhold nedsatte husets værdi og brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand og ejerskifteforsikringen skulle derfor dække.

Det følger af ovenstående kendelser, at ejerskifteforsikringen skal dække fugt- eller skimmelsvampekade, hvis skaden skyldes, at ejendommen ikke er opført håndværksmæssigt korrekt efter de på opførelsestidspunktet gældende regler, eller hvis skaden har en sådan udbredelse, at den nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det har vist sig, at langt de fleste forhold vedrørende fugt og skimmelsvamp afvises af ejerskifteforsikringen som ikke-dækningsberettigede. Ligesom klager sjældent får medhold ved Ankenævnet for Forsikring. Det sammenholdt med, at køberne ofte er af den opfattelse, at en tilstandsrapport er en varedeklaration for ejendommen, gør fugtområdet særligt problematisk. Mange købere tror, at der ikke er fugt i ejendommen, hvis det ikke er omtalt i tilstandsrapporten.³⁷ I mange tilfælde kan der være fugt- og skimmelsvamp uden det udgør en mangel ved ejendommen, da det er sædvanligt for ejendomme af den pågældende alder og vedligeholdelsesstand. Problemet er, at køberne ikke kender tilstandsrapportens sammenligningsgrundlag, og derfor bliver skuffet i forventninger om, hvilke skader ejerskifteforsikringen dækker.

Som følge af problemstillingerne, er det blevet vedtaget at ændre ejerskifteforsikringens fugtskadedækning, som dog først træder i kraft i år 2014. Vurderingen af en fugtskade foretages ud fra, om der er tale om en fugtskade i et godkendt beboelsesrum eller ikke-godkendt beboelsesrum. En fugtskade i godkendte beboelsesrum dækkes som en primær skade, mens en skimmelsvampekade dækkes som en følgeskade. Det betyder, at

³⁶ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 127-130

³⁷ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 130-131

skimmelsvamp dækkes i de tilfælde, hvor der allerede er konstateret en dækningsberettiget fugtskade i et godkendt beboelsesrum. Der vil blive udarbejdet en liste over rum, som normalt ikke er godkendt til beboelse af byggemyndighederne, og de rum, der er på denne liste, vil ikke være omfattet af den foreslåede dækning, medmindre de konkret er godkendt til beboelse af byggemyndighederne. Fugtskader i rum, der ikke er godkendt til beboelse vil være omfattet af det almindelige skadesbegreb i ejerskifteforsikringen, som hidtil har været gældende, hvor der foretages en sammenligning af det undersøgte hus med et tilsvarende hus af samme type og alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I forbindelse med ændring af fugtskadedækningen, vil den bygningsagkyndige skulle foretage en række fugtmålinger for at konstatere fugtniveauet i ejendommen. Fugtniveauet skal angives og gives karakterer på samme måde som de øvrige forhold i tilstandsrapporten. Det skal fastsættes ud fra objektive grænseværdier, hvad der er acceptabel fugt, og ud fra dette afgives der karakterer i tilstandsrapporten. Ved at anvende objektive grænseværdier for acceptabel fugt, fraviges sammenligningsgrundlaget i godkendte beboelsesrum for, hvad der kan forventes af huse af samme type og alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.³⁸

Med indførelsen af fugtmålinger og ændring i fugtskadedækningen har en køber mulighed for at få oplysninger om ejendommens fugtniveau inden handlen gennemføres. Ligesom på elområdet giver det køber en bedre indsigt i, hvad det er denne køber, og køber får et bedre beslutningsgrundlag og mulighed for at lade oplysningerne indgå i forhandlinger om ejendommens pris. I dag har køberne svært ved at overskue, hvornår fugt og skimmelsvamp er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, men med ændringen vil det blive mere gennemskueligt ved, at fugtniveauet fastsættes ud fra objektive værdier for beboelsesrum. I og med, at skimmelsvamp vil blive dækket som en følgeskade til en dækningsberettiget fugtskade i godkendte beboelsesrum, forbedres køberens retsstilling, idet skimmelsvamp i de fleste tilfælde i dag, ikke i sig selv udgør en dækningsberettiget skade.

Ved at fravige det almindelige sammenligningsgrundlag ved konstatering af fugt i godkendte beboelsesrum, og samtidig fastholde sammenligningsgrundlaget for bygningsgennemgangen og ejerskifteforsikringen generelt, kan det dog medføre øget forvirring af forbrugerne. Der er tillige nogle økonomiske forhold, som skal tages i betragtning. For det første bliver tilstandsrapporten dyrere for sælger, idet den bygningsagkyndige skal foretage en fugtmåling, som tager mere tid. For det andet giver en fugtmåling kun et øjebliksbillede af fugtniveauet i ejendommen, og målingen kan afhænge af brugernes adfærd og på hvilken årstid, målingen

³⁸ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 130

udføres. Viser det sig, at fugtmålingen overstiger grænseværdierne, kan det være nødvendigt at foretage en ny måling for at få fastslået, om det høje fugtniveau var af permanent karakter, med dertil yderligere omkostninger forbundet.³⁹

5.1.4 Dækning af forøgede byggeudgifter

I dag dækker standardejerskifteforsikringen alene udbedring og reetablering efter reglerne på opførelsestidspunktet, dvs. hvis en bygning eller bygningsdel på udførelsestidspunktet lever op til myndighedernes krav, men senere bliver beskadiget og skal udbedres, har den sikrede ikke krav på at få dækket de forøgede byggeudgifter, der vil være til opfyldelse af byggemyndighedernes nugældende krav. Erstatningen beregnes som en nyværdierstatning ud fra udgifter til at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted, jf. pkt. 6 i bilag til mindstedækningsbekendtgørelsen.

Tidligere var der fx ikke de samme krav til isolering, som der er i dag. Det betyder, at hvis der har været en skade fx på tagkonstruktionen, vil der efter byggemyndighedernes krav skulle efterisoleres ved etablering af ny tagkonstruktion i dag. En køber vil derfor i dag selv skulle dække merudgifterne til at få efterisoleret, således at byggemyndighedernes krav kan opfyldes.

Ved ændring af huseftersynsordningen vil forøgede byggeudgifter blive omfattet af standarddækningen på ejerskifteforsikringen, jf. den ændrede mindstedækningsbekendtgørelse, bilag 1, pkt. 2, litra d. Det medfører, at standardejerskifteforsikringen skal dække udgifter til opførelse af det beskadigede som nyt, samt de merudgifter, der kan være forbundet med at leve op til myndighedernes nugældende krav. Dækning forudsætter dog, at reparationen indebærer en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og at køber har fået afslag på dispensation fra de relevante myndighedskrav. Erstatningen er desuden maksimeret til at udgøre indtil 20 % af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kr.

Køber får med ændringen en bedre dækning i og med, at standardejerskifteforsikringen ved en dækningsberettiget skade, også skal dække merudgifter til opfyldelse af byggemyndighedernes krav på udbedringstidspunktet. På denne måde undgås skuffede forventninger hos forbrugerne, som i dag tror, at en nyværdierstatning omfatter alle udgifter i forbindelse med den dækningsberettigede skade.⁴⁰

³⁹ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 132-133

⁴⁰ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 141-142

5.1.5 Erstatningsopgørelsen og afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

Det følger af pkt. 6 i bilag til mindstedækningsbekendtgørelsen, at erstatningen i henhold til en ejerskifteforsikring, beregnes som en 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. Dertil gælder, at i tilfælde, hvor det beskadigede pga. slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse. Dette kaldes også 30 %-reglen.⁴¹

Til brug for erstatningsopgørelsen anvender forsikringsselskaberne i praksis vejledende levetidstabeller, kombineret med en konkret og individuel vurdering af det beskadigedes restlevetid. Levetidstabellerne tager udgangspunkt i, at et bygningsmateriale som nyt har en værdi på 100 %, og at værdien nedskrives over en årrække. Værdien vil dog aldrig kunne udgøre mindre end 20 %, da bygningsmaterialet altid vil repræsentere en vis værdi, når det indgår i en konstruktion.⁴² Levetidstabeller fra Forsikring & Pension vedlægges som bilag 1.

Med den reviderede huseftersynsordning, vil der ske en ændring i erstatningsopgørelsen for ejerskifteforsikringen. Der vil som hovedregel gælde et princip om, at erstatningen beregnes som en nyværdierstatning, med undtagelse af de bygningsdele, som er nævnt i bilag 2 til den ændrede mindstedækningsbekendtgørelse, hvor erstatningen vil blive beregnet ud fra bindende afskrivningstabeller, jf. den ændrede mindstedækningsbekendtgørelse, bilag 1, pkt. 6. De bygningsdele, som vil blive omfattet af afskrivningstabellerne er: tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem. Afskrivningstabeller vedlægges som bilag 2.

Med ændringen er det besluttet at forlade 30 %-reglen. Det er en fordel for køber, idet denne fremover altid vil få en erstatning svarende til, hvad det vil koste at genoprette det beskadigede som nyt, med samme byggemåde på samme sted, eller erstatning ud fra afskrivningstabellerne. I forhold til indførelsen af afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele, vil forsikringsselskaberne ikke længere have udgifter til taksatorer, der skal vurdere den konkrete bygningsdel, idet afskrivningstabeller, i modsætning til levetidstabeller, ikke skal anvendes i kombination med en individuel vurdering af bygningsdelen. Det bliver på denne måde også mere gennemskueligt for køber, hvad denne får i erstatning og det vil få undtagelsens karakter, at en køber stilles dårligere end i dag. Men det bliver dog noget dyrere for forsikringsselskaberne, hvilket bedst kan illustreres med et eksempel:

⁴¹ Dansk forsikringsret, s. 449-450

⁴² Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 156-157

Eksempel: *En ejendom med et naturskifertag på 90 år er skadet og skal udskiftes. Det antages, at et nyt naturskifertag koster kr. 100.000,00.*

Med de nugældende regler for erstatning:

En normalerstatning efter de nugældende regler vil, for dette tag ligge i omegnen af 20 % af nyværdien, jf. de levetidstabeller, der bruges til erstatningsfastsættelse i dag, dog med det forbehold, at der ikke er foretaget en individuel vurdering.⁴³ Erstatningen vil udgøre kr. 20.000,00

Med de nye regler for erstatning:

Forsikringstager vil efter de nye regler have ret til en erstatning på 78 % af nyværdien, jf. de nye afskrivningstabeller. Erstatningen vil udgøre kr. 78.000,00, hvilket giver en forskel i erstatning på kr. 58.000,00 i forhold til erstatning efter de nugældende regler.

Ovenstående eksempel viser, at en køber vil opnå en markant højere erstatning end efter de nugældende regler, og det betyder, at erstatningsudbetalingerne vil blive højere for forsikringsselskaberne. Forsikringsselskaberne vil derfor sende regningen videre til forsikringstagerne, idet de vil hæve præmien pga. de større erstatningsudbetalinger, og køber kommer til at betale for, at denne sikres en højere erstatning. Ved at sælger skal betale halvdelen af præmien på ejerskifteforsikringen, for at være omfattet af huseftersynsordningen ansvarsfritagelse, kommer sælger også til at betale for præmieforhøjelsen. En af grundtankerne bag huseftersynsordningen er, at der skal være en balance mellem køber og sælger, og der kan stilles spørgsmål ved, om denne balance bliver forrykket ved, at køber sikres en bedre erstatning, mens sælger ikke opnår en fordel, men tværtimod skal være med til at finansiere, at køber stilles bedre.

5.1.6 Dækningsmaksimum

Det fremgår af pkt. 5 i bilag 1 til den ændrede mindstedækningsbekendtgørelse, at det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, maksimalt kan udgøre den kontante købesum for ejendommen, fratrukket den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden, også kaldet dækningsmaksimum. Dette er ikke en ændring i forhold til pkt. 5 i bilaget til den gældende mindstedækningsbekendtgørelse, men det giver anledning til overvejelser om, hvorvidt dette fortsat er hensigtsmæssigt, og om der skulle være foretaget en ændring heraf.

⁴³ Forsikring & Pensions levetidstabeller fra 2001

Der gælder et udgangspunkt om nyværdierstatning med undtagelse af de bygningsdele, hvor erstatningen fastsættes efter afskrivningstabeller, jf. pkt. 6 i bilag 1 til den ændrede mindstedækningsbekendtgørelse. Udgangspunktet om nyværdierstatning kan dog tillige begrænses af pkt. 5, idet erstatningen ikke kan overstige dækningsmaksimum. Dækningsmaksimum afhænger af ejendommens kontante købesum og den offentligt fastsatte grundværdi. Jo billigere ejendommen er, jo lavere vil maksimum for erstatningsudbetaling være.

Eksempel: *en ejendom, der har en kontant købesum på kr. 450.000,00 og en offentlig grundværdi på kr. 100.000,00. Erstatningsudbetalingen fra ejerskifteforsikringen kan herefter maksimalt udgøre kr. 350.000,00.*

Når erstatningsudbetalingen afhænger af ejendommens pris, kan en køber tage det med i sine overvejelser vedrørende tegning af ejerskifteforsikring. Det, at dækningsmaksimum bibeholdes, samtidig med at ejerskifteforsikringspræmien stiger, kan medføre at en køber mener, at forsikringen bliver for dyr i forhold til en eventuel erstatningsudbetaling. Det er dog uklart, hvor mange købere, der har dette med i sine overvejelser ved tegning af ejerskifteforsikring.

Dækningsmaksimum kan også have betydning for kreditforeninger og bankers villighed til at låne penge til køb af ejendomme i udkantsområder. Kreditforeningerne og bankerne løber en større risiko ved udlån i udkantsområder, idet de kan risikere, at en skade på ejendommen vil være dyrere at udbedre end den erstatningsudbetaling, der kommer fra ejerskifteforsikringen. Køber står derfor tilbage med en ekstraregning, som denne må betale for at få ejendommen i den ved købet forudsatte stand, og kreditforeningen og bankerne kan da risikere at have pant i en ejendom, som ikke modsvarer ejendommens værdi. Erstatningsudbetalingen kan udover dækningsmaksimum blive begrænset, såfremt der ikke sker udbedring af skaden. Det vil ofte fremgå af forsikringsbetingelserne, at der kun gives nyværdierstatning ved genopretelse/udbedring af skaderne, og såfremt det ikke sker, kan erstatningen blive lavere end dækningsmaksimum, idet der bl.a. skal foretages fradrag for alder, nedsat anvendelighed mv., jf. forsikringsaftalelovens § 37, stk. 1.⁴⁴

5.1.7 Selvrisiko

Ifølge mindstedækningsbekendtgørelsens § 1, nr. 2, skal ejerskifteforsikringstilbuddet, hvis det indeholder vilkår om selvrisiko, angive denne som et samlet beløb for forsikringstiden, uanset antallet af skadesanmeldelser. Den samlede selvrisiko må uanset en evt. selvrisiko pr. skade,

⁴⁴ Dansk forsikringsret, s. 452-453

ikke overstige kr. 37.000,00 (2010) i forsikringstiden. Ved udtrykket "pr. skade" forstås, jf. de almindelige forsikringsretlige principper, forhold som har samme skadesårsag.⁴⁵

Det fremgår af den ændrede mindstedækningsbekendtgørelse § 1, nr. 2, at den nuværende selvrisiko i forsikringstiden på kr. 37.000,00 ændres. Ændringen består i, at der indføres en bagatelgrænse på kr. 5.000,00, således, at skader under dette beløb ikke skal tælles med i selvriskoregnskabet, og kan uden videre afvises af forsikringssselskabet. Selvriskoen pr. skade må ikke overstige kr. 5.000,00, og den samlede selvrisiko må maksimalt udgøre kr. 50.000,00 i forsikringstiden. Nedenfor gennemgås et eksempel til illustration af ændringernes betydning for forsikringstager.

