

Indholdsfortegnelse

1. Indledning.....	8
1.1 Specialets opbygning.....	9
2. Afgrænsning af emne	10
3. Metode	11
4. Gældende ret.....	12
4.1 Fast ejendom – regelsæt og begrebsafklaring	12
4.1.1 Aftalen, loyalitetspligten og kontraktopfyldelsen	13
4.1.2 Faktiske mangler.....	16
4.1.3 Købers beføjelser i anledning af en mangel	18
4.2 Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (LOFE)	20
4.2.1 Lovens formål og anvendelsesområde.....	21
4.2.2 LOFE § 2, stk. 5 – i strid med offentligretlige forskrifter/ulovlige bygningsindretninger.....	23
4.2.3 Tilstandsrapporten	27
4.2.4 Ejerskifteforsikringen.....	28
5. Eftersyn af huseftersynsordningen	32
5.1 Realdanias rapport ”Huseftersynsordningen - plus, minus 10 år - set med forbrugerøjne”	32
5.2 Betænkning om huseftersynsordningen 1520/2010.....	37
6. Lovforslaget L89.....	39
6.1 Elinstallationsrapport	39
6.2 Vvs-installationer	41
6.3 Generel hustypebeskrivelse	42
6.4 Ændringer vedrørende erstatningsudmålingen	43
7. Diskussion og analyse i anledning af L89.....	44
7.1 Elinstallationsområdet.....	44
7.1.1. Beskrivelse af den gamle ordning.....	44
7.1.2 Beskrivelse af den nye ordning.....	47
7.1.3 Præmiestigning på ejerskifteforsikring.....	53
7.2 VVS-området	55
7.2.1 Beskrivelse af hidtil gældende ordning	55
7.2.2 Beskrivelse af nye regler for VVS.....	56
7.3 Hustypebeskrivelse – et nyt tiltag	60

7.4 Erstatningsopgørelsen – med anvendelse af bindende afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele	64
7.4.1 Beskrivelse af gammel ordning.....	64
7.4.2 Beskrivelse af ny ordning.....	66
7.5 Sammenfatning	69
8. Konklusion	71
9. Abstract	74
10. Litteraturliste	75
10.1 Værker	75
10.2 Andet materiale.....	76
10.3 Anvendte domme.....	76
10.3 Anvendte nævnsafgørelser	77

1. Indledning

Dette speciale omhandler den del af retsområdet indenfor fast ejendom, der regulerer køb og salg af bolig mellem private parter, herunder anvendelse af Huseftersynsordningen og Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom(LOFE).

Huseftersynsordningen blev etableret i 1995 med det formål, at reducere antallet af retssager om mangler ved fast ejendom mellem købere og sælgere. Dette gjorde man via en kombination af forskellige tiltag, herunder vedtagelse af bl.a. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (LOFE) samt oprettelse af en huseftersynsordning - ordningen med beskikkede byggesagkyndige, som er autoriseret til at udarbejde tilstandsrapporter.

Det er princippet i LOFE, at sælger kan gøre sig ansvarsfri i forhold til eventuelle mangellindsigelser fra køber, hvis sælger vælger at gøre brug af ordningen med tilstandsrapport og ejerskifteforsikring, med mindre sælger er i ond tro. I henhold til loven kan køber således ikke rette krav mod sælger i anledning af mangler ved huset (bortset fra vanhjemmel og ond tro), hvis køber senest ved købsaftalens indgåelse har fået udleveret en officiel tilstandsrapport, et tilbud om at tegne ejerskifteforsikring samt tilbud fra sælger om at betale halvdelen af forsikringspræmien. Det er i den forbindelse uden betydning, om køber tegner ejerskifteforsikringen.

Modstykket til sælgers ansvarsfrihed er, at det via tilstandsrapporten er lettere for køber, at overskue ejendommens fysiske tilstand og de hermed forbundne fremtidige udgifter til istandsættelse og forbedring. Samtidig har køber via ejerskifteforsikringen mulighed for at forsikre sig imod de forhold, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Overordnet må ordningen antages at være blevet en succes. I dag udarbejdes tilstandsrapport og køber tilbydes ejerskifteforsikring i langt de fleste tilfælde, hvor der handles fast ejendom mellem ikke-erhvervsdrivende, eller hvor blot køber eller sælger er privatpersoner. De mange retstvister

mellem parterne i ejendomshandler er til en vis grad blevet afløst af købernes tvister med ejerskifteforsikringsselskaberne om dækningsomfanget.¹

1.1 Specialets opbygning

Denne fremstilling tager sit udspring ud fra Realdanias rapport ”Huseftersynsordningen - plus, minus 10 år, set med forbrugerøjne fra 2006 og Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen. Disse danner grundlag for en modernisering af den eksisterende huseftersynsordning, der med L89 træder i kraft 1. Maj 2012.

Dette speciales opbygning er baseret ud fra følgende: at undersøge om L89 har medført en forbedret retstilling for forbrugeren. I bestræbelserne på at besvare dette spørgsmål, vil gældende ret på området for køb og salg af fast ejendom blive skitseret i afsnit 4, herunder med fokus på, hvorledes praksis har udviklet sig, at introducere vigtige begreber, betydningen heraf, samt at præsentere LOFE. Dette afsnit danner således baggrund for at kunne forstå de problematikker - huseftersynsordningen giver anledning til i dag - set med forbrugerøjne.

Herefter vil forarbejderne til lovforslaget L89 blive gennemgået i specialets afsnit 5. I de efterfølgende afsnit 5.1. og 5.2. vil en nærmere gennemgang af Realdanias rapport og betænkning 1429/2010 om huseftersynsordningen blive gennemgået. En sådan gennemgang synes relevant, idet væsentlige pointer, forslag og konklusioner er videreført i ændringsforslaget af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (L89), der behandles i specialets afsnit 6.

I specialets afsnit 7 behandles ændringerne på området for elinstallationer, der med L89 nu skal behandles i en elinstallationsrapport i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport mod en tilsvarende udvidelse af ejerskifteforsikringens standarddækning. I forlængelse heraf om de ændringer, der ses i forhold til vvs-installationer, navnlig situationer vedrørende kloakker og stikledninger. En nyindførelse af hustypebeskrivelser, der skal forbedre køberens oplysningsgrundlag omkring den konkrete ejendom, vil tillige blive undersøgt nærmere, og til sidst vil ændringerne i relation til erstatningsudmåling blive behandlet.

¹ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen s. 13.

For at kunne bidrage til en besvarelse af det overordnede spørgsmål, finder jeg det væsentligt at behandle de fire ændringsområder hver for sig, for således at skitsere emnerne individuelt ift. hvorledes retsområdet indenfor det specifikke tiltag har forholdt sig indtil nu, hvilke ændringer der med L89 er indført, og hvilken betydning ændringen måtte få i praksis. I forlængelse af sidstnævnte vil specialet forsøge, hvis dette måtte være tilfældet, at påpege om ændringerne kan give anledning til udfordringer på det pågældende område.

Herefter behandles konklusion i specialets afsnit 8, engelsk resume i afsnit 9 og litteraturliste fremgår af afsnit 10.

2. Afgrænsning af emne

Dette speciale tager udgangspunkt i lovforslag L89, vedtaget 30. maj 2011 med ikrafttrædelse 1. maj 2012. Med L89 er der vedtaget en række ændringer i forhold til den eksisterende huseftersynsordning, der er reguleret i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom(LOFE).

Specialets overordnede fokus vil være på, om L89 har forbedret retstillingen for henholdsvis køber og sælger, således om forbrugerbeskyttelsen for køber og sælger må anses for udvidet. Dog må det understreges, at det er et bevidst valg, at ikke alle ændringer kan blive genstand for behandling i nærværende fremstilling, idet dette vil blive for omfangsrigt i forhold til de rammer, der er fastlagt for specialet. Ud fra det overordnede fokus, vil specialet snævre sin opmærksomhed ind på nogle specifikke undersøgelsesspørgsmål og eventuelle problemstillinger forbundet hermed. Disse spørgsmål danner således grundlag for specialets videre fremstilling.

I bestræbelserne på at besvare specialets overordnede spørgsmål, vil hovedvægten for dette speciale være lagt på de ændringer i huseftersynsordningen, jeg har vurderet som værende væsentligst.

Med L89 er der foretaget en række ændringer i relation til bygningsagkyndige, herunder ansvarsgrundlag, klageadgang mv., men disse vil ikke blive genstand for nærmere behandling i dette speciale.

Ejendomsformidlers rolle i forbindelse med køb og salg af fast ejendom vil ikke blive genstand for nærmere undersøgelse. Ydermere vil rent forsikringsretlige problemstillinger ej heller blive taget under behandling. Ændringerne i L89 omhandlende udvidelsen af ejerskifteforsikringens dækningsområde vedrørende genhusning, rimelige udgifter til teknisk bistand, forøgede byggeudgifter, samt fugtskadedækning, vil ikke blive genstand for fokus i dette speciale.