Eksempel: *En forsikringstager anmelder tre skader overfor sit ejerskifteforsikringssselskab, der har en værdi af henholdsvis kr. 3.000,00, 14.000,00 og 35.000,00.*

Med de nugældende regler for selvrisiko:

Forsikringstager har samlet set skader for kr. 52.000,00 og maksimum for selvrisiko på kr. 37.000,00 er derfor oversteget, og forsikringssselskabet vil dække med kr. 15.000,00. Forsikringstager skal herefter ikke afholde yderligere selvrisiko, hvis der anmeldes flere skader.

Med de nye regler for selvrisiko:

Skaden på kr. 3.000,00 skal slet ikke registreres eller dækkes af ejerskifteforsikringssselskabet. Skaden på de kr. 14.000,00 vil være dækningsberettiget med kr. 9.000,00 og skaden på kr. 35.000,00, vil være dækningsberettiget med kr. 30.000,00. Forsikringssselskabet vil samlet dække med kr. 39.000,00. Forsikringstager har i dette tilfælde afholdt to gange selvrisiko af kr. 5.000,00 pr. skade, og det betyder, at forsikringstager maksimalt vil kunne komme til at afholde yderligere kr. 40.000,00 i selvrisiko i forsikringstiden.

Baggrunden for denne ændring er bl.a., at forsikringssselskaberne har brugt betydelige ressourcer på behandling af småskader. Som reglerne er i dag, vil en forsikringstager kunne anmelde alle skader, inklusiv småskader, for samlet set at have skader for over kr. 37.000,00 og dermed slippe for at betale yderligere selvrisiko. Med ændring af reglerne om selvrisiko har det været forudsat af betænkningens udvalg, at ændringerne ville medføre en præmienedsættelse, idet forsikringssselskabernes omkostninger til administration mindskes. Det er dog uklart, om forsikringssselskabernes administrationsbyrde reelt set bliver lettet, idet en forsikringstager

⁴⁵ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 162

fortsat skal have afklaret, om dennes skade er under eller over bagatelgrænsen på de kr. 5.000,00. Det må formodes, at mange mennesker ikke ved, hvad skaden koster, når de anmelder den.

En anden begrundelse for, at småskader ikke skal registreres er, at når en køber erhverver en fast ejendom, er der tale om en brugt genstand, og køber kan derfor ikke forvente, at den er fuldstændig fejlfri. En køber må forvente selv at skulle dække mindre skader ved ejendommen, hvilket også fremgår af domstols- og ankenævnspraksis. Hvor en sælger har valgt ikke at anvende huseftersynsordningen, må en køber påregne, at mangler helt op til 8-10 % af købesummen, ikke berettiger til at gøre krav gældende overfor sælgeren, medmindre denne har handlet culpøst, eller afgivet en garanti. Ankenævnet for Huseftersyn (nu Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige) har også en bagatelgrænse, idet deres udgangspunkt er, at de ikke vil tage stilling til forhold, hvor en udbedring af skaden vil koste mindre end kr. 5.000,00-8.000,00. Desuden dækker langt de fleste forsikringselskaber ikke bagatelagtige forhold i dag.⁴⁶

Med ændring af reglerne for selvrisiko får forsikringstager en fordel, idet skader over kr. 5.000,00 vil blive dækket løbende, hvor forsikringstager efter de gamle selvriskoregler først ville opnå dækning ved samlede skader for over kr. 37.000,00. Ulempen for forsikringstager er, at selvriskoen forhøjes fra kr. 37.000,00 til et maksimum på kr. 50.000,00 for de samlede anmeldte skader.

5.1.8 Stikledninger mv. udenfor bygningen, herunder kloakker

Efter den gældende huseftersynsordning er sælgers hæftelsesfritagelse begrænset til fysiske mangler ved bygningens tilstand, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, og omfatter derfor ikke mangler ved selve grunden. Det betyder, at sælger hæfter for skader, der måtte opstå udenfor bygningen. Udtrykket bygninger omfatter formentlig også andre indretninger, der er fysisk forbundet med bygninger, og som udgør varige indretninger, fx garager, carporte, overdækkede terrasser, skure og udhuse. Begrebet bygninger omfatter derimod ikke anlæg udenfor bygningerne på grunden, fx plankeværk, læmur, fritliggende olietank, udendørs svømmebassin, bade- og bådebro og havetrapper.⁴⁷

Hvad der er omfattet af bygningsbegrebet i forbrugerbeskyttelsesloven har været omgivet meget usikkerhed, særligt vedrørende stikledninger, herunder kloakker, omfangsdræn og andre

⁴⁶ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 164-165

⁴⁷ Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse, s. 402

rør under jorden. Til vurdering af, hvad der er omfattet af bygningsbegrebet, kan bekendtgørelse om huseftersynsordningen⁴⁸ anvendes. Det fremgår af § 15, stk. 1, nr. 7, at udenfor bygningsgennemgangen falder bl.a. indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik. Forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1 sammenholdt med bekendtgørelse om huseftersynsordningens § 15, stk. 1, nr. 7 understøtter, at sælger hæfter for indretninger udenfor bygningen. Retspraksis har imidlertid vist, at sælger er blevet fritaget for mangelhæftelse vedrørende indretninger udenfor bygningen, idet det er blevet omfattet af huseftersynsordningen, da forholdet blev vurderet til at angå bygningens fysiske tilstand, jf. afgørelserne nedenfor.

U2005.2628Ø: Kort tid efter indflytningen konstaterede køber problemer med afløbet fra toilettet, så toilettet flød over, hvilket skyldtes forhold i det kloakanlæg på grunden, som toilettet var tilsluttet. Under disse omstændigheder måtte mangler vedrørende kloakanlægget anses for at angå bygningens fysiske tilstand og omfattet af huseftersynsordningen, hvorfor sælgerne blev fritaget for hæftelse, da de ikke havde handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

U2006.1005V: Efter køber havde købt et ældre hus, opdagede denne, at spildevandet fra bryggers og brusekabine ledtes ud på jorden 3-4 meter fra huset. Landsretten anførte, at forholdet vedrørende kloaksystemet bevirkede, at afløbsvandet fra bruseren og vaskemaskinen ved bryggerset, ikke blev ledt bort fra ejendommen, men kom op i haven og ved frostvejr tillige op af en kloak i bryggerset. Landsretten tiltrådte, at den påberåbte mangel vedrørte bygningens fysiske tilstand, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1 og sælger var dermed fritaget for hæftelse.

I de tilfælde ovenfor, hvor sælger er blevet fritaget for hæftelse, er købers eneste mulighed at rette kravet mod ejerskifteforsikringsselskabet. Nedenstående kendelse fra ankenævnet er en udløber af U2006.1005V. Ankenævnet afviser i denne kendelse, at ejerskifteforsikringsselskabet skal dække.

AK68.914: Ankenævnet lagde i overensstemmelse med landsretten bevisvurdering til grund, at der var mangler ved ejendommens kloaksystem. Manglen bestod efter det oplyste i, at spildevandet blev ledt ud på jordoverfladen 3-4 meter fra beboelsen. Ankenævnet fandt i modsætning til landsretten ikke, at en sådan mangel vedrørte bygningens fysiske tilstand, ligesom de heller ikke fandt, at afløbsvandet i haven vedrørte bygningens fysiske tilstand. Ankenævnet fandt ydermere, at der ikke var påvist sådanne følger af det mangelfulde kloaksystem, at der var grundlag for at karakterisere disse følger som selvstændige skader ved bygningen, der nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, i forhold til andre tilsvarende bygninger. Ankenævnet fandt derfor ikke grundlag for at kritisere, at ejerskifteforsikringsselskabet havde afslået at yde forsikringsdækning til afhjælpning af manglerne ved kloaksystemet.

Landsrettens afgørelser sammenholdt med ankenævnets kendelse, har skabt usikkerhed omkring købers retsstilling ved skader på stikledninger. Hvis forsikringsselskabet ikke følger

⁴⁸ Bekendtgørelse af 2010-12-21 nr. 1667 om huseftersynsordningen

kendelsen, og køber derfor er nødsaget til at anlægge sag ved domstolene for at få forsikringsselskabet til at dække, og domstolene heller ikke når frem til, at forsikringsselskabet skal dække, vil køber stå tilbage med omkostningerne alene, da køber hverken kan gøre krav gældende mod den bygningsagkyndige, fordi det ikke er omfattet af huseftersynet, sælger, fordi denne er blevet ansvarsfritaget ved domstolene, eller forsikringsselskabet, som er blevet frikendt ved Ankenævnet for Forsikring og eventuelt også ved domstolene.

Senere landsretspraksis er dog gået imod ovenstående landsretsafgørelser fra henholdsvis 2005 og 2006, og har peget i retning af, at stikledninger mv. generelt ikke er omfattet af huseftersynsordningen, og sælger hæfter herfor. Der bliver lagt vægt på, om den defekte del er omfattet af selve bygningsgennemgangen, jf. nedenstående afgørelser.

U2009.1636V: Salg af ejendom var omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven. Det viste sig, at vand fra egen boring var mangelfuld. Landsretten udtalte, at forholdene omkring brønden og vandkvaliteten ikke kunne antages at være omfattet af huseftersynsordningen, og da brønden ikke var en del af ejendommens bygninger, og vandinstallationer generelt er undtaget fra bygningsgennemgangen, blev sælger dømt erstatningsansvarlig.

FED2009.27V: Halvandet år efter overtagelsesdagen opstod der en række fugtskader, som følge af, at et omfangsdræn var defekt. Landsretten anførte, at bygningsgennemgangen ikke omfatter indretninger udenfor bygningen, jf. § 15, stk. 1, nr. 7 i bekendtgørelse om huseftersynsordningen. Landsretten fandt derfor, at fugtskaderne ikke skulle dækkes af ejerskifteforsikringsselskabet, idet omfangsdrænet er en indretning udenfor bygningen.

I afgørelserne fra 2009 kan der argumenteres for, at skaderne på stikledningen og omfangsdrænet ikke har manifesteret sig i skader, som ved en bygningsgennemgang kan ses inde i bygningen, og at det var grunden til, at landsretten ikke mente, at det var omfattet af huseftersynsordningen, hvorimod landsretten i afgørelserne fra 2005 og 2006 kan have lagt vægt på, at skaderne havde vist sig inde i bygningen. Retsstillingen på området for stikledninger er derfor i dag stadig meget uklar, både for køber og sælger, fordi de ikke er klar over, om stikledninger er omfattet af huseftersynsordningen og sælger er ansvarsfri, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, eller om det ikke er tilfældet, og sælger hæfter herfor.

Lovgiver har derfor ønsket at præcisere retsstillingen for stikledninger, herunder kloakker. Det følger modsætningsvis af den ændrede forbrugerbeskyttelseslovs § 2, stk. 6, at kloakker og stikledninger ikke er omfattet af sælgers ansvarsfrihed, hvilket betyder, at sælger som udgangspunkt hæfter herfor. Undtaget er dog forhold, der på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse havde manifesteret sig i fejl ved bygningen, som burde have været nævnt i tilstandsrapporten. Sådanne forhold vil være omfattet af ejerskifteforsikringens

dækningsområde, også selv om de er placeret uden for selve bygningen, idet ejerskifteforsikringen dækker forhold, som ikke er nævnt, eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. den ændrede forbrugerbeskyttelseslovs § 5, stk. 1, nr. 1, litra a. Med denne præcisering er det klart for en køber, at sælger hæfter for stikledninger, herunder kloakker, men problemet med den nye bestemmelse er, at det er uklart, hvad der skal til for, at den bygningsagkyndige burde have opdaget skaden i ejendommen, og omtalt det i tilstandsrapporten.

Som et alternativ til, at det præciseres, at sælger hæfter for stikledninger mv. udenfor bygningen, har det været drøftet, om ejerskifteforsikringen i stedet skulle dække forhold vedrørende stikledninger mv., som ikke på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse havde manifesteret sig i sådanne fejl ved bygningen, at den bygningsagkyndige burde have gjort anmærkning herom. Forsikringsselskaberne har ikke i de nuværende præmieberegninger kalkuleret med at skulle dække potentielle fejl og mangler ved en bygnings kloaksystem, da skader på kloaksystemet er meget dyre at udbedre. Det ville fra forsikringsselskabernes side forudsætte, at der blev foretaget en kloakinspektion, hvilket ville fordyre ordningen betragteligt. Der blev derfor ikke gået videre med dette forslag, både pga. omkostningerne ville stige, ligesom det er muligt for en køber i dag at tegne en udvidet husforsikring, som dækker skader på stikledninger og kloakker.⁴⁹

En problemstilling ved ændringen er, at det vil have stor betydning for konstatering af skaden, hvornår på året en bygningsagkyndig har gennemgået ejendommen. Eksempelvis i U2006.1005V var det kun i frostvejr, at der inde i selve ejendommen kunne konstateres problemer med afløbet. Der er her den samme problemstilling som ved fugtmålinger, hvor resultatet bl.a. også kan afhænge af det tidspunkt på året, hvor målingen er blevet foretaget. Med den nye bestemmelse vil der fortsat være en usikkerhed, fordi der skal foretages en vurdering af, om det har manifesteret sig i sådanne fejl ved bygningen, at den bygningsagkyndige burde have omtalt det i tilstandsrapporten. Det er en konkret vurdering, og er umiddelbart ikke mere entydig end den praksis, der i dag er på området.

5.1.9 Ejerskifteforsikringens begyndelsestidspunkt og forsikringstiden

Det fremgår af forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1, nr. 1, at ejerskifteforsikringen skal dække fra overtagelsesdagen, for at sælger bliver fritaget for hæftelse for fysiske mangler ved bygningen. Det betyder, at ejerskifteforsikringen dækker skader, der opstår efter overtagelsesdagen, hvor andre forbrugerforsikringer normalt dækker fra tegningstidspunktet.

⁴⁹ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 192-194

I perioden mellem tilstandsrapportens udarbejdelse og overtagelsesdagen er det som udgangspunkt sælger, der hæfter for skader ved ejendommen, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, 1. pkt. Det er den eneste deklaratoriske bestemmelse i forbrugerbeskyttelsesloven, idet det fremgår af forbrugerbeskyttelseslovens § 21, stk. 1, 2. pkt. at sælger og køber kan aftale, at køber ikke overfor sælger kan påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelse af tilstandsrapporten. Herved får sælger en mulighed for ansvarsfraskrivelse i perioden mellem tilstandsrapportens udarbejdelse og overtagelsesdag. Det er en mulighed som mange sælgere benytter sig af, da det ofte er et standardvilkår i købsaftaler. Køber står da i en situation, hvor denne hverken kan rette et krav mod sælger, da denne er ansvarsfri pga. aftalen, og heller ikke kan rette et krav mod ejerskifteforsikringen, da forsikringen først dækker fra overtagelsesdagen. Ved at det er indsat som et standardvilkår, kan der være købere, som ikke ved, at de har mulighed for at nægte at acceptere vilkåret. Det er byrdefuldt for en køber, at denne skal bære risikoen for skader på ejendommen, som opstår i den mellemliggende periode, hvor køber ikke har ejendommen i sin besiddelse.

Med de nuværende regler, kan der desuden opstå tvist mellem køber og ejerskifteforsikrings-selskabet om, hvornår det anmeldte forhold er opstået. Ejerskifteforsikrings-selskabet skal kun dække skader, der er opstået efter overtagelsesdagen. For at undgå tvist om, hvornår skadesårsagen er opstået og for at undgå, at køber selv skal dække skader pga. sælgers ansvarsfraskrivelse, er der foretaget ændringer i ejerskifteforsikringens begyndelsestidspunkt. Ejerskifteforsikringen skal herefter også dække de forhold, som er opstået efter elinstallationsrapportens og tilstandsrapportens udarbejdelse, men inden overtagelsesdagen, jf. den ændrede forbrugerbeskyttelseslovs § 5, stk. 1, nr. 1, litra a og b. Dette indebærer, at sælger lovmæssigt fritages for sin hæftelse overfor køber vedrørende forhold, som er opstået i perioden mellem tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse og indtil overtagelsesdagen.⁵⁰ Køber bliver desuden sikret ved, at ejerskifteforsikringen dækker allerede fra tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten er udarbejdet, og køber vil derfor ikke længere selv skulle afholde omkostninger til en skade, der måtte opstå i den mellemliggende periode, hvis sælger måtte have lavet en ansvarsfritagelse.

Udover ejerskifteforsikringens begyndelsestidspunkt, fremgår det også af § 5, stk. 1, nr. 1, hvor lang forsikringstiden er på standardejerskifteforsikringen. En forsikring skal, for at sælger bliver fritaget for hæftelse, dække i mindst fem år efter overtagelsesdagen, og med mulighed for forlængelse til i alt 10 år.

⁵⁰ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 198-199

Udvalget havde på baggrund af et forslag fra Forsikring & Pension overvejet en forlængelse af ejerskifteforsikringens standarddækning fra fem til 10 år. Baggrunden for en ændring af forsikringstiden var, at forældelsesfristen for sælgers mangelsansvar i dag er 10 år, jf. forældelseslovens § 3, stk. 3, nr. 3, mens forsikringstiden på standardejerskifteforsikringen er fem år, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1, nr. 1.⁵¹ Det betyder, at hvis en sælger ikke har anvendt huseftersynsordningen, kan en køber gøre et mangelsansvar gældende overfor sælger i op til 10 år, jf. forældelseslovens regler. Hvorimod hvis sælger har valgt at anvende huseftersynsordningen, er sælger ansvarsfri, hvis betingelserne er opfyldt, og hvis køber har tegnet en ejerskifteforsikring med standarddækning, vil en køber alene kunne få dækket skader over ejerskifteforsikringen i fem år. Hvis forsikringstiden ændres til 10 år, vil der være balance mellem forsikringstiden på ejerskifteforsikringen og den almindelige forældelsesfrist på 10 år for sælgers mangelsansvar.

I det fremsatte lovforslag var forlængelse af forsikringstiden fra fem til 10 år medtaget, men da partierne var af den opfattelse, at forbrugerne selv burde have valgfrihed med hensyn til forsikringstiden, blev det ikke medtaget under lovforslagets 2. behandling.⁵² Det fremgår ikke, hvad partierne har lagt til grund for deres beslutning om, at forbrugerne fortsat selv skal have valgfrihed vedrørende forsikringstiden, men et argument kan være risikoen for, at forsikringspræmien vil stige, når forsikringen skal dække en længere periode. Modsatrettet står det synspunkt, at de fleste mangler vedrørende en fast ejendom formentlig vil have vist sig indenfor de første fem år, og en udvidelse af forsikringstiden fra fem til 10 år ville derfor formentlig ikke medføre en øget risiko for forsikringselskaberne.⁵³ Det kan ligeledes være svært for en køber at bevise, at en mangel var til stede ved dennes overtagelse af ejendommen, hvis køber først fremsætter mangelskrav, når der fx er gået otte år.

5.1.10 Forhold afdækket ved teknisk revision før overtagelsesdag

Det følger af pkt. 4 i bilag til mindstedækningsbekendtgørelsen, at forhold, som det godtgøres, at køber havde kendskab til, før køberen overtog, eller fik rådighed over ejendommen, er undtaget fra forsikringsdækning. Dette har betydning, når en bygningsagkyndig udtages til teknisk revision.

Teknisk revision er en del af et kontrolsystem, der skal sikre tilstandsrapporternes kvalitet. Når en bygningsagkyndig udtages til teknisk revision, udvælges en tilstandsrapport blandt den

⁵¹ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s.169

⁵² Betænkning 2011-05-17 afgivet af Boligudvalget over forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. s. 2

⁵³ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s.172

pågældende bygnings sagkyndiges senest udarbejdede tilstandsrapporter. Den tekniske revision foregår i praksis ved, at en teknisk revisor foretager en fysisk gennemgang af den konkrete ejendom, som den udvalgte tilstandsrapport vedrører. Gennemgangen foretages med henblik på at afdække, om der er afvigelser mellem den tilstandsrapport, som den bygnings sagkyndige har udarbejdet, og de skader, der kan konstateres på ejendommen. Efter den tekniske revisor har gennemgået ejendommen, udarbejder denne en foreløbig kontrolrapport, som sendes i høring hos den bygnings sagkyndige.⁵⁴ Når den bygnings sagkyndige har haft mulighed for at udtale sig om sagen, udarbejder den tekniske revisor sin endelige kontrolrapport. Rapporten sendes til et sekretariat, som varetager kontrolsystemet for Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygnings sagkyndige, og de sender herefter en indstilling om sagens afgørelse til Disciplinær- og Klagenævnet, som træffer den endelige afgørelse om, hvorvidt den bygnings sagkyndige skal pålægges en sanktion.⁵⁵

Rapporten sendes ligeledes til køberen af ejendommen. Hvis rapporten modtages af køberen inden tidspunktet for ejendommens overtagelse, indebærer det, at eventuelle skader, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som den tekniske revisor konstaterer ved sin kontrolgennemgang, ikke vil være omfattet af forsikringsdækningen. Det følger af pkt. 4 i bilag til mindstedækningsbekendtgørelsen, som undtager forhold fra forsikringsdækning, som køber havde kendskab til før denne overtog ejendommen.

I den reviderede huseftersynsordning, vil området for teknisk revision blive ændret, således, at forhold, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men er opdaget ved teknisk revision, vil blive dækket af ejerskifteforsikringen, selvom køber skulle have modtaget rapporten inden overtagelsesdagen, og dermed fået kendskab til skaderne, jf. den ændrede mindstedækningsbekendtgørelse, bilag 1, pkt. 2, litra g. Det forudsætter dog, at køber på tidspunktet for modtagelsen af kontrolrapporten, allerede havde tegnet ejerskifteforsikring. Baggrunden for indførelse af de nye regler er, at det ikke var hensigtsmæssigt, at en køber ikke havde haft mulighed for ved købsaftalens indgåelse at indregne eventuelle yderligere skader i prisen for ejendommen, når køber var afskåret fra forsikringsdækning. Køber vil efter de gældende regler dog kunne fremsætte erstatningskrav mod den bygnings sagkyndige for fejl, der burde have været omtalt i rapporten jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 3, stk. 1, ved at indgive en klage til Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygnings sagkyndige, eller anlægge sag ved domstolene. Ved vurdering af, om den bygnings sagkyndige har begået en fejl, vurderes dennes indsats ud fra en professionsnorm, dvs. ud fra hvad en beskikket bygnings sagkyndig burde have anført og set i

⁵⁴ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 305-307

⁵⁵ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 331

tilstandsrapporten.⁵⁶ Det er dog til stor ulempe for en køber at skulle igennem et længere forløb ved at rette krav mod den bygnings sagkyndige, særligt når køber ikke har haft indflydelse på, at ejendommen blev udtaget til teknisk revision. Køber stilles bedre ved, at skader opdaget ved teknisk revision inden overtagelsesdagen fremover dækkes af ejerskifteforsikringen.

5.1.11 Forsikringsselskabers udbud af ejerskifteforsikringer

Som følge af ovenstående ændringer i ejerskifteforsikringen, bliver dækningsomfanget udvidet, hvilket medfører en præmiestigning på ejerskifteforsikringerne. TopDanmark udtaler, at hvor det i dag koster ca. kr. 10.000,00 at ejerskifteforsikre en villa i Hellerup, vil prisen fra 1. maj 2012, hvor ændringerne træder i kraft, for samme hus stige til ca. kr. 21.000,00.⁵⁷ Der er ikke standardpriser på ejerskifteforsikringer, da forsikringsselskaberne læser tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten igennem og giver et tilbud ud fra boligens tilstand, hvorfor prisen på ejerskifteforsikringer kan være varierende. Alm. Brand oplyser, at det generelt vil blive dyrere at tegne en ejerskifteforsikring, idet dækningsomfanget udvides og så stiger prisen ligeså.⁵⁸

Forsikringsselskaberne driver en forretning, og de foretager derfor en vurdering af risikoen ved at udbyde ejerskifteforsikringer, set i forhold til deres præmieindtægter.

Forsikring & Pension har oplyst, at erstatningsudgifter de seneste år har oversteget præmieindtægterne, jf. tabel nedenfor.⁵⁹

	Bruttopræmieindtægter kr.	mio.	Bruttoerstatningsudgifter mio. kr.	Erstatningsprocent
2003	242		209	86
2004	288		301	105
2005	316		448	142
2006	412		477	116
2007	381		436	114
2008	392		481	123

Som det fremgår af tabellen ovenfor, udgjorde erstatningsprocenten i 2008 123 %, hvilket betød, at forsikringsselskaberne havde et tab på 23 %, som udgjorde kr. 89 mio. I og med, at dækningsomfanget på ejerskifteforsikringer bliver udvidet, og forsikringsselskaberne derved skal dække flere forhold, er der risiko for, at forsikringsselskaberne får flere erstatningsudgifter. Modsat stiger præmieindtægten med ændringerne. Hvis forsikringsselskaberne vurderer, at der

⁵⁶ Husejerskifteforsikring & Ejerskifteforsikring – en kommentar, s. 267

⁵⁷ Jyllandsposten, Nyt prischok for hussælgere, 2. april 2012

⁵⁸ NORDJYSKE Stiftstidende, Ejerskifteforsikringer bliver bedre – og dyrere, 21. april 2012

⁵⁹ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 54

vil være risiko for, at tabet på ejerskifteforsikringer, jf. tabellen ovenfor, vil blive forværret med ændringernes ikrafttræden, kan det medføre, at forsikringsselskaber ikke længere vil udbyde ejerskifteforsikringer.

Hvis nogle forsikringsselskaber melder fra, da de vurderer, at deres risiko på ejerskifteforsikringer vil blive for stor med ændringerne i dækningsomfanget, kan det få store konsekvenser for huseftersynsordningens fremtidige virke. Priskonkurrencen på ejerskifteforsikringer vil blive forringet, idet der vil være færre udbydere af ejerskifteforsikringer. Det vil medføre en risiko for, at præmien stiger, og sælger vælger ikke at anvende huseftersynsordningen, idet denne skal betale halvdelen af præmien, eller at køber vælger ikke at tegne ejerskifteforsikring. Hvis flere købere fremover fravælger at tegne ejerskifteforsikringer pga. prisen, kan det medføre en ubalance mellem køber og sælger, som var tilfældet før ændringerne i huseftersynsordningen i år 2000. Køber vil da ikke nyde den beskyttelse, som er hensigten med ordningen.

5.2 Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten er en samlet skriftlig rapport over ejendommens skader, som udarbejdes på en standardformular på baggrund af en bygningsgennemgang. Sælger antager på eget initiativ en uvildig beskikket bygningsagkyndig til at foretage huseftersynet, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 4, og sælger betaler for dette. Den bygningsagkyndige gennemgår ejendommen og beskriver de steder, hvor ejendommen er i dårligere stand end tilsvarende ejendomme af samme alder. Den bygningsagkyndige vurderer skader, tegn på mulige skader og forhold der giver nærliggende risiko for skader. Hver skade gives en karakter, der svarer til, hvor alvorlig skaden er. Den bygningsagkyndige foretager alene en visuel gennemgang af ejendommen og foretager ikke destruktive indgreb, og tilstandsrapporten beskriver derfor kun synlige fejl og mangler. Gennem tilstandsrapporten får køber mulighed for at vurdere ejendommens kvalitet og ejendommens reelle værdi. Tilstandsrapporten omfatter alle bygninger på grunden, og er gældende i seks måneder, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 4. Rapporten omfatter bl.a. ikke el- og VVS-installationers funktion og lovlighed, sædvanlig slid og ælde, bagatelagtige forhold og bygningens vedligeholdelsestilstand. Udover den bygningsagkyndiges vurdering af ejendommen indeholder rapporten også sælgers oplysninger om ejendommen, fx ombygninger og reparationer af skader på ejendommen, som udfyldes sammen med den bygningsagkyndige.⁶⁰

⁶⁰ Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse, s. 417-421

Det maksimale vederlag for tilstandsrapportens udarbejdelse er fastsat i bilag 1 i bekendtgørelse om huseftersynsordningen. Her fremgår det, at en tilstandsrapport for et hovedhus, der er opført i 1940 eller senere på 100-199 kvm, koster kr. 7.632,00 i alt, inklusiv moms. Det maksimale vederlag for tilstandsrapporten er uændret i den ændrede bekendtgørelse om huseftersynsordningen, hvilket vi vil kommentere på i vores gennemgang af ændringerne i tilstandsrapporten.

Realdanias rapport har vist, at der er stor usikkerhed vedrørende tilstandsrapporten. Eksempelvis tror hver anden forbruger, at tilstandsrapporten er en slags varedeklaration på ejendommen, og at den belyser mere, end den rent faktisk gør. Forbrugerne finder det desuden problematisk for tilstandsrapportens kvalitet og anvendelighed, at den alene baserer sig på en visuel gennemgang af ejendommen og derudover har forbrugerne svært ved at forstå tilstandsrapportens karakterskala. Det fremgår tillige af rapporten, at der blandt forbrugerne er stor tilslutning til at udvide tilstandsrapporten, så den dækker bredere end i dag, og flertallet er villige til at betale mere for dette.⁶¹

På baggrund af overvejelserne i betænkningen og Realdanias rapport, vil vi vurdere på tilstandsrapportens nuværende omfang og indhold, og muligheden for at give yderligere oplysninger til forbrugerne.

5.2.1 Karakterbeskrivelser og oplysning om udbedringsomkostninger

Til at beskrive skader og tegn på skader i ejendommen, som konstateres af den bygningsgagkyndige under bygningsgennemgangen, anvendes der nogle karakterbeskrivelser.