3. Metode

I denne fremstilling fortolkes forarbejder, herunder særligt Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, hvilken betænkning der omhandler moderniseringen af huseftersynsordningen. Betænkningen danner således grundlag for de ændringer, der med L89 er indført.

I specialet betegnes den anvendte retspraksis og LOFE, som værende gældende ret. L89 er vedtaget den 30. maj 2011, og det vil derfor være mest korrekt at betegne denne, som værende gældende ret, idet denne er den nyeste udgave af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Formålet med dette speciale er at vise, hvorledes praksis har formet sig til, samt at behandle ændringerne, der med L89 træder i kraft 1. maj 2012, og diskutere ændringerne i lyset af dette speciales overordnede undersøgelsesspørgsmål.

Til at belyse anvendelsesområdet for el- og vvs-installationer anvendes bl.a. afgørelser fra Ankenævnet for forsikring. Ankenævnet for forsikring afsiger kendelser og udtalelser i forbindelse med klager over forsikringsdækning. Idet ejerskifteforsikringen dækker de skjulte faktiske skader, som en bygnings sagkyndig ikke har kunnet afdække ved sin bygningsgennemgang, er formålet med ejerskifteforsikringen og bygningsgennemgangen, at disse skal supplere hinanden, og derved dække de faktiske mangler, som sælger bliver fritaget at hæfte for. Når formålet med ejerskifteforsikringen er at dække de faktiske mangler, som sælger får fritagelse at hæfte for, kan ankenævnets udtalelse således anvendes analogt på at fastslå de skader, der er omfattet af sælgerbeskyttelsen. Der er i dette speciale anvendt retspraksis fra både landsretterne og Højesteret. Dette begrundes ud fra, at Højesteret ikke har haft anledning til at tage stilling til alle de spørgsmål, der måtte opstå i forbindelse med fortolkningen af LOFE. For at belyse gældende

ret, anses det derfor nødvendigt, at medtage retspraksis af forskellige rangering, for at give et billede af, hvorledes ankenævn og forskellige domstole anvender bestemmelserne i LOFE.

4. Gældende ret

4.1 Fast ejendom – regelsæt og begrebsafklaring

Køb og salg vedrørende fast ejendom har indtil indførelsen af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom den 1. januar 1996, været et ulovreguleret retsområde. Parternes retstilling tager udgangspunkt i den almindelige obligationsret, der er udtryk for mange års retspraksis og fortolkning i retslitteraturen – retsgrundsætninger.² Som et udtryk herfor, er det derfor ikke muligt via en konkret lovbestemmelse at kunne give svar på, hvad der f.eks. er en faktisk mangel, der giver misligholdelsesbeføjelser for køberen. Disse spørgsmål kan således kun besvares ved fortolkning af retspraksis. Som supplement til obligationsretten ses imidlertid en retning mod en til stadighed større og større detailregulering.³ I formueretten er der ikke behov for en præcis lovhjemmel, fordi formueretlige aftaler i almindelighed vil være omfattet af almindelige formueretlige regler, retsgrundsætninger, herunder aftalefrihed, aftalers fortolkning, parternes pligter, misligholdelse af aftalen og om virkningerne heraf.⁴

Begrebet fast ejendom er langt fra et entydigt begreb. Der findes forskellige begrebsdefinitioner, der hver især tillægger begrebet forskellige forudsætninger. Dette fremgår f.eks. af udstykningsloven, tinglysningsloven og forbrugerbeskyttelsesloven.⁵ I nærværende fremstilling vil begrebet fast ejendom være i nær sammenhæng med begrebet boligejendom. I denne fremstilling forstås ved begrebet bolig, at dette udgør en situation, hvor den faste ejendom hovedsageligt er blevet anvendt til beboelse for den konkrete sælger, eller hovedsageligt er tænkt anvendt som

² Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 34.

³ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 34.

⁴ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 34.

⁵ For nærmere klarlæggelse og differentiering af forskelle og ligheder henvises til Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- OG Økonomforbundets Forlag s. 22-27.

beboelse for den konkrete køber. Overdragelse af en bolig er således omfattet af LOFE, § 1, stk. 1.⁶ Omfattet af boligbegrebet vil eks. være villaer, parcelhuse, ejerlejligheder til beboelse, enfamilieshus i rækkehusbebyggelse, dobbelthus eller et nedlagt landbrug, hvor landbrugsnoteringen er ophævet.⁷

I tråd med ovenstående anvendes i denne fremstilling LOFE's forbrugerbegreb. Der fraviges således fra det almindelige forbrugerbegreb i aftaleloven § 38 a, stk. 2. Forskellen mellem det almindelige forbrugerbegreb og LOFE's forbrugerbegreb er navnlig den, at det i forbrugerbeskyttelsesloven er uden betydning, om ejendommens sælger handler som led i sit erhverv, eller om ejendommen er udbudt gennem erhvervsdrivende.⁸ LOFE omhandler således ikke specifikt aftaler mellem en erhvervsdrivende sælger og en ikke-erhvervsdrivende køber, men omhandler derimod navnlig aftaler om overdragelse af brugte boligejendomme mellem to privatpersoner.⁹

4.1.1 Aftalen, loyalitetspligten og kontraktopfyldelsen

Det altovervejende formål ved aftaleindgåelse om overtagelse af fast ejendom er, tilsvarende som ved enhver anden aftale, at opnå rigtig opfyldelse. Det må stå klart, at aftalens udformning er afgørende for, hvad der for parterne forstås ved rigtig opfyldelse, samt efterfølgende at bedømme, om aftalen er korrekt opfyldt, eller om der foreligger misligholdelse, herunder om der kan konstateres retlige eller faktiske mangler ved sælgerens ydelse.¹⁰

Et moment der indgår ved bedømmelsen af, om der foreligger mangler, er parternes adfærd i forbindelse med aftaleindgåelsen. Idet aftalen indgås mellem parterne, konstituerer aftalen nogle pligter, der ligger forud for aftalen - loyalitetspligten.

⁶ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 30.

⁷ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 31.

⁸ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 33.

⁹ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 33.

¹⁰ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 127.

Der gælder således en almindelig loyalitetspligt, der skal sikre til en ordentlig, hæderlig og redelig adfærd, der tjener til en passende tillid i handelseftaler.¹¹ Bedømmelsen bliver heraf, om henholdsvis sælger og køber har udvist en hensigtsmæssig og beskyttelsesværdig adfærd, hvor sælgeren har redegjort for ethvert forhold, der udgør en rigtig beskrivelse af ejendommen, herunder navnlig ejendommens stand, og om der er en konkret begrundet risiko for defekter. Tilsvarende at køber har besigtiget ejendommen i overensstemmelse med sine behov og undersøgt forhold, denne konkret har haft anledning til at undersøge yderligere.¹²

Om der er sket en forsømmelse af enten sælgerens loyale oplysningspligt eller køberens undersøgelsespligt er ikke fastlagt. Der er snarere tale om en konkret afvejning af, hvor hensigtsmæssig og loyal parternes optræden har været overfor medkontrahenten. Ofte er der tale om et samspil mellem de to jf. U 2009.1636V, *hvor landsretten ved en afbalancering af køberens undersøgelsespligt fremhævede sælgerens loyale oplysningspligt*.¹³ Det vil altid være en konkret afvejning af adfærden i den konkrete handel, hvorfor alle relevante elementer, så som hvem parterne er, hvilken ejendom der overdrages, og ikke mindst hvilke begivenheder der er hændt forud for aftalens indgåelse, der skal bedømmes.

En tilsidesættelse af henholdsvis den loyale oplysningspligt og undersøgelsespligten har betydning for parternes indbyrdes retstilling, såfremt køberen rejser krav mod sælgeren i anledning af faktiske mangler, dvs. i den situation hvor ydelsen ikke er kontraktmæssig - der er ej sket rigtig opfyldelse.¹⁴ Undlader en sælger at oplyse en køber om en mangel, som han loyalt burde have oplyst om, og kan undladelsen tilregnes ham som simpelt uagtsom, ifalder han et erstatningsansvar over for køberen.¹⁵

I den situation, hvor sælgeren ikke har opfyldt sin loyale oplysningspligt, er der således tale om en misligholdelse af aftalen, hvorfor køberen kan kræve erstatning. I modsætning hertil fortaber køberen sine misligholdelsesbeføjelser, hvis denne ikke opfylder sin undersøgelsespligt. Der er tale

¹¹ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 127.

¹² Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 128.

¹³ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 128.

¹⁴ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 128.