Der kan afgives følgende seks karakterer i en tilstandsrapport:

- **IB = ingen bemærkninger.** Gives hvis bygningsdelen ikke giver anledning til bemærkninger.
- **K0 = kosmetiske skader.** Gives ved kosmetiske skader, eller forhold, som er uden betydning for bygningsdelen eller komponentens funktion, men som kan påvirke købers indtryk af bygningen.
- **K1 = mindre alvorlige skader.** Gives ved skader, som ikke har indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion, og som ikke vil udvikle sig yderligere, og derfor ikke forværres med tiden.

⁶¹ Realdania, Huseftersynsordningen – plus, minus 10 år – set med forbrugerøjne, s. 110-111 og s. 101

- **K2 = alvorlige skader.** Gives hvis skaden er så alvorlig, at en bygningsdels funktion vil svigte indenfor overskuelig tid. Dette vil dog ikke medføre skader på andre bygningsdele eller på personer.
- **K3 = kritiske skader.** Gives når skaden er så kritisk, at en bygningsdels funktion vil svigte indenfor overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele og/eller på personer.
- **UN = bør undersøges nærmere.** Gives ved forhold, hvor årsag eller konsekvens ikke kan fastlægges på et tilstrækkeligt sikkert grundlag ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, men det kan også vise sig, at der er tale om en mindre skade, eller slet ingen skade.

Ved siden af karakterafgivelserne har den bygningssagkyndige mulighed for at gøre brug af noter til uddybning af de konstaterede skader, disses omfang og skadesårsag.⁶²

Af Realdanias rapport fremgår det, at mange forbrugere tilsyneladende ikke har forstået karaktersystemet. Forbrugerne er af den opfattelse, at jo mere alvorlig skaden er, jo større vil udbedringsomkostningerne være.⁶³ På baggrund af Realdanias rapport blev der af Erhvervsstyrelsen nedsat en arbejdsgruppe, som skulle vurdere, om der kunne gennemføres forbedringer af karaktersystemet i tilstandsrapporten. Arbejdsgruppen nåede frem til, at det nuværende karaktersystem ikke skulle ændres, da det kun ville forvirre forbrugerne. De foreslog i stedet, at karakterskalaen blev udbygget med angivelse af, om en udbedring af en skade vil være dyr, herunder koste mere eller mindre end kr. 50.000,00.⁶⁴

Flertallet i betænkningens udvalg kunne tilslutte sig en udbygning af tilstandsrapportens karaktersystem med angivelse af, om udbedring af en skade er dyr, men de var i tvivl om beløbsgrænsen. Det fremgår imidlertid, at en række af Folketingets partiers boligordførere udviste skepsis overfor forslaget, idet de ikke mente, at det ville give forbrugerne en bedre forståelse af, at der ikke er sammenhæng mellem omkostninger til udbedring af en skade og karaktergivningen⁶⁵. På den baggrund besluttede Justitsministeren, at den foreslåede ændring ikke skulle gennemføres. I stedet vil det i tilstandsrapportens forklarende del 1 blive præciseret, at det ved karakterfastsættelsen af en skade, ingen betydning har, om den pågældende skade vil være dyr at udbedre. Herunder at en K0-skade efter omstændighederne kan være væsentlig

⁶² Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 235-241

⁶³ Realdania, Huseftersynsordningen – plus, minus 10 år – set med forbrugerøjne, s. 70-71

⁶⁴ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 242-243

⁶⁵ Betænkning 2011-05-17 afgivet af Boligudvalget over forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., s. 2

dyrere at udbedre end en K3-skade.⁶⁶ Det fremgår dog allerede af det nuværende tilstandsrapportskema, at en høj karakter ikke nødvendigvis er det samme som en høj udgift, og det vil derfor være vanskeligt at præcisere det yderligere.

Det har været vigtigt for forbrugerne at få oplysning om, hvad en skade koster at udbedre⁶⁷, men det vil være meget svært for den bygningsagkyndige at vurdere udbedringsomkostningerne for den pågældende skade. Derudover vil den bygningsagkyndige skulle bruge yderligere tid på hver ejendom til at vurdere udbedringsomkostningerne for de konstaterede skader. Det er ikke det, der har været hensynet bag ordningen, da den bygningsagkyndige ved huseftersynet kun skal gennemgå ejendommen og konstatere fejl og mangler. De konstaterede fejl og mangler kan en køber herefter lade indgå i forhandlingerne med sælger om ejendommens pris. Det skal hele tiden indgå i overvejelserne, når der ændres i ordningen, at balancen mellem sælger og køber ikke forrykkes. Hvis der blev indført krav om angivelse af udbedringsomkostningerne, ville sælger skulle betale mere for huseftersynet, idet den bygningsagkyndige skulle bruge mere tid. Hermed ville sælger komme til at betale for noget, som fortrinsvis er en forbrugeroplysning til fordel for køber. En køber kan lade de konstaterede skader i tilstandsrapporten indgå i prisforhandlinger med sælger, og hvis køber forinden ønsker en vurdering af udbedringsomkostningerne, kan denne selvstændigt kontakte en sagkyndig.

5.2.2 Bygningsdeles forventede restlevetid

I dag skal den bygningsagkyndige ved bygningsgennemgangen ikke vurdere bygningsdeles forventede restlevetid, men i Realdanias rapport tilkendegav 67 % af forbrugerne, at de betragter oplysninger om bygningers vedligeholdelsesstand som vigtige, eller meget vigtige.⁶⁸ På den baggrund er det overvejet, om der skal indføres krav om, at den bygningsagkyndige skal angive bygningsdeles forventede restlevetid i tilstandsrapporten.

Det er nødvendigt at foretage en afgrænsning af, på hvilke bygningsdele der skal angives en restlevetid, idet det i modsat fald vil blive for omfattende for den bygningsagkyndige, hvis denne skal foretage en vurdering af samtlige bygningsdele. Det logiske valg er først at afgrænse det til de bygningsdele, der er omfattet af huseftersynet, idet den bygningsagkyndige allerede skal besigtige dem. Herudover skal det vurderes hvilke bygningsdele, hvis tilstand er af afgørende betydning for købers beslutning om at købe ejendommen. Det vil naturligvis være de bygningsdele, som vil være dyrest at udskifte, som har størst betydning for en køber at få

⁶⁶ Betænkning 2011-05-17 afgivet af Boligudvalget over forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., spørgsmål 55 i bilag 2

⁶⁷ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 251

⁶⁸ Realdania, Huseftersynsordningen – plus, minus ti år – set med forbrugerøjne, s. 98

oplysninger om. Taget er en central bygningsdel, som kan være meget dyr for en køber at udskifte, og det har derfor stor betydning for køber, at der angives en forventet restlevetid for taget i tilstandsrapporten. Desuden har det tidligere Ankenævn for Huseftersyn (nu Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige) oplyst, at over 50 % af de sager, som behandles ved nævnet angår ejendommens tagkonstruktion, tagbelægning eller skorsten.⁶⁹

Der er forskellige problemstillinger vedrørende angivelsen af restlevetiden for taget. For det første består et tag af forskellige dele (undertag, inddækning og tagbelægning) og deres restlevetid kan variere. Det er derfor hensigtsmæssigt, at den bygningsagkyndige angiver restlevetiden for den del af taget, som må forventes at have den korteste restlevetid, og derudover angiver hvilken del af taget, der er tale om. For det andet er det nødvendigt at tage stilling til, hvor præcist angivelse af restlevetiden skal være. Når køber spørger til forventet restlevetid på taget, er det afgørende ikke for dem, om det kan holde i 20 eller 30 år, men derimod om det kan forventes at holde i mere eller mindre end fem år. Grunden til, at køberne har en interesse i at få oplysning om forventet restlevetid er, at de både ved prisforhandling og købsovervejelser, skal have med i deres betragtning, om der kommer store udbedningsomkostninger i den nærmeste fremtid. For det tredje er det forudsat i forbrugerbeskyttelseslovens forarbejder, at tilstandsrapporten som udgangspunkt kun indeholder beskrivelser af skader eller tegn på skader. Ved at udvide tilstandsrapporten til at indeholde en angivelse af forventet restlevetid, forlades princippet om, at tilstandsrapporten udelukkende indeholder oplysninger om skader og over til, at den også indeholder oplysninger om andre forhold. Disse andre forhold er en slags forbrugeroplysning, og har derfor ikke noget at gøre med, om der er tale om en mangel. Herved kan der argumenteres for, at balancen mellem køber og sælger forrykkes i og med, at sælger kommer til at afholde omkostninger til noget, som denne ikke har ansvar for, idet det ikke vil udgøre en mangel.⁷⁰

I den ændrede forbrugerbeskyttelseslov er der indsat en ny bestemmelse i § 2a, stk. 2, hvoraf det fremgår, at tilstandsrapporten skal indeholde yderligere oplysninger, herunder oplysninger om restlevetiden på bygningens tag, som angives i det nye tilstandsrapportskema på side 6, jf. vedlagte bilag 3. Den forventede restlevetid vil blive angivet ved, at den bygningsagkyndige i tilstandsrapporten skal anføre, hvor længe den pågældende bygningsdel må forvente at holde, jf. tabel nedenfor.⁷¹

⁶⁹ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 255-256

⁷⁰ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 256-257

⁷¹ Den nye håndbog for beskikkede bygningsagkyndige, s. 58

Restlevetid > 10 år
Restlevetid 5-10 år
Restlevetid 0-5 år
Ingen restlevetid

Angivelse af restlevetid for taget foretages ud fra de oplysninger, den bygnings sagkyndige kan skaffe om tagets alder og ud fra de materialer, der er anvendt. Ud fra disse oplysninger skal den bygnings sagkyndige foretage et opslag i en levetidstabel, kombineret med en klar og tydelig oplysning i tilstandsrapporten om, at der alene er tale om et opslag i en levetidstabel, som er fastsat efter en gennemsnitsbetragtning af de anvendte materialers levetid, og dermed ikke en konkret vurdering af det pågældende, og at levetiden derfor kan variere på baggrund af ejendommens beliggenhed, vejrligsforhold mv. Da det ikke er en konkret vurdering, som den bygnings sagkyndige foretager, men alene et opslag i en levetidstabel, må køber eller sælger selv antage en sagkyndig til at foretage yderligere undersøgelser, hvis de ønsker en konkret vurdering af tagets restlevetid.⁷² Levetidstabel vedlægges som bilag 4.

Ved at der indføres krav om angivelse af en restlevetid, vil der i situationer, hvor der sker fejl i angivelsen, opstå problemer vedrørende, hvem der skal hæfte for fejlen. I og med, at der er tale om en forbrugeroplysning, og ikke oplysning om en skade eller mangel, er det ikke omfattet af det almindelige mangelsbegreb, og sælger kan derfor ikke blive ansvarlig for en fejlangivelse af restlevetiden. Såfremt det blev indført, at sælger var ansvarlig for disse fejl, ville denne blive ansvarlig i videre omfang, end hvis denne undlod at anvende huseftersynsordningen. Desuden vil ejerskifteforsikringen heller ikke skulle dække krav i anledning af fejlangivelse af tagets restlevetid, da det ikke er en dækningsberettiget skade, jf. den ændrede mindstedækningsbekendtgørelse, bilag 1, pkt. 4, litra h. Ejerskifteforsikringen skal 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 bilag til mindstedækningsbekendtgørelsen. Det er naturligvis muligt lovgivningsmæssigt at lade fejlangivelser være omfattet af ejerskifteforsikringen, men det vil medføre en udvidelse og dermed også en forhøjelse af præmien. Det forekommer uhensigtsmæssigt, at det skal være omfattet af ejerskifteforsikringen, når der er tale om en ren forbrugeroplysning, som ret beset ikke hører under huseftersynsordningen. Tilbage er herefter alene den bygnings sagkyndige at rette et krav mod. Den bygnings sagkyndiges mulige ansvar kan vurderes ud fra tre modeller.

⁷² Den nye håndbog for beskikkede bygnings sagkyndige, s. 58 og Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 264-265

Den første model vedrører anvendelsen af de almindelige erstatningsretlige betingelser. For at den bygnings sagkyndige kan blive pålagt et ansvar, skal der være et ansvarsgrundlag, og de almindelige erstatningsretlige betingelser skal være opfyldt. Den bygnings sagkyndige er underlagt et professionsansvar som betyder, at denne kun kan blive erstatningsansvarlig, hvis den bygnings sagkyndige har begået fejl, set ud fra de faglige normer på området. Selve konstateringen af, at restlevetiden ikke var korrekt angivet er derfor ikke nok i sig selv, da det også skal påvises, at en anden bygnings sagkyndig ville have foretaget et andet skøn, hvis denne vurderede bygningsdelens restlevetid. Derudover skal det påvises, at køber har lidt et tab ved fejlangivelsen, hvilket vil være vanskeligt for køber at godtgøre. Køber kan kun bevise at have lidt et tab, hvis denne fx ville have handlet anderledes, hvis restlevetiden havde været angivet korrekt, fx anmodet om et nedslag i købesummen, eller slet ikke ville have købt ejendommen. En sådan bevisbyrde vil være vanskelig at løfte, fordi det ikke er muligt præcist at bevise, at køber ville have handlet anderledes, og det bliver dermed en hypotetisk vurdering. Det må formodes, at domstolene vil være meget tilbageholdende med at tilkende en køber erstatning på grundlag af en sådan hypotetisk vurdering, idet domstolene i erstatningssager i almindelighed har forladt tidligere tiders tanker om hypotetisk vilje, og har anvendt en objektiveret culpabedømmelse. Domstolenes vurdering af mulighed for erstatning adskiller sig herved fra vurderingen af, om der kan tilkendes et forholdsmæssigt afslag, hvor der er tendens til at foretage en subjektiv vurdering af, hvordan en køber **ville** have handlet, hvis denne havde været vidende om manglen.⁷³ En køber kan derved blive skuffet i sine forventninger, hvis denne tror, at denne kan komme igennem med et krav overfor den bygnings sagkyndige, når der er fejlangivelser i restlevetiden.⁷⁴

Den anden model er en garantiordning, hvor den bygnings sagkyndige skal indestå for oplysningen om forventede restlevetider. Når den bygnings sagkyndige giver en garanti betyder det, at køber vil kunne rette et krav mod den bygnings sagkyndige i alle tilfælde, hvor den anførte restlevetid viser sig ikke at være korrekt. Der er tale om et objektive ansvar og den bygnings sagkyndige skal ikke, som i den første model, have handlet culpøst. Fordelen ved denne model er, at en køber ikke skuffes i sine forventninger, hvis de angivne restlevetider viser sig ikke at være korrekte, da køber altid vil kunne gøre et erstatningskrav gældende overfor den bygnings sagkyndige. Det objektive ansvar skal imidlertid ses i forhold til, at en køber kun vil have krav på positiv opfyldelsesinteresse, dvs. en erstatning, hvor køber økonomisk stilles som, at restlevetiden havde været korrekt angivet. Det betyder, at køber kun kan få en erstatning,

⁷³ U2010B.49, Den hypotetiske vilje og betingelser for afslagsbeføjelse, s. 2

⁷⁴ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 258-259

som svarer til de udgifter en køber måtte have til at få taget i en sådan stand, at det vil kunne holde det antal år, som den bygningsagkyndige har angivet som restlevetid. Ulempen ved modellen er, at den bygningsagkyndiges ansvar vil blive udvidet væsentligt, og det kan have betydning for den bygningsagkyndiges vederlag, bl.a. fordi præmien på den bygningsagkyndiges ansvarsforsikring vil blive forøget.⁷⁵

Den tredje model vedrører muligheden for, at køber kan få en godtgørelse for sine skuffede forventninger ved, at en oplysning om en bygnings forventede restlevetid viser sig ikke at være korrekt. Denne model vil imidlertid indebære en fravigelse af dansk rets almindelige erstatningsretlige principper, da en person, der ikke har lidt et økonomisk tab, men kun er blevet skuffet i sine forventninger, ikke er berettiget til godtgørelse.⁷⁶

Ingen af de tre modeller forekommer hensigtsmæssige. Der er derfor valgt en løsning, hvor den bygningsagkyndige skal slå op i en levetidstabel, kombineret med de ovenfor nævnte oplysninger i tilstandsrapporten således, at den bygningsagkyndige ikke skal foretage et konkret skøn. Levetidstabellen skal være fælles for alle beskikkede bygningsagkyndige. Den bygningsagkyndige kan blive pålagt et ansvar, hvis denne ikke har handlet ud fra de faglige normer, som er gældende, men det vil være svært at bevise, at det er tilfældet, når den bygningsagkyndige skal slå op i en tabel. Der er altså stor risiko for, at køber selv må afholde omkostninger til, at taget skal udskiftes tidligere end angivet i tilstandsrapporten.

Ved at restlevetiden for ejendommens tag skal angives i tilstandsrapporten, vil købers beslutningsgrundlag blive forbedret i forhold til overvejelser om erhvervelse af ejendommen og til hvilken pris. Der er imidlertid også risiko for, at huseftersynet vil blive dyrere i og med, at den bygningsagkyndige får endnu en opgave. Dog er der tale om et opslag i en tabel, som ikke kan antages at være tidskrævende, hvilket kan være årsag til, at der ikke er sket ændringer i det maksimale vederlag til den bygningsagkyndige for tilstandsrapportens udarbejdelse og bygningsgennemgang. Derudover kan den bygningsagkyndige blive pålagt et ansvar ved at angive forkert restlevetid, og det kan have betydning for præmien på dennes ansvarsforsikring, da forsikringen skal dække endnu et område. Forsikringsselskaber foretager dog en vurdering af, om deres risiko reelt forøges, og ved, at der er tale om et opslag i en tabel, vil det være svært at pålægge den bygningsagkyndige et ansvar, og forsikringsselskabet vil dermed sjældent skulle dække.

⁷⁵ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 260-261

⁷⁶ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 262

5.2.3 Hustypebeskrivelser

I forbindelse med den bygningsagkyndiges gennemgang af ejendommen, skal denne vurdere, om der er skader på ejendommen ved at sammenligne bygningens fysiske tilstand med tilsvarende intakte bygninger af samme alder, jf. § 13 i bekendtgørelse om huseftersynsordningen. Sammenligningsgrundlaget forklares i tilstandsrapportens indledende tekst på side tre ved, at den bygningsagkyndiges gennemgang af huset tager udgangspunkt i huse af tilsvarende alder og type, og altså ikke et nyt hus.

På trods af forklaringen i tilstandsrapporten, viser det sig, at der er betydelig usikkerhed hos forbrugere om tilstandsrapportens sammenligningsgrundlag. Omkring 40 % af køberne ved ikke, hvad den ejendom, de er ved at købe, vurderes i forhold til, herunder om ejendommen sammenlignes med et "gennemsnitshus", eller et nyopført hus. Det giver problemer i forhold til køberens forventninger til ejerskifteforsikringens dækningsområde, men også i forhold til forståelsen af tilstandsrapporten.⁷⁷ På baggrund heraf kan det overvejes, hvordan sammenligningsgrundlaget kan blive mere forståeligt for køberen.

Det er blevet vedtaget, at der med tilstandsrapporten skal udleveres en generel typebeskrivelse, der er relevant for den bygning, som tilstandsrapporten vedrører, jf. den ændrede forbrugerbeskyttelseslovs § 2a, stk. 2. Ved at køber får udleveret en hustypebeskrivelse, vil det medvirke til at forbedre købers forståelse af, at der sker en sammenligning med en intakt bygning af tilsvarende alder, og ikke en ny ejendom. Hustypebeskrivelsen er en byggeteknisk beskrivelse af grundlæggende træk ved den pågældende hustype, og en beskrivelse af de typiske forhold og skadesrisici, som gør sig gældende for et byggeri af den pågældende type.⁷⁸ Der er udarbejdet 27 unikke hustypebeskrivelser, samt fire hustypebeskrivelser vedrørende typiske tilbygningsformer.⁷⁹ En oversigt over disse vedlægges som bilag 5. Hustypebeskrivelserne indeholder tillige et afsnit om, hvordan kloakken ud fra årgangen må formodes at være konstrueret, hvilke materialer der formodentligt er brugt, og hvornår den kan forventes at være udtjent. I hustypebeskrivelserne er der også givet oplysning om radon, herunder et radonkort til beskrivelse af mængden af radon i forskellige landsdele. Et eksempel på en hustypebeskrivelse og supplerende oplysninger er vedlagt sammen med tilstandsrapporten i bilag 3.

Ligesom det er tilfældet med angivelsen af restlevetiden, har hustypebeskrivelserne alene til formål at være en oplysning til forbrugeren om den pågældende hustype. Ved at der gives disse

⁷⁷ Realdania, Huseftersynsordningen – plus, minus ti år – set med forbrugerøjne, s. 60

⁷⁸ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 268

⁷⁹ Den nye håndbog for beskikkede bygningsagkyndige, s. 57

supplerende oplysninger til køberen, skal balancen mellem køber og sælger stadig have for øje, idet det er dette hensyn, huseftersynsordningen bygger på. Det kan diskuteres, om sælger skal afholde omkostninger til, at der sammen med tilstandsrapporten skal udleveres en hustypebeskrivelse til køberen, da sælger ikke umiddelbart opnår nogen fordel herved. Der er risiko for, at den bygnings sagkyndige skal have et højere vederlag, da denne skal bruge tid på at udvælge den hustypebeskrivelse, som passer til den pågældende ejendom. Det fremgår af den nye håndbog for beskikkede bygnings sagkyndige, at den bygnings sagkyndige via en liste skal vælge den af de 27 unikke hustypebeskrivelser, der passer bedst til den hustype, som tilstandsrapporten vedrører. Den bygnings sagkyndige skal ved besigtigelse af ejendommen forholde sig til, hvilken hustypebeskrivelse denne mener, er passende. Valg af hustypebeskrivelse sker ved et klik med musen i forbindelse med, at tilstandsrapporten udfyldes elektronisk, og der er derfor tale om en minimal ekstraopgave, hvilket ikke begrundes yderligere vederlag til den bygnings sagkyndige.

En yderligere problemstilling i forhold til den vedtagne ændring er, hvis en ejendom er blevet så forandret siden sin opførelse, at den ikke længere passer til en enkelt hustypebeskrivelse. Den bygnings sagkyndige har i denne situation mulighed for at vælge at udlevere flere hustypebeskrivelser, som dækker hele ejendommen.⁸⁰ Hvis der ikke findes en hustypebeskrivelse, der passer til den ejendom, der besigtiges, kan den bygnings sagkyndige ligeledes vælge ikke at udlevere en hustypebeskrivelse, men det må dog antages at være sjældent forekommende.⁸¹

I tilfælde hvor der er tale om en ejendom, hvor der er foretaget forbedringer, kan der være usikkerhed om, hvorvidt der bliver givet dækkende hustypebeskrivelser. Fx hvis der er tale om et parcelhus fra 1950, som lige inden salg er blevet totalrenoveret, kan det være misvisende, hvis der udleveres en hustypebeskrivelse for et parcelhus fra 1950'erne. Det kan medføre, at en køber bliver unødvendigt usikker på ejendommens stand, hvilket kan få betydning for prisen og sælgers mulighed for at få ejendommen solgt. Overfor dette står sælgers mulighed for i sælgeroplysningsskemaet at oplyse, om der er foretaget ombygninger i sælgers ejertid, samt hvilke ombygninger der er tale om, og hvornår de er foretaget. Ved at køber får udleveret en hustypebeskrivelse, hvor der er anført nogle opmærksomhedspunkter for den pågældende type ejendom, får køber en form for tjekliste. Køber kan bruge denne tjekliste til at undersøge ejendommen, da opmærksomhedspunkterne ikke vil fremgå af tilstandsrapporten, idet de er sædvanlige for en tilsvarende ejendom af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

⁸⁰ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 271

⁸¹ Den nye håndbog for beskikkede bygnings sagkyndige, s. 57

Baggrunden for ændringen af huseftersynsordningen er bl.a., at det skal være mere klart for en forbruger, hvad huseftersynsordningen indeholder og medfører. Der kan stilles spørgsmålstejn ved, om hustypebeskrivelserne blot vil øge forvirringen hos forbrugerne, eller om det på den anden side vil være med til at give yderligere vejledning i beslutningsprocessen om køb af ejendommen.

5.2.4 "Tillæg" udarbejdet udenfor huseftersynsordningen

Den bygnings sagkyndige kan udenfor huseftersynsordningen påtage sig ydelser vedrørende bygningen udover bygnings gennemgangen og udarbejdelse af tilstandsrapporten, jf. bekendtgørelse om huseftersynsordningens § 17. Flere forsikringsselskaber og ejendomsmæglerkæder har udarbejdet de såkaldte "tillæg" til tilstandsrapporten, som sælger kan vælge at få den bygnings sagkyndige til at udfylde mod betaling. "Tillæggene" indeholder en række supplerende forbrugeroplysninger om ejendommen, fx restlevetider for bygningsdele og udbedringsomkostninger.

Det problematiske ved de såkaldte "tillæg" er, at de er udarbejdet udenfor huseftersynsordningen, og syv ud af 10 købere synes ikke at være klar over, at "tillæggene" ikke er en del af tilstandsrapporten.⁸² Det betyder, at sælger ikke frigøres for hæftelse med hensyn til de oplysninger, som er indeholdt i "tillæggene", og at der ikke kan indgives en klage til Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygnings sagkyndige over de oplysninger, der er givet i "tillæggene". Der er desuden tale om oplysninger og vurderinger, som ikke umiddelbart dækkes af ejerskifteforsikringens standarddækning.⁸³

På baggrund af den høje grad af forbrugerusikkerhed vedrørende "tillæg", blev der i formidlingsbekendtgørelsens⁸⁴ indsat en bestemmelse i § 9, stk. 3. Af bestemmelsen fremgår det, 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.

Det har været diskuteret, om der skulle indføres et forbud mod supplerende sælgeroplysninger i form af "tillæg", men det ville begrænse sælgers mulighed for at give supplerende oplysninger udenfor huseftersynsordningen. De supplerende oplysninger kan ofte være relevante og måske også efterspurgt af en køber, og det ville derfor være urimeligt indskrænkende at indføre et forbud mod "tillæg": Desuden er indførelsen af § 9, stk. 3 i formidlingsbekendtgørelsen med til at

⁸² Realdania, Huseftersynsordningen – plus, minus 10 år – set med forbrugerøjne, s. 78

⁸³ Betænkning om huseftersynsordningen, nr. 1520, s. 337

⁸⁴ Bekendtgørelse 22-06-22 nr. 695 om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom

oplyse køberen om "tillæggenes" retlige status, og det kan være med til at nedbringe forbrugerusikkerheden.⁸⁵

Overfor diskussionen om at indføre et forbud mod "tillæg", har det været diskuteret, om der i stedet for bør indføres en adgang for forbrugerne til at klage over tillæggene på samme måde, som der kan klages over tilstandsrapporter ved Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygnings-sagkyndige. For at en forbruger kan blive tilkendt en erstatning skal denne imidlertid kunne bevise, at denne har lidt et tab. Det kan være problematisk, da den bygnings-sagkyndiges funktion ved udarbejdelse af "tillæg" primært består i et skøn over omkostninger til udbedring af skader og forventet restlevetid på bygningsdele. Medmindre den bygnings-sagkyndige har afgivet en garanti for disse oplysninger, vil der oftest være tale om, at køber får skuffede forventninger, som der efter dansk ret som udgangspunkt ikke ydes erstatning for.⁸⁶ Et yderligere argument for, at "tillæg" ikke skal underlægges klagenævnshandling er, at "tillæggene" ikke er omfattet af huseftersynsordningen og derfor heller ikke skal omfattes af huseftersynsordningens klagenævnshandling. Hvis "tillæggene" skal klagenævnsbehandles, bør "tillæggene" omfattes af huseftersynsordningen på samme vis som tilstandsrapporten. Det vil imidlertid medføre, at forsikrings-selskaber og ejendomsmæglerkæder har indflydelse på, hvad der er omfattet af sælgers ansvarsfritagelse i og med de udarbejder "tillæggene", og det er u hensigtsmæssigt, da det bør være op til uafhængige parter at bestemme dette indhold.

"Tillæggene" er tidligere blevet anvendt i ca. 75 % af de udarbejdede tilstandsrapporter, mens der senere kun er udarbejdet "tillæg" i tilknytning til ca. 25-30 % af de udarbejdede tilstandsrapporter. Dansk Ejendomsmæglerforening har ikke kunnet pege på en begrundelse for det indtrådte fald.⁸⁷ Med de vedtagne ændringer i huseftersynsordningen får forbrugeren flere oplysninger, fx angivelse af restlevetid for ejendommens tag, og derfor kan der forventes at være et yderligere fald i anvendelsen af "tillæg", således det heller ikke på længere sigt vil være nødvendigt at indføre regulering på området for "tillæg".

5.2.5 Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygnings-sagkyndige

Ved bygningsgennemgangen og udarbejdelsen af tilstandsrapporten kan den bygnings-sagkyndige begå fejl, og dette kan medføre, at en forbruger klager over tilstandsrapporten. Sideløbende med forbrugers mulighed for at klage, er der indført et kontrol- og sanktionssystem af

⁸⁵ Betænkning om huseftersynsordningen, nr. 1520, s. 342-343

⁸⁶ Notat om ankenævnshandling af tillæg, 28. november 2007, s. 5

⁸⁷ Betænkning om huseftersynsordningen, nr. 1520, s. 338

Erhvervs- og Byggestyrelsen (nu Erhvervsstyrelsen), som skal opdage fejl i tilstandsrapporter, og føre tilsyn med, om den bygningsagkyndige har forsømt sine pligter.

Tidligere blev forbrugerklager over tilstandsrapporter behandlet af Ankenævnet for Huseftersyn og disciplinærsager mod de beskikkede bygningsagkyndige blev behandlet af Erhvervs- og Byggestyrelsen. Erhvervs- og Byggestyrelsens afgørelser blev truffet på baggrund af den rapport, som den tekniske revisor havde udarbejdet om ejendommen, hvor Ankenævnet for Huseftersyn anvendte andre særligt sagkyndige ved vurderingen af, hvad der kræves af de beskikkede bygningsagkyndige. Disciplinærsagerne vedrører tildeling af sanktioner på grund af konstaterede fejl i en tilstandsrapport, mens forbrugerklagerne vedrører spørgsmålet om tilkendelse af erstatning på grund af konstaterede fejl i en tilstandsrapport.⁸⁸ Behandlingen af begge disse sagstyper sker nu ved det uafhængige Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige, jf. §§ 3 og 6 i lov om beskikkede bygningsagkyndige mv.⁸⁹, som blev oprettet den 1. januar 2011.