¹⁵ Husejerforsikring & Ejerskifteforsikring – en kommentar, Jønsson, Henning, 3. udgave, Forlaget Thomson s. 248.

om situationer, hvor sælgeren må formodes at blive bekendt med en given defekt, eller som må formodes at have konstateret et forhold, som en ejer bør indse, kan være forårsaget af en defekt, eller på baggrund af køberens tilkendegivelser har konkret grund til at betvivle, at ejendommen svarer til køberens forudsætninger, kan blive erstatningsansvarlig overfor køberen, når han ikke har oplyst køberen relevant om forholdet.¹⁶ Sælgeren har således ikke opfyldt sin loyale oplysningspligt, på grund af manglende agtpågivenhed med henblik på at opfylde sin loyalitetspligt overfor køberen. Ligesom samspillet mellem sælgers loyale oplysningspligt og køberes undersøgelsespligt, skal sælgerens agtpågivenhed/uagtsomhed sammenholdes med køberens tilsvarende pligt til agtpågivenhed, jf. U 1978.731V, *hvor køber krævede erstatning på kr. 11.000, men alene fik tilkendt kr. 5.500, da han ved besigtigelsen burde være blevet klar over mørtelens tilstand.*

Ved boligejendomme omfattet af LOFE er grænsen for ond tro forrykket, idet sælgerens simple uagtsomhed ikke begrunder erstatningsansvar, når sælgeren har indhentet tilstandsrapport, jf. LOFE § 2, stk. 1 og 5. Disse regler er således en fravigelse af de almindelige regler gældende for ejendomshandel. Hvis sælgeren har opfyldt betingelserne i LOFE § 2, stk. 1, kan han frigøre sig fra sin mangelshæftelse, og køberen kan ikke gøre mangelsbeføjelser gældende mod sælgeren i anledning af faktiske mangler ved bygningerne.¹⁷ Udgangspunktet her modificeres dog således, at fritagelsen for mangelshæftelse ikke består, hvis sælgeren ved svigagtig adfærd eller grov uagtsomhed undlader at oplyse om faktiske mangler, jf. LOFE § 2, stk. 5. Et eksempel på grov uagtsomhed fremgik i U 1999.1739V, *hvor det fra sælgers side var groft uagtsomt ikke at oplyse om mangler ved et gulv. Sælger havde observeret, at et nylagt gulv buede. Sælger reklamerede og fik leveret et nyt gulv, som de ikke fik lagt inden salget af ejendommen. Det nyleverede gulv blev i stedet solgt.*

¹⁶ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 133.

¹⁷ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 144.

Det er hensigten med ordningen i LOFE, at det således kun er den sælger, der ikke opfylder sin loyale oplysningspligt ved en forglemmelse - udviser simpel uagtsomhed - som er beskyttelsesværdig og derfor ikke ifalder erstatningsansvar.¹⁸

Vedrørende køberens undersøgelsespligt indenfor LOFE's anvendelsesområde kan det anføres, at undersøgelsespligten formentlig er begrænset til forhold, som den bygningsagkyndige ifølge tilstandsrapporten ikke har haft adgang til, eller forhold, som ifølge tilstandsrapporten bør undersøges nærmere(UN) samt efter omstændighederne eventuelle særlige krav til ejendommen, som køberen måtte have.¹⁹

4.1.2 Faktiske mangler

Udgangspunktet for køb og salg af fast ejendom er, at sælger er ansvarlig for skjulte fejl og mangler i op til 10 år efter hushandlen.

Faktiske mangler udgør i praksis den hyppigste misligholdelsesgrund.²⁰ Her kan bl.a. nævnes jordbundens utilstrækkelige bæreevne, fejl i bygningers murværk eller utæthed i bygningers tag. Faktiske mangler omfatter endvidere forhold, der indebærer en nærliggende risiko for uønskede faktiske egenskaber eller farer, f.eks. et tag, der er udført på en sådan måde, at en utilstrækkelig ventilation giver risiko for råd- og svampeskader.²¹

En ydelse lider af en mangel, hvis den ikke har de egenskaber, som køberen efter aftalen kan kræve.²² Udgangspunktet for enhver mangelsbedømmelse er aftalen. Det afgørende er, om ydelsen er kontraktmæssig, således der er sket rigtig opfyldelse. Ved afgørelsen af om der foreligger en mangel ved den pågældende ejendom, må bero på en konkret vurdering. De elementer der indgår i bedømmelsen af, hvilke faktiske egenskaber en køber kan kræve er bl.a. ejendommens alder og art, beliggenhed, bygningsmåde, pris og omstændighederne i øvrigt.

¹⁸ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 144.

¹⁹ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 144.

²⁰ Retlige mangler er ikke genstand for nærmere behandling i indeværende fremstilling.

²¹ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 144.

²² Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 129.

Som udgangspunkt hæfter sælger af en fast ejendom overfor køber for eventuelle mangler ved ejendommen. Dette udgangspunkt modificeres, hvis køber har modtaget en rapport omhandlende ejendommens fysiske tilstand – tilstandsrapport, samt tilbud om ejerskifteforsikring, jf. LOFE § 2, stk. 1, 1. pkt. fra sælgeren. Hvis disse betingelser er opfyldt, kan køberen ikke rette krav mod sælger i anledning af fysiske mangler ved bygningerne. Køberen kan ej heller over sælgeren gøre gældende, at en fejl burde være nævnt i tilstandsrapporten, jf. LOFE § 2, stk. 1, 2. pkt.

Sælgerbeskyttelsen efter LOFE kap. 1 omfatter alene fysiske mangler ved bygningen, jf. LOFE § 2, stk. 1.²³ Den anvendte terminologi i LOFE ændrer ej på, at fysiske mangler har samme betydning som faktiske mangler i den almindelige obligationsret.²⁴

Adgangen til at begrænse sælgerens mangelshæftelse angår alene fysiske mangler ved bygningerne. Det betyder, at sælgeren uændret hæfter for vanhjemmel, andre retlige mangler og mangler, der alene vedrører grunden.²⁵ Derforuden hæfter sælger for mangler opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse, med mindre andet er aftalt, jf. LOFE § 2, stk. 1, 2. pkt. Køberen kan påberåbe sig en mangel, hvis sælgeren har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold, har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt, jf. LOFE § 2, stk. 5, 2. pkt.

Det er i denne sammenhæng vigtigt at understrege, at LOFE § 2 ikke regulerer spørgsmålet om, hvad der udgør en mangel ved den faste ejendom. Det er som udgangspunkt en juridisk vurdering, hvor bedømmelsen af en skade, i huseftersynsordningens forstand, begrundes ud fra en byggeteknisk vurdering.

Ethvert forhold, der hævdes at udgøre misligholdelse/mangel, skal kvalificeres efter aftalen. I denne sammenhæng betyder det, at ethvert forhold skal bedømmes konkret, og ved udfyldelsen af aftalen indgår almindelige risikoafvejningssynspunkter, tillidshensyn og hensynet til at understøtte forsvarlig, loyal adfærd ved aftalens indgåelse og opfyldelse.²⁶ Det fremgår bl.a. af U 1980.933V, hvor Landsretten lagde vægt på, hvad køberen efter aftalen kunne kræve, hvorfor K's krav om forholdsmæssigt afslag i anledning af faktiske mangler og retlige mangler, ikke blev

²³ Mangler ved fast ejendom, Rosenmeier, H.P, 5. udgave, Forlaget Thomson s. 70.

²⁴ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 247.

²⁵ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen s. 83.

²⁶ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 263.

imødeset. S blev derfor frifundet. Landsretten tilføjede endvidere i denne sammenhæng, at hvis køberen lagde vægt på, at ejendommen skulle opfylde bestemte forhold, kunne han have stillet betingelser herom. Det var således aftalen, der var bestemmende.

4.1.3 Købers beføjelser i anledning af en mangel

Køberens mangelsbeføjelser i henhold til de almindelige erstatnings- og køberetlige grundsætninger er 1. erstatning, når der foreligger culpa²⁷ eller en garanti, 2. forholdsmæssigt afslag i købesummen, når der foreligger en betydelig værdiforringende mangel eller 3. ophævelse²⁸, når der foreligger væsentlige mangler.²⁹

Erstatningsbeføjelsen kan gøre gældende når de almindelige erstatningsretlige betingelser om tab, ansvarsgrundlag, adækvans og årsagssammenhæng er opfyldt.³⁰

En køber kan overfor en godtroende sælger, gennemføre et krav om afslag i købesummen, såfremt ejendommen lider af en mangel af en vis størrelsesorden. Forholdsmæssigt afslag i købesummen er en misligholdelsesbeføjelse, der udtrykker, at ydelsens værdi med mangler er ringere end den kontraktmæssige(mangelfri) ydelsesværdi. Dette bevirker, at det kontraktmæssige vederlag tilsvarende skal nedsættes. Afslagsbeføjelsen er et eksempel på domstolens indgreb i parternes aftale, når denne ikke længere er udtryk for en passende balance mellem parternes pligter.³¹ Afslagsbeføjelsen er ikke lovreguleret men velkendt i obligationsretten, herunder køberetten jf. Købelovens §§ 42, stk. 1, 1. pkt., 43, stk. 1, og 78, stk. 1, nr. 3. Spørgsmålet om hvornår der er grundlag for et afslag i købesummen, kan således kun udledes af retspraksis³².