Nævnet består af en landsdommer som nævnsformand og en ligelig fordeling af forbrugerrepræsentanter og repræsentanter for branchen for beskikkede bygningsagkyndige, samt nogle uafhængige eksperter, som kan være undervisere på universiteterne, jf. lov om beskikkede bygningsagkyndige § 9, stk. 1. Nævnets sekretariat varetager den tekniske revision og forberedende sagsbehandling af disciplinær- og klagesager. Før forbrugeren kan indgive klage til nævnet, skal denne have indgivet en klage til den bygningsagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, jf. § 8, stk. 4 i bekendtgørelse om Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige.⁹⁰

Baggrunden for lovgivers etablering af ét fælles klagenævn, som skal behandle både forbrugerklager og disciplinærsager var, at der skulle skabes ensartethed og sammenhæng mellem de to sagstyper, herunder en ensartet faglig vurdering af, hvad der kræves af de bygningsagkyndige. Da der tidligere var to uafhængige systemer, kunne det medføre at vurderingen af, om den bygningsagkyndige havde begået fejl, ikke nødvendigvis var den samme. Nu er det de samme byggetekniske og juridiske eksperter, som behandler både forbrugerklagen og disciplinærsagen. Ved at disse sagstyper behandles af det samme nævn, vil

⁸⁸ Bemærkninger til lovforslag L 29 af 2010-10-13 om lov om beskikkede bygningsagkyndige mv., s. 38

⁸⁹ Lov 2010-12-21 nr. 1532 om beskikkede bygningsagkyndige mv.

⁹⁰ Bekendtgørelse 2011-01-12 nr. 20 om Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige

det gøre systemet mere logisk og gennemskueligt for forbrugerne, og samtidigt give de bygningssagkyndige klare retningslinjer for, hvordan de skal agere i ordningen.⁹¹

Det kan være svært for forbrugerne at sandsynliggøre og bevise, at de har lidt et økonomisk tab, hvilket er et krav ved indgivelse af forbrugerklager. Ved forbrugerens indgivelse af disciplinærklage over en bygningssagkyndige, er det imidlertid ikke et krav, at der skal være lidt et økonomisk tab. Det betyder, at den bygningssagkyndige vil kunne blive pålagt en sanktion af klagenævnet i form af påtale, advarsel, bøde og inddragelse af beskikkelse, jf. lov om beskikkede bygningssagkyndige § 3, stk. 2 og stk. 3, men det medfører ikke automatisk, at forbrugeren får udbetalt en erstatning for den bygningssagkyndiges fejl. Der skal stadig foretages en vurdering af, om den bygningssagkyndige har begået fejl ved besigtigelse af ejendommen, bedømt ud fra de faglige normer på området, ligesom de almindelige erstatningsbetingelser skal være opfyldt. Klagenævnet har desuden mulighed for at foretage en reduktion i den sagkyndiges vederlag, forudsat, at klagen over den bygningssagkyndige er indgået af sælger.⁹² Når en disciplinærsag er påbegyndt, vil den ikke blive frafaldet, selvom den bygningssagkyndige måtte indgå et forlig med den forbruger, der har indbragt disciplinærklagen for nævnet. Hvis nævnet finder, at der er baggrund for en disciplinærsag som følge af de fejl og mangler i tilstandsrapporten, der er konstateret ved et syn og skøn, vil sagen blive gennemført.⁹³

5.3 Elinstallationsrapporten

Fra den 1. maj 2012 skal der foretages et eleftersyn, hvorefter der udarbejdes en skriftlig elinstallationsrapport på baggrund af eltjekket. Formålet med gennemgangen af bygningens elinstallationer er at afklare, i hvilket omfang bygningens elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. den ændrede forbrugerbeskyttelseslovs § 2a, stk. 3. Vurderingen af elinstallationerne tager udgangspunkt i, om elinstallationerne var lovlige på udførelsestidspunktet. Sælger skal rette henvendelse til en uvildig elinstallatør og betale for, at denne udfører et eltjek på ejendommen, og udarbejder en elinstallationsrapport. Eltjekket skal foretages af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, jf. den ændrede forbrugerbeskyttelseslovs § 4a.

Elinstallatøren skal stikprøvevis undersøge aftagelige og løftbare dele af elinstallationerne uden, at der dog gøres skade herpå, jf. § 8, stk. 2 og stk. 4 i bekendtgørelse om elinstallations-

⁹¹ Erhvervs- og Byggestyrelsens notat om et samlet nævn for huseftersynsordningen, 9. juni 2009. s. 1-2

⁹² Betænkning om huseftersynsordningen, nr. 1520, s. 326-329

⁹³ Betænkning om huseftersynsordningen, nr. 1520, s. 335

rapporter som led i huseftersynsordningen⁹⁴. Selve eltjekket er ikke en stikprøve, idet elinstallationerne i alle rum som udgangspunkt skal gennemgås. Gennemgangen omfatter bl.a. kontrol af eltavler, kontrol af materiel bag afbrydere, stikkontakter og lampeudtag, lavvoltsinstallationer, kontrol af elinstallationens dimensionering, samt kontrol af beskyttelse mod direkte og indirekte berøring med spændingsførende dele, jf. § 8, stk. 3 i bekendtgørelse om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen. Elinstallatøren adskiller de dele af elinstallationen, som erfaringsmæssigt kan være udført forkert, eller som har været udsat for et stort slid. Hvis elinstallatøren i forbindelse med stikprøverne konstaterer, at installationen er korrekt udført, skal denne foretage en vurdering af, om det er nødvendigt at fortsætte med at adskille de samme typer af elinstallationer.⁹⁵ Da der er tale om en stikprøvevis gennemgang af elinstallationerne, kan en forbruger ikke være 100 % sikker på, at der ikke er ulovlige eller ikke-funktionsdygtige elinstallationer i ejendommen, men Sikkerhedsstyrelsen vurderer, at 80-90 % af de fejl og mangler, som måtte være ved elinstallationerne, vil blive opdaget ved et eltjek.⁹⁶

Resultatet af elinstallatørens gennemgang af bygningens elinstallationer skal fremgå af en elinstallationsrapport og udarbejdes på et skema, der er godkendt af Sikkerhedsstyrelsen, jf. § 12 i bekendtgørelse om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen. Elinstallationsrapportskema vedlægges som bilag 6. Det skal ligeledes fremgå, hvilke forhold ved elinstallationerne, der er undersøgt nærmere, således at ejerskifteforsikrings-selskabet er bekendt med, om elinstallationen er nærmere undersøgt, ved senere konstatering af skade på elinstallationen.⁹⁷ Det har betydning for ejerskifteforsikringens dækningsomfang, idet ejerskifteforsikringen ikke skal dække forhold, som er korrekt beskrevet i elinstallationsrapporten. I forbindelse med elinstallatørens gennemgang af bygningens elinstallationer, stilles sælger et spørgsmål: *"Fungerer hele elinstallationen?"*. Elinstallatøren skal vurdere, om sælgers svar eller oplysning om funktionsdygtigheden stemmer overens med elinstallatørens gennemgang.⁹⁸

Karakterbeskrivelserne som bruges i tilstandsrapporten skal på tilsvarende vis anvendes i elinstallationsrapporten, men det har dog været nødvendigt at redigere en smule i karakterbeskrivelserne. Der kan gives følgende karakterer i en elinstallationsrapport:

- **IB = ingen bemærkninger.** Gives hvis der ikke er noget at bemærke vedrørende elinstallationsdelen.

⁹⁴ Bekendtgørelse 2012-01-16 nr. 19 om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen

⁹⁵ Håndbog til autoriserede elinstallatørvirksomheder, der udarbejder elinstallationsrapporter, s. 44

⁹⁶ Betænkning om huseftersynsordningen, nr. 1520, s. 104

⁹⁷ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 105

⁹⁸ Håndbog til autoriserede elinstallatørvirksomheder, der udarbejder elinstallationsrapporter, s. 45

- **K0 = kosmetiske skader.** Gives ved praktiske eller kosmetiske forhold, som er uden betydning for elinstallationsdelens lovlighed og funktionsdygtighed, men kan påvirke det visuelle indtryk af elinstallationen og dermed køberens indtryk.
- **K1 = mindre alvorlige skader.** Gives ved forhold, som er ulovlige, men som ikke påvirker funktionsdygtigheden i øjeblikket, og som ikke umiddelbart er farlige.
- **K2 = alvorlige skader.** Gives ved forhold, som er ulovlige og på længere sigt kan indebære risiko for personskade eller brand, hvis de ikke udbedres. Og/eller installationsdele med manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed, som alene angår en mindre og afgrænset del af elinstallationen.
- **K3 = kritiske skader.** Gives ved ulovlige forhold, som umiddelbart eller på kort sigt kan indebære risiko for personskade eller brand, hvis forholdet ikke udbedres. Og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en væsentlig eller omfattende del af elinstallationen.
- **UN = bør undersøges nærmere.** Gives ved forhold, hvor årsag eller konsekvens ikke kan fastlægges på et tilstrækkeligt sikkert grundlag ved den visuelle gennemgang og de forudsatte destruktive undersøgelser. Det kan være et ulovligt og farligt forhold, men også et mindre betydningsfuldt forhold, og derfor anbefales det, at forholdet afklares.

Ved at "genbruge" de karakterer, som anvendes ved tilstandsrapporter, er det nemmere for forbrugeren at sætte sig ind i de nye karakterbeskrivelser, idet der er en vis sammenhæng, hvilket illustreres af vedlagte bilag 7. På samme vis som karakteren i tilstandsrapporten ikke nødvendigvis afspejler udbedringsomkostningerne, er dette heller ikke tilfældet for karakterangivelserne i elinstallationsrapporten, hvilket fremgår af elinstallationsrapportens indledende del.

Det maksimale vederlag til den autoriserede elinstallatør, som udarbejder elinstallationsrapporten er fastsat i bilag 1 til bekendtgørelse om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen. Vederlagsstørrelsen afhænger af bygningens areal jf. BBR-registret og hovedhusets (selve boligens) opførelsesår.

Eksempel på pris 1: *Hvis et hus er opført i 2001 eller senere, og har et bygningsareal på 100-199 kvm, er det maksimale vederlag fastsat til kr. 2.077,00 i alt, inklusiv moms.*

Eksempel på pris 2: *Hvis et hus er opført før 2001 og har et bygningsareal på 100-199 kvm, er det maksimale vederlag fastsat til kr. 2.577,00 i alt, inklusiv moms.*

Differencen i vederlagets størrelse mellem en ejendom, der er opført før eller efter 2001, skyldes formentlig, at der i ældre huse er større risici for, at ejendommens elinstallationer er fejlbehæftede, og det kræver derfor muligvis, at elinstallatøren undersøger elinstallationerne nærmere.

Det fremgår af den ændrede forbrugerbeskyttelseslovs § 4 a, stk. 1, at elinstallationsrapporten skal være udarbejdet eller fornyet mindre end ét år før den dag, hvor køberen modtager rapporten. Gyldighedsperioden er altså dobbelt så lang som på tilstandsrapporter, som er seks måneder, hvilket kan skyldes, at en bygnings elinstallationer er væsentligt mindre påvirkelige af vejret end selve bygningen som helhed, og det taler for en længere gyldighedsperiode end for tilstandsrapporten. Der skal dog være en begrænsning i elinstallationsrapportens gyldighedsperiode for, at en køber kan være sikker på, at den er retvisende. Der kan desuden være risiko for, at der er foretaget indgreb i elinstallationerne efter rapporten er udarbejdet, jo længere gyldighedsperioden er.

5.3.1 Disciplinær- og forbrugerklager mod den autoriserede elinstallatør

Forbrugeren kan rejse krav mod elinstallatøren for fejl, der burde have været omtalt i elinstallationsrapporten, jf. den ændrede forbrugerbeskyttelseslovs § 3, stk. 1. Klagen kan ikke indgives til Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige, idet der allerede er et ankenævn, Ankenævnet for Tekniske Installationer, som har ekspertise indenfor elområdet. Ankenævnet for Tekniske Installationer behandler i dag klager fra private forbrugere over el- og VVS-arbejder, jf. § 2 i vedtægterne. Ankenævnet for Tekniske Installationers arbejdsområde bliver udvidet til også at skulle behandle forbrugerklager over huseftersynsordningens eltjek. Før der kan klages til dette ankenævn, skal forbrugeren have forelagt sin klage for elinstallatøren og denne skal have afvist klagen, jf. § 6, stk. 2 i vedtægterne. I modsætning til Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige, kan Ankenævnet for Tekniske Installationer ikke behandle disciplinærsager mod elinstallatøren.

I henhold til § 9 i elinstallatørloven⁹⁹ er det Sikkerhedsstyrelsen der fører tilsyn med elinstallatøren, og har mulighed for at træffe afgørelser. Det har været drøftet om der skulle indføres særlige regler om godkendelse samt regler om tildeling af påtaler, advarsler og inddragelse af godkendelse mv. for elinstallatører, der skal udføre eltjek.¹⁰⁰ Udfaldet af disse drøftelser er, at der i § 9, stk. 1, nr. 1 i elinstallatørloven skal tilføjes, at Sikkerhedsstyrelsen kan

⁹⁹ Lov 2003-12-16 nr. 989 om autorisation af elinstallatører mv.

¹⁰⁰ Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520, s. 110-111

fratage elinstallatørens autorisation, såfremt denne har gjort sig skyldig i grov eller gentagen forsømmelse ved gennemgangen af faste elinstallationer og ved udarbejdelse af elinstallationsrapporter.¹⁰¹ Einstallatøren kan altså ikke straffes med bøde som den bygnings sagkyndige kan. Der er på nuværende tidspunkt uklart, hvordan der skal føres tilsyn med elinstallatørens arbejde. Sikkerhedsstyrelsen oplyser dog, jf. vedlagte bilag 8, at konceptet for kontroltilsyn er under udarbejdelse, og at der bl.a. bliver tale om gennemgang af bygningens elinstallationer sammenholdt med elinstallationsrapporten, dvs. noget tilsvarende den tekniske revision af bygnings sagkyndige. Det kan være problematisk, at lovgiver ikke har valgt at samle forbrugerklager og disciplinærklager mod elinstallatøren i ét nævn, som nu er tilfældet for den bygnings sagkyndige. Der kan derved være risiko for, at der bliver foretaget to forskellige vurderinger af elinstallatørens arbejde, som netop var baggrunden for, at forbrugerklager og disciplinærsager mod den bygnings sagkyndige blev samlet i ét nævn. Det kan tyde på, at der er koordineringsproblemer i opstartsfasen ved, at Sikkerhedsstyrelsen varetager eleftersynsdelen, mens Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter varetager huseftersynsdelen.