²⁷ I praksis at sælgeren ikke har oplyst om defekter, som han burde indse havde betydning for køberen.

²⁸ Ophævelsesadgang behandles ikke yderligere i denne fremstilling.

²⁹ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 248.

³⁰ De almindelige betingelser for erstatning vil ikke blive genstand for nærmere behandling i denne fremstilling.

³¹ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 346-347.

³² Om nærmere herom se Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s.353-366.

I modsætning til erstatningsbeføjelsen forudsætter afslagsbeføjelsen intet ansvarsgrundlag. Køberen kan således gøre afslagsbeføjelsen gældende, uanset at der intet er at bebrejde sælgeren. Det er imidlertid en betingelse, at der er tale om en betydelig mangel. Om en mangel er betydelig, indeholder såvel en kvalitativ som en kvantitativ vurdering. Den kvalitative vurdering er ofte beskrevet som manglens beskaffenhed, eks. alvorligere mangler ved taget mv. Den kvantitative vurdering er værdiforringelsens størrelse, herunder størrelse i forhold til købesummen eller eventuelt udbedringsomkostninger.³³

Manglen skal have været til stede på handelstidspunktet og tillige have været skjult for køber og sælger samt mangelen skal være værdiforringende, således at det må antages, at ejendommen ville være blevet handlet til en lavere pris, hvis manglen havde været kendt på tidspunktet for handlens indgåelse.³⁴ I praksis skal værdiforringelsen have et vist omfang, før en køber kan gøre sig forhåbninger om afslag. Størrelsen af det forholdsmæssige afslag vil blive fastsat skønsmæssigt med udgangspunkt i reparationsudgifterne på tidspunktet for handlens indgåelse.³⁵

Der er ikke grundlag for at antage nøjagtigt hvilket omfang manglen skal, for afslag opnås. Rosenmeier anfører i *Mangler ved fast ejendom* s. 295, "*Mindstegrænsen må antages at ligge mellem 2 og 7 % af købesummen.*" Procentsatsen er dog blot en blandt mange faktorer.³⁶ Carsten Munk Hansen anfører i *Fast ejendom, overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, s. 348: "*I praksis er det vanskeligt at fastlægge, hvad der er en så betydelig mangel, at køberen kan kræve afslag. Imidlertid er afslagsbeføjelsen en helt central beføjelse i tilfælde af mangler ved ejendommen, da betingelserne for at gøre denne beføjelse gældende er ret beskedne.*"

Den køber, der har konstateret en mangel ved ejendommen skal reklamere inden rimelig tid, for at bevare sine mangelsbeføjelser. Imidlertid kan der gå lang tid, før en mangel bliver synlig for køberen, uden at dette kan bebrejdes køberen. Eksempelvis kan der gå flere år før en eventuel råddannelse måtte vise sig – eks. 7 år. Årsagen var sandsynligvis til stede ved handlens indgåelse,

³³ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 348.

³⁴ Husejerforsikring & Ejerskifteforsikring – en kommentar, Jønsson, Henning, 3. udgave, Forlaget Thomson s. 248.

³⁵ Husejerforsikring & Ejerskifteforsikring – en kommentar, Jønsson, Henning, 3. udgave, Forlaget Thomson s. 249.

³⁶ Husejerforsikring & Ejerskifteforsikring – en kommentar, Jønsson, Henning, 3. udgave, Forlaget Thomson s. 249. Om nærmere herom se Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s.353-366.

men køberen kunne således ikke reklamere før han iagttog råds-kaden og fandt årsagen til denne(eks. Forkert anbringelse af dampspær)³⁷. En sælger kan altså i op til 10 år efter sit salg af en ejendom risikere at blive mødt med et krav om erstatning eller afslag i prisen. På dette tidspunkt har sælgeren sandsynligvis for længst indrettet sig på, handlen var endeligt afsluttet og anvendt provent fra salget af ejendommen, eksempelvis til køb af anden bolig.

Det er bl.a. ud fra ovenfor nævnte betragtninger, at Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom(LOFE) blev indført i 1996.

4.2 Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (LOFE)

Da lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom(LOFE) trådte i kraft pr. 1. januar 1996, var formålet med denne lov at forbedre retstillingen for både køber og sælger samt at begrænse antallet af retssager vedrørende køb/salg af fast ejendom.³⁸

Det store antal retssager, som domstolene oplevede, resulterede ofte i, at sælger blev pligtig til at give afslag i købesummen eller yde erstatning overfor køber pga. fysiske mangler i forbindelse med salget af den faste ejendom. Dette som udslag af sælgerens 10 årige hæftelse for faktiske mangler ved ejendommen. Situationen var hverken betryggende for henholdsvis køber eller sælger. For køber var det særdeles ubehageligt, hvis der efter overtagelsen måtte vise sig mangler ved ejendommen. Tilsvarende var det for sælgers vedkommende en stor belastning, hvis køber fremsatte krav på grund af mangler, og i særdeleshed i de tilfælde, hvor der var gået lang tid, fordi sælger har indrettet sin økonomi i tillid til handlens endelighed.³⁹

For at begrænse problematikken vedrørende de mange tvister om mangler ved ejerboliger, var det vigtigt at den valgte løsning, skulle være fordelagtig for begge parter og samtidig skabe tryghed for både køber og sælger. For sælger blev der indført en lovreguleret legal fritagelse fra sin mangelshæftelse, og køber blev tilsvarende opvejet af muligheden for fremlæggelse af en

³⁷ Husejerforsikring & Ejerskifteforsikring – en kommentar, Jønsson, Henning, 3. udgave, Forlaget Thomson s. 249.

³⁸ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 37.

³⁹ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 36.

tilstandsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring.⁴⁰ Køber modtager således en tilstandsrapport indeholdende detaljerede oplysninger om bygningens fysiske tilstand. For at imødekomme situationer, hvor der efter overtagelsen af ejendommen har vist sig mangler, der var skjult for den bygningssagkyndige, og derfor ej heller var omtalt i tilstandsrapporten, skal køber gøres bekendt med muligheden for at tegne en forsikring, der skal dække netop disse situationer.⁴¹

4.2.1 Lovens formål og anvendelsesområde

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom(LOFE) er en civilretlig lov, samt den første lov, der omhandler faktiske mangler ved fast ejendom. Loven regulerer retsforholdet mellem køber og sælger gennem en frivillig ordning, der skal beskytte begge parter mod bygningens fysiske/faktiske mangler. Det er et centralt element i den nuværende ordning, at der skal være balance mellem hensynet til køber og mellem hensynet til sælger.⁴²

LOFE etablerer således mulighed for, at sælgeren kan vælge en lovreguleret delvis fritagelse for sin almindelige 10 årige mangelshæftelse, og køberen kan vælge en forsikring mod skader på ejendommen. Endvidere giver LOFE's kap. 2 boligkøberen mulighed for en fortrydelsesret.

Sælgeren har mulighed for at begrænse sin hæftelse for mangler ved skriftlig vejledning om retsvirkningerne, fremlæggelse af tilstandsrapport, tilbud om ejerskifteforsikring og tilbud om at betale halvdelen af præmien hertil. Disse bestemmelser finder alene anvendelse ved boligejendomme, dvs. fast ejendom, der hovedsageligt anvendes til beboelse for sælgeren eller hovedsageligt er bestemt til beboelse for køberen jf. LOFE § 1, stk. 1.

Huseftersynsordningen angår aftaler om køb og salg af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig anvendes som beboelse for sælger eller hovedsageligt er bestemt til beboelse for køberen, jf. LOFE kap. 1.⁴³ LOFE giver sælgeren en fakultativ adgang til at frigøre sig fra efterfølgende at blive mødt af køberens misligholdelsesbeføjelser i anledning af faktiske mangler.

⁴⁰ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 392.

⁴¹ Ejerskifteforsikringer i praksis, Holm-Larsen, Jytte, Jacobsen, Lene Dahl, 1. udgave, Nyt Juridisk Forlag s. 11.

⁴² Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 9-10.

⁴³ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 392-395.