5.3.2 Einstallatørens eleftersyn ctr. den bygnings sagkyndiges huseftersyn

Ved at der indføres en elinstallationsrapport, og en autoriseret elinstallatør skal gennemgå bygningens installationer, er det spørgsmålet, om det får betydning for den bygnings sagkyndiges gennemgang. Det fremgår af den ændrede forbrugerbeskyttelseslovs § 4a, at elinstallationsrapporten skal være udarbejdet af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, og der kommer derfor som udgangspunkt en anden aktør på banen udover den bygnings sagkyndige.

Den bygnings sagkyndige skal ikke længere visuelt besigtige elinstallationer i ejendommen, da pkt. 11 om elinstallationer i tilstandsrapportskemaet tages ud, ligesom pkt. 11 om elinstallationer i den gældende håndbog for bygnings sagkyndige er erstattet af et punkt i den nye håndbog, der udelukkende omhandler VVS-installationer. Dette medfører, at den bygnings sagkyndige ikke kan blive pålagt ansvar for fejl og mangler ved elinstallationer, som burde være opdaget. Dette ansvar kan udelukkende pålægges elinstallatøren.

Det er dog uklart, hvem der er ansvarlig (elinstallatøren eller den bygnings sagkyndige) for fejl eller manglende konstateringer vedrørende elforhold, hvis tilstandsrapporten er udarbejdet før 1. maj 2012, og der ved reglernes ikrafttræden bliver lavet et tillæg og en elinstallationsrapport. I tilstandsrapporten, der er udarbejdet før den 1. maj 2012, omfatter den bygnings sagkyndiges gennemgang eftersyn af, om der er åbenbare ulovlige elinstallationer, som visuelt ikke

¹⁰¹ Lov 2003-12-16 nr. 989 om autorisation af elinstallatører mv. som ændret ved lov 2011-06-14 nr. 609 om ændring af lov om autorisation af elinstallatører mv.

overholder gældende regler, hvilket fx kan være bløde ledninger, der synligt indgår i de faste installationer, samt installationer der visuelt ikke er afskærmet korrekt.¹⁰² I tilfælde, hvor den bygnings-sagkyndige har overset et forhold vedrørende el, som kan ses med det blotte øje, og elinstallatøren heller ikke har opdaget det ved sin gennemgang af elinstallationerne, er spørgsmålet, hvem der er ansvarlig for fejlen? Ved at der da er to aktører, som skal undersøge elinstallationerne, kan det være kompliceret for forbrugeren at gennemskue, hvem denne skal rette et krav mod. Det er vores vurdering, at det vil være bedst at friholde den bygnings-sagkyndige helt på elområdet, da elområdet fra starten har været holdt ude af huseftersynsordningen, idet det blev vurderet, at den bygnings-sagkyndige ikke havde den fornødne viden til at undersøge elinstallationerne. Elinstallatøren må være nærmest til at bære ansvaret, da det er denne, der er ekspert på området.

Det er ligeledes relevant at få afklaret, om bygningsbegrebet for den bygnings-sagkyndiges gennemgang, er det samme som for elinstallatørens gennemgang. Det fremgår af § 9, stk. 1, nr. 3 i bekendtgørelse om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen, at elinstallationer udenfor selve bygningen ikke er omfattet af gennemgangen. Det er uklart ud fra den bestemmelse, om der kan anvendes den samme afgrænsning af bygningsbegrebet som ved tilstandsrapporter, hvor udtrykket bygninger formentlig også omfatter andre indretninger, der er fysisk forbundet med bygninger, og som udgør varige indretninger, fx garager, carporte, overdækkede terrasser, skure og udhuse. Det fremgår af håndbog til autoriserede elinstallatørvirksomheder, der udarbejder elinstallationsrapporter, at alle ejendommens bygninger med elinstallationer skal gennemgås og medtages i elinstallationsrapporten. Det vil sige, at udover beboelsesdelen omfatter udtrykket også andre faste konstruktioner mv., fx garager, carporte, overdækkede terrasser, skure og udhuse, der er bestemt til varig forbliven på stedet, jf. pkt. 3.5. Dette stemmer overens med bygningsbegrebet ved tilstandsrapporter, og det er afgørende for, at der ikke opstår forvirring om, hvilke bygninger, der er omfattet af huseftersynet og eleftersynet.

5.3.3 Elautorisationens omfang

I forbindelse med indførelsen af det nye eleftersyn, har der været en del diskussion, heraf i medierne. Der er en mulighed for, at de bygnings-sagkyndige kan udføre eleftersynet ved at efteruddanne sig, og diskussionen går på, om de bygnings-sagkyndige har tilstrækkelig kompetence til at løfte opgaven, og sikre forbrugeren den beskyttelse, som er hensigten med indførelse af eleftersynet.

¹⁰² Håndbogen for beskikkede bygnings-sagkyndige, s. 38

Det fremgår af den ændrede forbrugerbeskyttelseslovs § 4a, at det kun er autoriserede elinstallatørvirksomheder, der kan udarbejde elinstallationsrapporter. Det fremgår ikke umiddelbart af denne bestemmelse, at en bygningsagkyndig kan udføre eleftersynet, og det er derfor nødvendigt at undersøge autorisationskravet nærmere.

På elområdet er der et dobbelt autorisationskrav. Det er både virksomheden og en person med faglig kompetence på området, der får autorisation, hvilket følger af elinstallatørlovens § 4, stk. 2. Sikkerhedsstyrelsen udsteder autorisation til en elinstallatørvirksomhed, når virksomheden har ansat en person, som samtidig opfylder betingelserne for at få udstedt en personlig autorisation som elinstallatør i denne virksomhed, jf. elinstallatørlovens § 5. De to autorisationer hænger altså sammen indbyrdes.

I lovgivningen stilles der ikke krav om, at medarbejderne i en autoriseret elinstallatørvirksomhed skal have en bestemt uddannelse. Det er den personligt autoriserede elinstallatør, der har ansvaret for at bemande opgaverne, og for at medarbejderne er kvalificerede til at udarbejde elinstallationsrapporter. Det er altså den personligt autoriserede elinstallatør, der lader arbejdet udføre af ansatte medarbejdere, der har ansvaret for at bemande opgaver, og for at medarbejderne er kvalificerede til at udføre arbejdet. Den personligt autoriserede elinstallatør skal give disse medarbejdere instruktion og føre tilsyn med, at arbejdet udføres i overensstemmelse med instruktionerne, stærkstrømsbekendtgørelsen og virksomhedens sikkerhedskvalitetssikringssystem, jf. bekendtgørelse om autorisation og drift af elinstallatørvirksomhed¹⁰³ § 15, stk. 1 og stk. 2.

I princippet kan en bygningsagkyndig derfor udføre eleftersyn, hvis vedkommende arbejder hos en autoriseret elinstallatørvirksomhed, hvor der er en autoriseret elinstallatør. Det kræver dog, at den bygningsagkyndige er tilstrækkeligt kvalificeret til at udføre eleftersynet, hvilket er en vurdering, den personligt autoriserede elinstallatør foretager. Den personligt autoriserede elinstallatør skal kunne dokumentere, at den bygningsagkyndige er kvalificeret til opgaven, og føre tilsyn med, at arbejdet udføres korrekt. Såfremt den personligt autoriserede elinstallatør tilsidesætter sin tilsynspligt, har et mangelfuldt sikkerhedskvalitetsstyringssystem, eller bemande opgaver med personale, der ikke er kompetente til at løse disse, kan Sikkerhedsstyrelsen i yderste konsekvens tilbagekalde virksomhedens, og/eller den personligt autoriserede elinstallatørs autorisation, jf. elinstallatørlovens § 9.

¹⁰³ Bekendtgørelse 2007-12-13 nr. 1522 om autorisation og drift af elinstallatørvirksomhed

Muligheden for, at en bygnings sagkyndig eller andre ansatte i elinstallatørvirksomheden kan udføre eleftersynet, giver anledning til nogle overvejelser. På den ene side, er den bygnings sagkyndige eller andre ansatte i elinstallatørvirksomheden underlagt den personligt autoriserede elinstallatørs ansvar, og dermed skal denne sikre, at arbejdet udføres tilfredsstillende. På den anden side, er det problematisk, hvis en bygnings sagkyndig eller anden ansat skal kunne foretage et eleftersyn efter blot to dages efteruddannelse. Hvis en bygnings sagkyndig eller anden ansat udfører eleftersynet, er der risiko for, at eleftersynet ikke vil blive foretaget med den professionelle omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som en autoriseret elinstallatør besidder. Det kan medføre fejl i elinstallationsrapporterne, og kan skabe mistillid til eleftersynet.¹⁰⁴ Det skal ligeledes tages i betragtning, at en af grundene til, at el blev holdt udenfor huseftersynsordningen ved dens indførelse var, at de bygnings sagkyndige ikke havde de fornødne faglige kvalifikationer til at undersøge el. I forbindelse med udarbejdelse af betænkning om huseftersynsordningen udtalte Sikkerhedsstyrelsen endda, at de forudsatte, at et lovpligtigt eltjek udføres af en autoriseret elinstallatør.¹⁰⁵ Der kan stilles spørgsmål ved, om de bygnings sagkyndige ved et kursus på to dage, får de fornødne faglige kvalifikationer til at undersøge el.

6 Overgangsperioden

Da de nye regler om huseftersyn skal finde anvendelse på alle aftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden den 1. maj 2012, har det været nødvendigt at tage stilling til, hvad der skal gælde for en sælger, der indenfor seks måneder før ændringernes ikrafttræden, har valgt at få udarbejdet en tilstandsrapport over sin ejendom.

Justitsministeriet har overladt det til ejendomsmæglerne og boligadvokaterne at informere sælgerne om, hvilke overgangsregler der skal gælde.

6.1 Oplysninger fra ejendomsmægler samt udarbejdelse af tillæg

I forbindelse med salg af ejendomme i perioden op til ændringernes ikrafttræden den 1. maj 2012, har det været nødvendigt at ejendomsmæglerne oplyser sælgerne om kravene til ansvarsfritagelse efter den ændrede forbrugerbeskyttelseslov. For at ejendomsmægleren har opfyldt sin oplysningsforpligtelse, jf. den ændrede ejendomsmæglerlovs¹⁰⁶ § 13, i forhold til anvendelse af huseftersynsordningen, skal sælger oplyses om de nye krav for at blive ansvars-

¹⁰⁴ Jyllandsposten, Nyt el-eftersyn får smæk af fagfolk, 1. maj 2012

¹⁰⁵ Sikkerhedsstyrelsens brev af 11. november 2008 om el-tjek

¹⁰⁶ Lov 2010-12-16 nr. 1717 om omsætning af fast ejendom som ændret ved lov 2011-06-14 nr. 609 om ændring af lov om omsætning af fast ejendom mv.

fritaget, ligesom der skal udleveres informationsmateriale vedrørende huseftersynsordningen til både køber og sælger.

Ejendomsmæglerne har fået tilsendt et standardvilkår til indsættelse i formidlingsaftaler, vedrørende reglerne anvendelse i overgangsperiode, som de kan anvende til opfyldelse af deres oplysningsforpligtelse overfor sælger. Formidlingsaftale er vedlagt som bilag 9, og heraf fremgår det:

"ÆNDRING AF HUSEFTERSYNSORDNINGEN:

Sælger er gjort opmærksom på, at lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. vedrørende reglerne om Huseftersynsordningen forventelig ændres pr. 1. maj 2012. Det betyder, at såfremt en købsaftale indgås efter ændringslovens ikrafttræden, så gælder der nogle nye regler. De nye regler betyder, at man som sælger skal fremlægge tilstandsrapport, el-installationsrapport og tilbud på ejerskifteforsikring, samt erklæring på at ville betale halvdelen af ejerskifteforsikringspræmien for at være ansvarsfri for bygningens fysiske mangler, og ansvarsfri for, at bygningens el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter. Tilstandsrapporter udarbejdet før lovens ikrafttræden opfylder ikke kravene til en tilstandsrapport efter de nye regler. Det betyder, at en tilstandsrapport udarbejdet før lovens forventelige ikrafttræden pr. 1. maj 2012, uanset at der er anført en gyldighedsperiode på 6 måneder, ikke vil være gyldig efter 1. maj 2012. Sælger gøres særskilt opmærksom på, at der i salgsbudgettet ikke er taget højde for de evt. yderligere omkostninger til udarbejdelse af ny tilstandsrapport, el-eftersynsrapport og betaling af halv præmie på et nyt ejerskifteforsikringstilbud".

For at sælger kan opnå fritagelse for mangelshæftelse, jf. den ændrede forbrugerbeskyttelseslovs § 2, stk. 1, skal denne fremlægge en elinstallationsrapport og en tilstandsrapport, der lever op til de nye krav, samt tilbud på ejerskifteforsikring med ny dækning. Hvis sælger har fået udarbejdet en tilstandsrapport efter de nugældende regler indenfor de sidste seks måneder før 1. maj 2012, kan sælger leve op til de nye regler ved at rette henvendelse til den bygningssagkyndige og få denne til at udarbejde et tillæg til tilstandsrapporten, eller ved at få udarbejdet en ny tilstandsrapport, jf. vedlagte bilag 10.¹⁰⁷ Af tillægget skal fremgå restlevetiden for bygningens tag og oplysning fra sælger om, hvorvidt der er varmeinstallationer og/eller termostatventiler, som ikke virker, jf. § 23 i den nye bekendtgørelse om huseftersynsordningen¹⁰⁸. Der skal

¹⁰⁷ Justitsministeriets notat om ikrafttrædelse af nye regler om huseftersynsordningen, 9. november 2011

¹⁰⁸ Bekendtgørelse 2012-01-13 nr. 18 om huseftersynsordningen

endvidere udleveres en hustypebeskrivelse for bygningen, jf. § 18 i den nye bekendtgørelse om huseftersynsordningen.

Vederlag til den bygningsagkyndige for udarbejdelse af tillæg, jf. § 23 i den nye bekendtgørelse om huseftersynsordningen, må maksimalt udgør 25 % af grundtaksten for tilstandsrapporten, jf. bilag 1 til den nye bekendtgørelse om huseftersynsordningen.

Til simplificering af sælgers mulighed for ansvarsfritagelse opstilles herved følgende eksempler:

Eksempel 1: Hvis købsaftale indgås før 1. maj 2012 skal sælger fremlægge/bekoste:

- 1) En tilstandsrapport efter de nugældende regler.
- 2) Et forsikringstilbud på en standardejerskifteforsikring.
- 3) Et bindende tilbud om halv præmiebetaling på den tilbudte ejerskifteforsikring.

Eksempel 2: Hvis købsaftale indgås i overgangsperioden, dvs. efter 1. maj 2012 og mens eksisterende tilstandsrapport fortsat er gyldig, skal sælger fremlægge/bekoste:

- 1) En tilstandsrapport efter de nugældende regler, suppleret med et tillæg, som indeholder
 - a. Angivelse af restlevetid på taget.
 - b. Sælgeroplysning omkring VVS-installationers funktion.
 - c. Hustypebeskrivelse.
- 2) Einstallationsrapport.
- 3) Et forsikringstilbud på den nye standardejerskifteforsikring.
- 4) Et bindende tilbud om halv præmiebetaling på den nye ejerskifteforsikring.