Dog er sælgerens legale hæftelsesfritagelse betinget af, at køberen modtager skriftlig vejledning om retsvirkningerne, at sælgeren indhenter og udleverer en ny tilstandsrapport for ejendommen, at sælgeren indhenter et tilbud på ejerskifteforsikring for køberen, og at sælgeren skriftligt tilbyder at betale halvdelen af præmien for en femårsperiode, hvis køberen tegner den tilbudte forsikring jf. LOFE §§ 2-5. Dertil kommer visse tidmæssige betingelser.⁴⁴

Hvis sælgeren er frigjort fra sin mangelshæftelse jf. LOFE kap. 1, betyder det, at køberen er henvist til at rejse krav mod sit forsikringssselskab, hvis køberen har tegnet en ejerskifteforsikring. Hvis der ikke er tegnet en ejerskifteforsikring inden overtagelsen af ejendommen, må køber selv bære tabet, med mindre der er grundlag for at rejse direkte krav mod tidligere ejere.⁴⁵

Det er ejendomsformidlerens opgave, at rådgive om mulighederne efter LOFE's kapitel 1, samt at rådgive om indholdet af en konkret tilstandsrapport samt muligheden for forsikringsdækning.⁴⁶

LOFE omfatter alene ejendomme, der hovedsageligt har tjent til familiens bolig for sælger eller som hovedsageligt skal tjene til bolig for køber, jf. § 1, stk. 1. Ejendomme til bolig for køberen omfatter parcelhuse, ejerboliger i tofamiliesejendomme, rækkehuse, fritidshuse og ejerlejligheder.⁴⁷ Udenfor lovens anvendelsesområde falder ubebyggede grunde, grunde med bygning under opførelse og ejendomme med landbrugspligt jf. § 1, stk. 2. Ejendomme, der tjener erhvervsformål, er ej heller omfattet af loven. Ejendomme, opført med salg for øje, er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven, men den sælger, der har forestået opførelsen, kan ikke opnå beskyttelse mod købers misligholdelsesbeføjelser efter lovens kapitel 1, jf. § 2, stk. 5.⁴⁸ For ejendomme omfattet af anvendelsesområdet for LOFE gælder det, at fritagelse for mangelshæftelse gælder alle bygninger på ejendommen.⁴⁹

⁴⁴ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 392.

⁴⁵ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 392.

⁴⁶ Ejendomsformidlerens opgaver i henhold til køb og salg af fast ejendom under LOFE vil ikke blive behandlet yderligere i denne fremstilling, hvorfor der i stedet henvises til lov om omsætning af fast ejendom - ejendomsomsætningsloven.

⁴⁷ Fremover anvendes blot udtrykket ejendom eller bolig.

⁴⁸ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 400.

⁴⁹ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 400.

Bestemmelsen i LOFE § 2, stk. 1, om sælgerens hæftelsesfritagelse er begrænset til *bygninger*, og omfattet er således ikke grunden. Dog antages det, at varige indretninger, der er fysisk forbundet med bygninger er omfattet. Her kan bl.a. henvises til terrasser, carporte, solfangeranlæg, udvendige trapper, der giver adgang til bygningen og læmure sammenfattet med en bygning.⁵⁰ Bygningsbegrebet omfatter løsøre og tilbehør, der er indføjjet i bygningen, og på denne måde herefter udgør en naturlig del af denne, eksempelvis vinduer, døre, radiatorer og gulve. I denne sammenhæng omhandler begrebet bygninger ikke anlæg uden for bygningerne på grunden, så som plankeværk, fritliggende olietank, udendørs svømmebassin, bade- og bådebro og diverse haveindretninger.⁵¹

4.2.2 LOFE § 2, stk. 5 – i strid med offentligretlige forskrifter/ulovlige bygningsindretninger

Hvis køberen fra sælgeren har modtaget en tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring, kan køberen som udgangspunkt ikke overfor sælgeren påberåbe sig bygningens fysiske tilstand som værende mangelfuld, jf. LOFE § 2, stk. 1. Dette udgangspunkt modificeres, således at køberen alligevel overfor sælgeren kan påberåbe sig forhold, der er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, samt at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlig forskrift. Køberen kan desuden påberåbe sig mangel, hvis sælger måtte have ydet køber en garanti eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jf. LOFE § 2, stk. 5.

Almindeligvis vil der være en formodning om, at en ejendom, dens bygninger og installationer ikke skal indebære en risiko for skader på personer eller på andre bygningsdele, som ligger udover det sædvanlige for den pågældende type ejendom.⁵² Foreligger der indretninger, der ikke opfylder gældende krav, finder de almindelige regler om misligholdelsesbeføjelser anvendelse, forudsat betingelserne herfor er opfyldt.

⁵⁰ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 402.

⁵¹ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 402.

⁵² Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 309.

Bygningers opførelse er undergivet en lang række forskrifter. Der kan være tale om planmæssige-, konstruktionsmæssige-, sundhedsmæssige- eller miljømæssige forskrifter. Disse siges undertiden at være udtryk for god byggeskik efter tidens viden.⁵³ Er en bygning opført i strid med de på opførelsestidspunktet gældende regler, er bygningen opført i strid med offentligretlige forskrifter - der er således tale om en ulovlig bygningsindretning.⁵⁴ Isoleret set er en overtrædelse af en offentligretlig forskrift ikke misligholdelse, dog indgår offentligretlige forskrifter ofte i bedømmelsen af, om et givet forhold udgør en mangel. Et eksempel herpå kunne være en situation omhandlende et utæt tag, der kan udgøre en faktisk mangel, der særdeles ofte vil være en følge af, at en forskrift ikke er efterlevet.

Problemerne vedrørende ulovlige bygningsindretninger skal ses ud fra undtagelsesbestemmelse i LOFE § 2, stk. 5, der giver køber adgang til at påberåbe sig forhold, der strider mod offentligretlige forskrifter overfor sælgeren, uagtet om dennes fritagelse for mangelhæftelse måtte være opfyldt, jf. LOFE § 2, stk. 1. LOFE omfatter alene sælgerens ansvar for faktiske(fysiske) mangler, og i praksis er de fleste af disse mangler i strid med en offentligretlig forskrift.⁵⁵

Reglen i LOFE § 2, stk. 5, omhandlende ulovlige bygningsindretninger er ikke en eksakt størrelse og har i praksis givet anledning til en vis diskussion. Domstolene har løst problematikken ved at fortolke dette, som et spørgsmål om dækningen af den tilbudte ejerskifteforsikring. Hvis forholdet er dækket af forsikringen, er det ikke et spørgsmål om en offentligretlig forskrift. Er det ikke dækket, er det sandsynligt i strid med en offentligretlig forskrift. Den førende sag indenfor området er U 2002.828H, *køberen K, havde modtaget tilstandsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring, men havde ej tegnet forsikringen. Køberen kunne ikke påberåbe, sig at bygningens fysiske tilstand var mangelfuld overfor S vedrørende et kældergulv, trods overtrædelse af bygningsreglementet.*

Højesteret udtalte i denne forbindelse, "*Baggrunden for undtagelsesbestemmelsen i § 2, stk. 4 (nu: stk. 5), må antages at være, at sælgeren som udgangspunkt ikke bør fritages for hæftelse med hensyn til forhold, som i almindelighed ikke belyses i en tilstandsrapport, og som køberen ikke kan*

⁵³ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 252.

⁵⁴ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 252.

⁵⁵ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 252.

forsikre sig imod...Efter de standardvilkår for ejerskifteforsikring, som er udarbejdet af Skafor i tilknytning til loven, vil en mangel som den foreliggende være en dækningsberettigende skade, selv om forholdet vedrører bygningens lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v., idet forholdet har medført en "skade" i forsikringsvilkårenes forstand(en "fejl" i lovens forstand). I denne forbindelse bemærkes, at den ovenfor omtalte ændrede affattelse af Skafors⁵⁶ standardvilkår for ejerskifteforsikring – tilføjelsen af ordene "medmindre der er indtrådt en skade, eller det konstateres, at der er nærliggende risiko for, at skaden vil opstå" – ikke kan anses for at være en udvidelse af forsikringsdækningen, men alene en præcisering af denne. På den anførte baggrund finder Højesteret, at den manglende efterlevelse af bygningsreglementet ikke skal henføres under ordene >>...kan køberen påberåbe sig... at et forhold strid mod offentligretlige forskrifter<< i § 2, stk. 4, 1. pkt.". ⁵⁷

Højesterets dom fastslår, at en defekt i en bolighandel med tilstandsrapport mv. enten vil være en faktisk mangel, der er dækket af ejerskifteforsikringen, eller den vil udgøre en ulovlig bygningsindretning, som sælgeren hæfter for jf. LOFE § 2, stk. 5. Sælgerens hæftelse forudsætter et ansvarsgrundlag, culpa eller garanti, eller en betydelig mangel, der kan begrunde et forholdsmæssigt afslag i købesummen.

En ulovlig bygningsindretning vil som udslag af U 2002.828H, være et forhold, der 1. ikke belyses i tilstandsrapporten, fordi den beskikkede bygningsagkyndige ikke skal kunne vurdere, om lovgivningens krav er opfyldt, og 2. som køberen ikke kan forsikre sig imod.⁵⁸ I relation til, hvilken lovgivning den bygningsagkyndige skal vurdere bygninger ud fra, bemærkes det blot, at der er regler, den bygningsagkyndige bør kende, og der er andre, som står udenfor for dennes kendskab.⁵⁹ Det er i sandhed vanskeligt for en privat boligkøber at være vidende om, hvilke regler den bygningsagkyndige har kendskab til.⁶⁰ På det forelæggende grundlag bliver det relevante kriterium i praksis, om forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen i henhold til Bkg 705. Hvis

⁵⁶ Forsikringsselskabernes brancheorganisation - nu Forsikring & Pension.

⁵⁷ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 255

⁵⁸ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag. s. 256. Nærmere om disse kriterier.

⁵⁹ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 256.

⁶⁰ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 256.

dette ikke er tilfældet, kan der være mulighed for, at sælgeren hæfter i anledning af en ulovlig bygningsindretning, jf. LOFE § 2, stk. 5.

Denne løsning er ikke uden videre problemfri for boligkøberen, idet det i en række situationer ikke på forhånd er muligt at kvalificere forholdet som en mangel, som ejerskifteforsikringen hæfter for, eller som en mangel, sælgeren hæfter for. I det omfang bygningsdele lider af defekter, som den bygningsagkyndige ikke skal konstatere, og som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, kan kravet kun gøres gældende mod sælgeren (forudsat sælger hæfter herfor). Dækningen må udledes af mindstedækningsbekendtgørelsen i bkg 705.⁶¹ Det gælder f.eks. vedrørende ulovlige elinstallationer, hvor forholdets konstatering forudsætter kundskaber om elektriske installationer, som den bygningsagkyndige ikke har. Fejl i de elektriske installationer vil derfor ofte udgøre en ulovlig bygningsindretning.

Til illustration af den af Højesteret udledte praksis henvises bl.a. til U 2005.1108Ø, *hvor et dødsbo solgte en fast ejendom, som bolig med tilstandsrapport. Bygningen var imidlertid ikke egnet til bolig, og kommunen påbød nedrivning, idet det viste sig, at der ikke var udstedt bygningsattest. Manglende bygningsattest var en mangel omfattet af LOFE § 2, stk. 5, 1 pkt., hvorfor K kunne hæve. Landsretten udtalte i denne sag "Efter bevisførelsen... finder landsretten, at den manglende bygningsattest må betegnes som en retlig relevant mangel, der er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 2, stk. 5, 1. pkt. Baggrunden for denne undtagelsesbestemmelse... må antages at være, at sælgeren som udgangspunkt ikke bør fritages for hæftelse med hensyn til forhold, som i almindelighed ikke belyses i en tilstandsrapport, og som køberen ikke kan forsikre sig imod... Ansvarsfraskrivelsen dækker, som den er formuleret, ikke en ulovlig bygningsindretning af en karakter som den i sagen omhandlede. Manglens karakter og væsentlighed indebærer herefter, at (K) har været berettiget til at hæve handelen."*

Sammenfattende må det fastslås, at der forekommer mange grænsetilfælde, hvor det ikke på forhånd er givet, om et forhold udgør en faktisk mangel, som ejerskifteforsikringen hæfter for, eller en ulovlig bygningsindretning, som sælgeren hæfter for. Det er derfor en konsekvens af

⁶¹ Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 257.

retstillingen heraf, at køberen i grænsetilfælde er nødsaget til at rejse krav mod både ejerskifteforsikringen og sælgeren.⁶²

4.2.3 Tilstandsrapporten

Huseftersynet og tilstandsrapporten udarbejdes på grundlag af eftersynet, der er lovreguleret, jf. huseftersynsbekendtgørelsen, bkg. Nr. 1290 af 14/12 2009 om huseftersynsordningen (bkg 1290). Selve bygningsgennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end en tilsvarende bygning af samme alder.⁶³ Vurderingen skal foretages på baggrund af de byggeteknikker, der blev anvendt, da bygningerne blev opført. Selve tilstandsrapporten er en samlet skriftlig rapport over ejendommens skader og tegn på skader. Rapporten udfærdiges på sælgers foranledning, og den bygningsagkyndige gennemgår ejendommen og beskriver de steder, hvor ejendommen er i dårligere stand end tilsvarende ejendomme på samme alder, jf. bkg 1290, kap. 5.

Tilstandsrapporten er opdelt i 6 centrale dele. 1. En indledende vejledende beskrivelse af huseftersynet. 2. Et resumé af den foretagne bygningsgennemgang. 3. En gennemgang af den foretagne bygningsgennemgang. 4. En gennemgang af de konstaterede skader på bygningerne med karakterangivelse samt eventuelle noteangivelser. 5. Sælgers oplysninger om ejendommen. Og 6. Oplysninger om bygningskonstruktioner til brug for ejerskifteforsikrings-selskabet.

Den bygningsagkyndige anvender et tilstandsrapportskema, hvori ejendommen karaktergives med IB, K0, K1, K2, K3 og UN.⁶⁴

Der er betingelser for, om en tilstandsrapport kan tillægges retsvirkning i henhold til LOFE og således give sælger ansvarsfrihed for sin mangelshæftelse. Tilstandsrapporten skal være

⁶² Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 260.

⁶³ Bkg. Nr. 1290 af 14/12 2009 om huseftersynsordningen § 14.

⁶⁴ IB = Ingen bemærkninger. K0 = Kosmetiske skader, der beskriver skader eller forhold, der kan påvirke købers indtryk af bygningen. K1 = Mindre alvorlige skader, der beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. K2 = alvorlige skader, der beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. K3 = Kritiske skader, der beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele. UN = bør undersøges nærmere. Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, hvorfor art, omfang og konsekvenser altid bør afklares yderligere.

udfærdiget af en beskikket byggesagkyndig, og rapporten skal udfærdiges på et særligt skema, som udleveres af sekretariat for huseftersyn.⁶⁵ Endvidere kræves der, at den bygningsagkyndige skal opfylde visse uddannelsesmæssige krav for at opnå beskikkelse.

Skemaet for tilstandsrapporten er udformet således, at sælger skal afgive oplysninger om ejendommen. Den bygningsagkyndige gennemgår herefter en tjekliste over forhold, der kunne give anledning til bemærkninger vedrørende ejendommens fysiske tilstand. Ejendommens gennemgang baseres på en visuel undersøgelse, uden destruktive indgreb, hvor den bygningsagkyndige alene bruger enkle tekniske hjælpemidler.⁶⁶ I praksis betyder dette, at tilstandsrapporten derfor kun beskriver synlige fejl og mangler.⁶⁷

4.2.4 Ejerskifteforsikringen

Hovedformålet med ejerskifteforsikringen er at dække den risiko for skjulte mangler, som køber overtager fra sælger, når denne anvender huseftersynsordningen. Ejerskifteforsikringer skal således sikre køber af en ejendom mod uforudsete udgifter til reparation af skjulte fejl og mangler/skader, som ikke fremgår af tilstandsrapporten, fordi de ikke har kunnet konstateres ved huseftersynet.⁶⁸ En køber, som ikke har tegnet ejerskifteforsikring, er ikke dækket i disse tilfælde.⁶⁹ På denne måde sikrer ordningen sælger mod krav fra køber, under forudsætning af, at sælger opfylder kravene til den legale mangelsfritagelse.

De nærmere krav til ejerskifteforsikringen er fastlagt i bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.(bkg 705) De specifikke krav til ejerskifteforsikringens dækningsomfang er beskrevet i bekendtgørelsens bilag 1. Det fremgår af bilagets pkt. 2, at *forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade. Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse,*

⁶⁵ Køb og salg af fast ejendom, Træff, Finn, s. 129 og LOFE, bkg. 1290 om huseftersynsordningen.

⁶⁶ Køb og salg af fast ejendom, Træff, Finn, s. 129.

⁶⁷ Køb og salg af fast ejendom, Træff, Finn, s. 129 og LOFE.