Eksempel 3: Hvis købsaftale indgås efter 1. maj 2012 og der ikke tidligere er lavet en tilstandsrapport, eller hvis den hidtidige tilstandsrapport er udløbet, skal sælger fremlægge/bekoste:

- 1) En tilstandsrapport på det nye rapportskema.
- 2) Einstallationsrapport.
- 3) Et forsikringstilbud på den nye standardejerskifteforsikring.
- 4) Et bindende tilbud om betaling af halv præmie på den nye ejerskifteforsikring.

7 Konklusion

Ændringerne i huseftersynsordningen medfører en udvidelse af dækningsomfanget på ejerskifteforsikringen. Ejerskifteforsikringen kommer med ændringerne til at dække ikke-funktionsdygtige eller ulovlige elinstallationer og VVS-installationer, der ikke er beskrevet, eller er klart misvisende beskrevet, i tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten. Ejerskifteforsikringen skal fra 2014 dække fugtskader på objektivet grundlag i godkendte beboelsesrum, uden sammenligning med tilsvarende huse af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. I forbindelse med en skade skal ejerskifteforsikringen fremover dække forøgede byggeudgifter til opfyldelse af byggemyndighedernes nugældende krav. Erstatningsfastsættelsen sker som udgangspunkt til nyværdi uden fradrag for ejendommens dagsværdi, men for udvalgte bygningsdele fastsættes erstatning efter bindende afskrivningstabeller, der medfører, at køber i mange tilfælde vil få udbetalt en større erstatning end under den gamle huseftersynsordning. Ændring af reglerne om selvrisiko medfører, at forsikringstager kan få løbende erstatning, når skaden overstiger kr. 5.000,00. Ejerskifteforsikringen skal dække forhold vedrørende kloakker og stikledninger, der på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse, havde manifesteret sig ved fejl i bygningen, som den bygningssagkyndige burde have nævnt i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen skal med ændringen dække allerede fra tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse. Skader, der opdages ved teknisk revision før køber overtager ejendommen, skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

Ændringerne i tilstandsrapportens omfang medfører, at forbrugerne får flere oplysninger om ejendommen. Den bygningssagkyndige skal i det nye tilstandsrapportskema anføre tagets forventede restlevetid ved opslag i en bindende levetidstabel. Sammen med tilstandsrapporten skal der fremover udleveres en hustypebeskrivelse for den pågældende ejendom. Vedrørende VVS-installationer stilles sælger to yderligere spørgsmål. Tilføjelserne i tilstandsrapporten medfører imidlertid ikke på nuværende tidspunkt en stigning i vederlaget til den bygningssagkyndige, da oplysninger omkring elinstallationer tages ud af tilstandsrapporten.

Indførelse af eleftersynet i huseftersynsordningen betyder, at sælger skal betale for et eltjek og en elinstallationsrapport vedrørende ejendommen. Køber får igennem elinstallationsrapporten oplysninger om ejendommens elinstallationer. Den autoriserede elinstallatør hæfter for fejl vedrørende elinstallationer, selvom der er udarbejdet en tilstandsrapport før den 1. maj 2012, hvor den bygningssagkyndige i sin gennemgang skulle være opmærksom på elinstallationer. Forbrugerklager og disciplinærklager over den autoriserede elinstallatør behandles separat ved to forskellige nævn, hvilket er problematisk.

Ændringerne i huseftersynsordningen har medført, at køber og sælger får en bedre beskyttelse ved handel med fast ejendom, når ordningen anvendes. Ordningen bliver dog dyrere at anvende, da ejerskifteforsikringspræmien stiger og der indføres et eleftersyn. Balancen mellem sælger og køber er blevet forrykket, idet køber opnår et større udbytte af ændringerne end sælger, hvilket ikke er hensigten med huseftersynsordningen. Fordelen for køber er, at denne får en bedre dækning på ejerskifteforsikringen og får større viden om ejendommen inden endelig handel gennem tilstands- og elinstallationsrapporten. Sælgers fordel består i, at denne som udgangspunkt opnår ansvarsfritagelse for bygningens VVS- og elinstallationer, idet de nu også omfattes af huseftersynsordningen. Fordelene for køber og sælger skal vejes op mod de økonomiske konsekvenser, som ændringerne får for begge parter. Sælger kommer til at bære størstedelen af omkostningerne for ændringerne i og med, at sælger skal betale for eleftersynet og en højere præmie på ejerskifteforsikringen. Indtil nu er der ikke prisstigninger på tilstandsrapporten, men med indførelsen af fugtmålinger fra 2014, må prisen på tilstandsrapporten forventes at stige. Køber kan ligeledes komme til at betale yderligere i forsikringspræmie, hvis denne vælger at tegne ejerskifteforsikring.

Med de yderligere omkostninger, der bliver pålagt sælger ved indførelse af ændringerne, er der en risiko for, at anvendelsen af ordningen bliver så dyr, at flere sælgere vil fravælge ordningen. Særligt i Udkantsdanmark, hvor ejendomspriserne i forvejen er lave pga. den økonomiske krise, kan det medføre, at sælger ikke har råd til at anvende ordningen, eller vurderer, at omkostninger ved at anvende ordningen er for høje, set i forhold til ejendommens pris og sælgers fordele ved at anvende ordningen. Fravælger sælger huseftersynsordningen er der risiko for, at sælger ikke får solgt sin ejendom, fordi købere ønsker et tilstrækkeligt beslutningsgrundlag før køb af ejendommen. Der er ligeledes en risiko for, at køber vælger ikke at tegne ejerskifteforsikring, idet prisen på denne stiger. Idet tilbøjeligheden til at tegne ejerskifteforsikringen hænger sammen med ejendommens pris og beliggenhed, kan tegningsprocenten på ejerskifteforsikringen særligt i Udkantsdanmark falde. Har sælger valgt at anvende huseftersynsordningen, og vælger køber ikke at tegne ejerskifteforsikring på baggrund af den høje præmie, vil balancen mellem køber og sælger forrykkes.

Foruden risikoen for, at anvendelse af huseftersynsordningen falder, er der risiko for, at nogle forsikringselskaber ikke længere vil udbyde ejerskifteforsikringer pga. udvidelsen af dækningsomfanget, og dermed deres risiko. Derudover kan muligheden for, at en bygningssagkyndig kan udføre eleftersynet, udhule formålet med indførelsen af eleftersynet, da det kan medføre mistillid til eftersynet og manglende kvalitet heri. I og med, at ændringerne i huseftersynsordningen

giver køber flere generelle oplysninger om ejendommen, kan lovgiver komme på kant med udgangspunktet, i forarbejderne til den oprindelige forbrugerbeskyttelseslov, om at tilstandsrapporten udelukkende skal indeholde beskrivelse af skader, eller tegn på skader.

Det er dog kun tiden, der vil vise, hvilken effekt ændringerne i huseftersynsordningen får. Det er planlagt, at Justitsministeriet i 2017, fem år efter ændringernes indførelse, vil evaluere på hvorvidt de har haft den ønskede effekt.

8 Summary

In 1996, a house inspection system was established. The purpose of the system is to protect consumers when buying and selling property. It is a voluntary system for the seller, and a way for the seller to avoid responsibility for physical defects on the house that may show after the buyer has moved into the house. To avoid responsibility the seller has to:

- Present the buyer with written guidance about the consequences of using the house inspection system.
- Retrieve a condition report of the house and pass it on to the buyer. The condition report is only valid for a period of six months.
- Retrieve an offer for ownership insurance.
- Offer to pay half of the insurance premium of the ownership insurance for a period of five years.

If the seller fulfils the requirements above, he can no longer be held responsible for defects to the house. Should there be any defects to the house, the buyer must submit a claim to the insurance company. The insurance will, however, only cover the expenses on defects that were not mentioned, or wrongfully described, in the condition report. This also means that if the buyer has chosen not to take out a policy on ownership insurance, the seller is exempted from responsibility, and the buyer has nowhere else to claim coverage for his expenses.

When the house inspection system had existed for 10 years, Realdania made a report concerning the use of the system, and the consumers' satisfaction and expectations towards the system. The report showed that the consumers were generally satisfied with the system, and they wanted to expand it and improve it. The downside was that the report showed that consumers do not understand how the system actually works.

In the light of the report, the Danish Ministry of Justice set up a committee to assess if alterations in the house inspection system were necessary. As a result of the committee's recommendations, the Danish Parliament adopted a bill which led to several changes in the house inspection system.

In this thesis, we have assessed the alterations in the house inspection system, and what consequences the alterations might have for the consumers when selling and buying property. Our main focus has been on the alterations concerning the coverage of the ownership insurance, the alterations in the condition report of the house, and the introduction of the report for electrical appliances in the house. When assessing the alterations made to the house inspection system, we focused on the advantages and disadvantages, the balance between the seller and the buyer, the possible economical consequences and if the alterations lead to a better understanding of how the system works.

Our conclusion to the alterations in the house inspection system is that the coverage of ownership insurance will expand, the condition report will contain more information about the property, and that the report for electrical appliances means that the consumer will get more information about the electrical system in the house. With these alterations the consumers get a better protection when selling and buying property, but the balance between the seller and the buyer is no longer equal. Because of the expenses are mostly being put on the seller there is a risk that the seller will choose not to use the house inspection system. There is also a risk that the buyer chooses not to take out a policy on ownership insurance because of the price increase. Besides these risks, there is also a risk that the insurance companies will no longer offer ownership insurances because of the expansion of coverage, thus expansion of the insurance companies' risk.

The performance of the electrical inspection is to be carried out by an authorized electrician. If a building expert is employed in the electrical company there is a possibility that he can also carry out the electrical inspection. This may lead to mistrust towards the result of the inspection, and thereby compromise the purpose of the electrical inspection.

Only time will tell what effect the changes of the house inspection system will have. The Ministry of Justice will evaluate the effect of the alterations in 2017, five years after the introduction of the alterations.

9 Litteraturliste

9.1 Artikler

- Junker, Flemming, NORDJYSKE Stiftstidende 21. april 2012, *Ejerskifteforsikringer bliver bedre – og dyrere.*
- Jørgensen, Bo, Jyllandsposten 2. april 2012, *Nyt prischok for hussælgere.*
- Munk-Hansen, Carsten, U2010B.49, *Den hypotetiske vilje og betingelser for afslagsbeføjelsen.*
- Ritzau, NORDJYSKE Stiftstidende 29. april 2012, *Ekstra regning ved hussalg.*
- Seerup, Thomas Jørgen, Jyllandsposten 1. maj 2012, *Nyt eleftersyn får smæk af fagfolk.*

9.2 Bekendtgørelser

- Bekendtgørelse 2000-07-18 nr. 705 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.
- Bekendtgørelse 2012-12-01 nr. 13 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.
- Bekendtgørelse 2010-12-21 nr. 1667 om huseftersynsordningen
- Bekendtgørelse 2012-01-13 nr. 18 om huseftersynsordningen
- Bekendtgørelse 2006-06-22 nr. 695 om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom
- Bekendtgørelse 2011-01-12 nr. 20 om Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige
- Bekendtgørelse 2012-01-16 nr. 19 om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen
- Bekendtgørelse 2007-12-13 nr. 1522 om autorisation og drift af elinstallatørvirksomhed

9.3 Betænkninger

- Betænkning 2010 nr. 1520 om huseftersynsordningen
- Betænkning 2011-05-17 over lovforslag L 89 om forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

9.4 Bilag

- Bilag 1: Uddrag af levetidstabeller fra Forsikring & Pension, oktober 2001
- Bilag 2: Afskrivningstabeller, mindstedækningsbekendtgørelsen, bilag 2
- Bilag 3: Det nye tilstandsrapportskema, samt bilag i kladde
- Bilag 4: Levetidstabel for angivelse af restlevetid i uddrag af den nye håndbog for beskikkede bygningsagkyndige (s. 59-60)
- Bilag 5: Oversigt over hustypebeskrivelser
- Bilag 6: Elinstallationsrapportskema i kladde
- Bilag 7: Sikkerhedsstyrelsens interne notat om karakterbeskrivelser i elinstallationsrapporter ctr. karakterbeskrivelser i tilstandsrapporter
- Bilag 8: Mail fra Sikkerhedsstyrelsen vedrørende kontrolsystem med elinstallatører
- Bilag 9: Uddrag af formidlingsaftale med oplysning om ikrafttræden af nye regler
- Bilag 10: Justitsministeriets notat om ikrafttrædelse af nye regler om huseftersynsordningen, 9. november 2011

9.5 Bøger

- Jønsson, Henning, *Husejerforsikring & Ejerskifteforsikring – en kommentar*, 3. udg., 2009, Thomson Reuters Professional A/S
- Munk-Hansen, Carsten, *Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, 1. udg., 2010, Jurist- og Økonomforbundets Forlag
- Jønsson, Henning og Kjærgaard, Lisbeth, *Dansk Forsikringsret*, 8. udg., 2003, Jurist- og Økonomforbundets Forlag

9.6 Domme

- U1998.474H
- U2005.2628Ø
- U2006.1005V
- FED2009.27V
- U2009.36/2V
- U2009.1636V

9.7 Hjemmesider

- http://www.ankeforsikring.dk/Om_Ankenaevnet.aspx , www.ankeforsikring.dk → Om Ankenævnet

9.8 Håndbøger

- Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige, FEM Sekretariatet (gældende).
- Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige, Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.
- Håndbog til autoriserede elinstallatørvirksomheder, der udarbejder elinstallationsrapporter, Sikkerhedsstyrelsen.

9.9 Kendelser

- AK 55.417
- AK 65.657
- AK 66.337
- AK 68.914
- AK 71.121
- AK 71.284
- AK 71.801
- AK 71.989

9.10 Lovforslag, love og bemærkninger

- Lovbekendtgørelse 2007-09-28 nr. 1142 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.
- Lovbekendtgørelse 2011-06-14 nr. 609 om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører mv. (revision af huseftersynsordningen mv.)
- Lovforslag nr. L 89 til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.
- Lovbekendtgørelse 2007-06-06 nr. 522 om forældelse af fordringer.
- Lovbekendtgørelse 2010-12-16 nr. 1717 om omsætning af fast ejendom.
- Lovbekendtgørelse 2003-12-16 nr. 989 om autorisation af elinstallatører mv.
- Lovbekendtgørelse 2000-31-05 nr. 437 om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, lov om omsætning af fast ejendom og ligningsloven.

- Lovbekendtgørelse 2010-12-21 nr. 1532 om beskikkede bygningssagkyndige mv.
- Bemærkninger til lovforslag L 29 af 2010-13-10 om lov om beskikkede bygningssagkyndige mv.

9.11 Notater og breve

- Justitsministeriets notat om ikrafttrædelse af nye regler om huseftersynsordningen, 9. november 2011.
- Arbejdsgruppens notat om ankenævnsbehandling af tillæg, 28. november 2007.
- Erhvervs- og Byggestyrelsens notat om et samlet nævn for huseftersynsordningen, 9. juni 2009.
- Sikkerhedsstyrelsens brev af 11. november 2008 om el-tjek

9.12 Rapporter

- Realdania, *Huseftersynsordningen – plus, minus 10 år – set med forbrugerøjne*, 2006.

9.13 Vedtægter

- Vedtægter for Ankenævnet for Tekniske Installationer.