⁶⁸ Ejerskifteforsikringer i praksis, Holm-Larsen, Jytte, Jacobsen, Lene Dahl, 1. udgave, Nyt Juridisk Forlag, s. 33

⁶⁹ Ejerskifteforsikringer i praksis, Holm-Larsen, Jytte, Jacobsen, Lene Dahl, 1. udgave, Nyt Juridisk Forlag, s. 33 og LOFE.

revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningerne, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelighed god vedligeholdelsesstand. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.⁷⁰

I bilagets pkt. 4 er der angivet en række forhold, der er undtaget fra forsikringsdækning. Det fremgår bl.a. heraf, at bygningens funktionsforhold(planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed af offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold er undtaget fra dækning, med mindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade.⁷¹

Skader, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, er tillige dækket af ejerskifteforsikringen. Dertil kommer, at åbenlyst forkerte beskrivelser fra den bygningsagkyndige også er dækket. Den bygningsagkyndige er ansvarlig for tilstandsrapportens indhold i 5 år fra overtagelsesdagen, dog maksimalt 6 år fra rapportens datering, jf. LOFE § 3, stk. 2.⁷²

Den ejerskifteforsikring, der tilbydes køber i forbindelse med køb af den fast ejendom, skal ikke kun dække fejl, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men skal tillige dække fejl, som er berørt i tilstandsrapporten, men som er beskrevet misvisende eller klart ufyldstgørende, således at køber ikke på baggrund af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage fejlens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning ved sin beslutning om at købe ejendommen.⁷³ Det afgørende herfor er således, at køber ville have vurderet situationen anderledes, hvis han var bekendt med den korrekte oplysning og i den forbindelse formentlig ville have afholdt sig fra at indgå handlen eller forlangt afslag i købesummen.

Det er et objektive kriterium i forhold til forsikringsdækningen, om forhold i tilstandsrapporten er beskrevet misvisende eller klart forkert eller klart ufyldstgørende. Det betyder i denne situation,

⁷⁰ Bkg 705.

⁷¹ Bkg 705.

⁷² Ejerskifteforsikringer i praksis, Holm-Larsen, Jytte, Jacobsen, Lene Dahl, 1. udgave, Nyt Juridisk Forlag, s. 33.

⁷³ Ejerskifteforsikringer i praksis, Holm-Larsen, Jytte, Jacobsen, Lene Dahl, 1. udgave, Nyt Juridisk Forlag, s. 33.

at det er uden betydning, om der eventuelt vil kunne gøres erstatningskrav gældende mod den bygningsagkyndige for disse fejl eller forsømmelser. Dette er gældende i tilfælde, hvor fejlens fysiske karakter og omfang er forkert beskrevet, og i tilfælde hvor fejlen er forkert kategoriseret med hensyn til dens betydning og behov for udbedring.⁷⁴ Det vil i den pågældende situation bero på en konkret vurdering, om en beskrivelse i tilstandsrapporten er beskrevet misvisende, klart forkert eller klart ufyldstgørende. Det afgørende er, om køber på grundlag af tilstandsrapportens beskrivelse af det pågældende forhold har været tilstrækkelig oplyst om fejlens karakter, omfang og betydning. Det er derfor ikke i sig selv tilstrækkeligt, at den bygningsagkyndiges faglige bedømmelse af et forhold kan anfægtes.⁷⁵

I forlængelse af ovenstående skal ejerskifteforsikringen tillige dække de tilfælde, hvor den bygningsagkyndige har angivet en skade med en forkert karakter. Eksempelvis skal ejerskifteforsikringen dække, hvor det i tilstandsrapporten er anført, at der er revner i muren, som ikke behøver at blive udbedret, men hvor det viser sig, at de pågældende revner er sætningsskader, som udbedringskrævende mangler ved funderingen.⁷⁶ I situationen her er der tale om en K1-skade, der viser sig at være en K3-skade. Hvis der derimod er anført en kategori UN i tilstandsrapporten, dvs. et bestemt forhold bør undersøges nærmere, skal forsikringen ikke dække de fejl, der må antages at ville være blevet opdaget ved en grundigere sagkyndig undersøgelse.⁷⁷

Det følger af bkg 705, bilag 1, nr. 6, *at erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen beregnes som en nyværdierstatning, og erstatningen fastsættes til et beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. Er det skadesramte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 pct. I forhold til nyværdierstatningen, kan erstatningen dog fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse – 30 pct.s-reglen.*

Efter gældende ret er udgangspunktet således nyværdierstatning, medmindre det skaderamte er forringet med mere end 30 pct. I praksis anvender selskaberne til brug for erstatningsopgørelsen, i

⁷⁴ Ejerskifteforsikringer i praksis, Holm-Larsen, Jytte, Jacobsen, Lene Dahl, 1. udgave, Nyt Juridisk Forlag, s. 34.

⁷⁵ Ejerskifteforsikringer i praksis, Holm-Larsen, Jytte, Jacobsen, Lene Dahl, 1. udgave, Nyt Juridisk Forlag, s. 34.

⁷⁶ Ejerskifteforsikringer i praksis, Holm-Larsen, Jytte, Jacobsen, Lene Dahl, 1. udgave, Nyt Juridisk Forlag, s. 34.

⁷⁷ Ejerskifteforsikringer i praksis, Holm-Larsen, Jytte, Jacobsen, Lene Dahl, 1. udgave, Nyt Juridisk Forlag, s. 34.

kombination med en individuel konkret vurdering af det skaderamte i hvert enkelt tilfælde, levetidstabeller udarbejdet af Forsikring & Pension.

Ved beregningen af, om det skaderamte er forringet med mere end 30 pct., anvendes den samlede værdi af de skadede bygningsdele, jf. U 2006.544H. Dette vil i nogle tilfælde medføre, at der, selv om enkelte af de beskadigede bygningsdele er beskadiget med mere end 30 pct. i forhold til nyværdien, alligevel ikke er grundlag for fradrag for værdiforringelse, når værdiforringelsen ikke overstiger 30 pct. af den samlede værdi af de beskadigede bygningsandele.⁷⁸

Hvis køber fravælger at tegne ejerskifteforsikring bemærkes det, at eventuelle krav som rejses overfor den bygningsagkyndiges ansvarsforsikringsselskab, alene bliver opgjort til dagsværdi i modsætning til ejerskifteforsikringens opgørelse til fuld nyværdi.⁷⁹ Småfejl ved ejendommen falder ind under ejerskifteforsikringens bagatelgrænse og er således ikke omfattet af forsikringsdækningen. Ejerskifteforsikringen dækker ej heller vedligeholdelse af ejendommen. Der er derfor ikke dækning for almindeligt slid og ælde eller for udskiftning af bygningsdele, hvis levetid udløber.⁸⁰

Det er ofte genstand for diskussion mellem købere og forsikringsselskab, hvorvidt der er tale om slid og ælde, da dette altid vil bero på et skøn. Dog gør forsikringsselskabet opmærksom på, at har man købt et gammelt hus med fugt i kælderen, så dækker forsikringen ikke, hvis huset er bygget efter datidens byggeskik.⁸¹ Det er således et vilkår, man må regne med i den type huse. Forsikringen dækker heller ikke ulovlige bygningsindretninger, hvilket oftest er ulovlig el- og vvs-installationer. Flere forsikringsselskaber udbyder dog en udvidet dækning, der omfatter netop disse forhold.

⁷⁸ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 156.

⁷⁹ Ejerskifteforsikringer i praksis, Holm-Larsen, Jytte, Jacobsen, Lene Dahl, 1. udgave, Nyt Juridisk Forlag, s. 34.

⁸⁰ Ejerskifteforsikringer i praksis, Holm-Larsen, Jytte, Jacobsen, Lene Dahl, 1. udgave, Nyt Juridisk Forlag, s. 35.

⁸¹ Realdanias rapport "Huseftersynsordningen - plus, minus 10 år - set med forbrugerøjne" s. 32.

5. Eftersyn af huseftersynsordningen

Siden huseftersynsordningens indførelse tilbage i 1996 er der sket betydelige ændringer på boligmarkedet. Især det øgede fokus på forbrugerbeskyttelse har været genstand for større diskussion om ordningens hensigtsmæssighed. Ordningen har til tider været udsat for kritik navnlig på baggrund af enkeltsager, der er kommet frem via medieomtale⁸². Som et udslag heraf påbegyndtes et omfattende revisionsarbejde af den eksisterende huseftersynsordning, der bl.a. har resulteret i Realdanias fra 2006, "Huseftersynsordningen – plus, minus 10 år – set med forbrugerøjne", der er baseret på en omfattende forbrugerundersøgelse.⁸³

I forlængelse af Realdanias rapport fremlagde et udvalg nedsat af Justitsministeriet "Betænkning om huseftersynsordningen 1520/2010". Udvalgets opgave bestod i at vurdere den samlede forbrugerbeskyttelsesordning i LOFE, samt at fremlægge mulighederne for at forbedre den eksisterende ordning. I de efterfølgende afsnit 5.1. og 5.2. vil en nærmere gennemgang af førromtalte rapport og betænkning blive gennemgået. En sådan gennemgang synes relevant, idet væsentlige pointer, forslag og konklusioner er videreført i ændringsforslaget af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (L89).

5.1 Realdanias rapport "Huseftersynsordningen - plus, minus 10 år - set med forbrugerøjne"⁸⁴

Formålet med rapporten var at give huseftersynsordningen et "serviceeftersyn", med henblik på en vurdering af ordningen ift. forbrugernes forventninger og krav til fremtidig

⁸² Realdanias rapport "Huseftersynsordningen - plus, minus 10 år - set med forbrugerøjne" s. 5.

⁸³ Realdanias rapport "Huseftersynsordningen - plus, minus 10 år - set med forbrugerøjne" s. 23. Nærmere om den anvendte analysemetode og dennes sikkerhed, Realdanias rapport "Huseftersynsordningen - plus, minus 10 år - set med forbrugerøjne" s. 5 og 6.

⁸⁴ Om den fortsatte relevans af denne opinionsundersøgelse, der blev foretaget som led i udarbejdelsen af denne rapport tilbage i 2006, tilsluttes Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen's opfattelse s. 204-205. "Af denne bemærkes siden undersøgelsens gennemførelse er det ikke givet, at resultatet i dag vil være fuldstændig det samme. Udvalget er opmærksom på de ændringer, der i dag er sket på ejendomsmarkedet siden rapportens udarbejdelse, men det er ikke entydigt, hvilken betydning det eventuelt har for forbrugernes opfattelse, at boligmarkedet er gået fra at være >>sælgers marked<< til at være >>købers marked<<. Herefter finder udvalget det forsvarligt at anvende rapporten som i hvert fald en indikation af, hvor >>grænsen<< for udvidelser og/eller indskrænkninger i den eksisterende huseftersynsordning må forventes at ligge."

forbrugerbeskyttelse i forbindelse med hushandel.⁸⁵ Rapporten er udarbejdet for at gøre status over huseftersynsordningen, der på udarbejdelsestidspunktet i 2006, havde eksisteret i ti år. I forlængelse heraf har udvalgets arbejde haft til formål at gøre status på den nuværende huseftersynsordning set fra forbrugerside, samt at kunne inspirere til ændringer i den måde ordningen er indrettet på i forhold til tilstandsrapportens og ejerskifteforsikringens indhold og omfang.⁸⁶

Rapportens overordnede hovedkonklusion er, at huseftersynsordningen generelt må anses som en succesfuld forbrugerbeskyttelsesordning, dog med plads til forbedring.⁸⁷ Det konkluderes endvidere, at der er stor opbakning til huseftersynsordningens idé og grundkonstruktion, dvs. sælgers ansvarsfrihed ved tilstandsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring overfor køber. Denne opfattelse begrundes ud fra en opinionsundersøgelse, der blev foretaget som et led i rapportens udarbejdelse, hvoraf det fremgår, at 90 pct. af respondenterne tillægger huseftersynsordningen stor betydning og finder det vigtigt, at erstatningsansvaret for skjulte mangler ved ejendommen flyttes fra sælger til ejerskifteforsikring, når sælger har opfyldt betingelserne for ansvarsfrihed for mangels hæftelse.⁸⁸

Det fremgår yderligere, at et solidt flertal af boligejerne er tilfredse med den nuværende ordning og gerne ser ordningen videreført og udbygget.⁸⁹ Samtidig illustrerer rapporten, at ikke alle forbrugere deler flertallets begejstring, idet mellem 20-25 pct. af forbrugerne finder ordningen utilfredsstillende og vil – i varierende grad – nedlægge ordningen.⁹⁰

Til trods for den overvejende positivitet og tillid til huseftersynsordningen er der et væsentligt kritikpunkt, som udvalget ser det, overfor den nugældende huseftersynsordning. Det fremføres i Realdania's rapport "Huseftersyn - Plus Minus 10 år", at analysen viser et betydeligt gab mellem den måde, som forbrugerne tror ordningen fungerer på og de faktiske forhold.⁹¹

⁸⁵ Realdanias rapport "Huseftersynsordningen - plus, minus 10 år - set med forbrugerøjne" s. 5.

⁸⁶ Realdanias rapport "Huseftersynsordningen - plus, minus 10 år - set med forbrugerøjne" s. 5.

⁸⁷ Realdanias rapport "Huseftersynsordningen - plus, minus 10 år - set med forbrugerøjne" s. 21.

⁸⁸ Realdanias rapport "Huseftersynsordningen - plus, minus 10 år - set med forbrugerøjne" s. 7.

⁸⁹ Realdanias rapport "Huseftersynsordningen - plus, minus 10 år - set med forbrugerøjne", s. 7.

⁹⁰ Realdanias rapport "Huseftersynsordningen - plus, minus 10 år - set med forbrugerøjne", s. 7.

⁹¹ Realdanias rapport "Huseftersynsordningen - plus, minus 10 år - set med forbrugerøjne", s. 7

Som rapporten skitserer det, er der navnlig tre kritikpunkter, hvor huseftersynsordningen giver forbrugerne anledning til vanskeligheder. 1. Kommunikation af forudsætninger for udarbejdelse af tilstandsrapport. 2. Den visuelle gennemgang samt 3. Karakterskalaen⁹².

Overordnet set er problemet, at forbrugerne ikke har kendskab til præmisserne og forudsætningerne for tilstandsrapporten og ejerskifteforsikringens skadesbegreb.

Opinionsundersøgelsen viser, at halvdelen af forbrugerne tror, at en tilstandsrapport er en form for varedeklaration på huset og derfor siger mere, end den egentlig gør.⁹³ Tilstandsrapportens formål er at klarlægge, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end en tilsvarende bygning af samme alder. Bygningsgennemgangen skal således ikke vurderes i lyset af et gennemsnitshus eller nyt hus, som knap 40 pct. af forbrugere fejlagtigt tror, er tilfældet. Dette betyder, at der hos forbrugerne opstår en forventningsbrist i relation til tilstandsrapportens funktion og omfang og ejerskifteforsikringens dækningsområde.⁹⁴

I forlængelse heraf anføres "Det betyder, at der er et "gab" mellem forbrugernes forestillinger om, hvordan tilstandsrapporten bliver til og hvad den siger om huset, og de faktiske forhold. En stor del af forbrugerne tror således, at sammenligningsgrundlaget er noget andet end det rent faktisk er, fx et nyt hus, et gennemsnitshus eller lignende – og ikke et hus der er vurderet relativt i forhold til et hus af tilsvarende type, alder og vedligeholdelsesstand. Det er en fatal fejlperception, som giver et forkert beslutningsgrundlag for køberen forud for købsbeslutningen og ved bedømmelse af den overførte risiko fra sælger til køber. Konsekvensen er, at køberne tror at rapporten – og dermed forsikringen – beskriver og dækker noget, som den ikke gør."⁹⁵

Forbrugerne efterspørger således en løsning, hvor tilstandsrapporten fremover bør indeholder oplysninger om alle forhold, der kan have praktisk betydning for den, der skal besigtige i huset.⁹⁶ Herunder bygningens almindelige vedligeholdelsesstand, de enkelte bygningers restlevetid og

⁹² Tilstandsrapportens karakterskala vil ikke blive genstand for nærmere behandling i dette speciale, idet karaktersystemet er bibeholdt og tilsvarende videreført i elinstallationsrapporten, der fremover skal gælde.

⁹³ Realdanias rapport "Huseftersynsordningen - plus, minus 10 år - set med forbrugerøjne", s. 7.

⁹⁴ Realdanias rapport "Huseftersynsordningen - plus, minus 10 år - set med forbrugerøjne", s. 7.

⁹⁵ Realdanias rapport "Huseftersynsordningen - plus, minus 10 år - set med forbrugerøjne", s. 8.

⁹⁶ Realdanias rapport "Huseftersynsordningen - plus, minus 10 år - set med forbrugerøjne", s. 8 og 9.

anslåede udbedringsomkostninger for konstaterede fejl. I forlængelse heraf bør det nævnes, at ovenstående skal ses i lyset af de vanskeligheder, tilstandsrapportens karaktersystem volder forbrugerne. For eksempel kan en K3 skade være forholdsvis billig at udbedre, og en K0 kan være dyr, idet der ikke nødvendigvis er en sammenhæng mellem stigning i K-niveau og stigende udbedringsomkostninger.

I relation til den visuelle gennemgang, punkt 2, opfattes denne af forbrugeren, 80 pct., som værende overfladisk, sjusket, mangelfuld og ikke-professionel. Disse elementer sammenholdt bevirker, at køberne bliver usikre.⁹⁷

Realdania's rapport viser, at forbrugerne oplever tilstandsrapportens karaktersystem som værende svært. UN-karakteren har køberne svært ved at forholde sig til og retter øjensynligt kun fokus på K3-skader.⁹⁸ Det er problematisk, at køber påtager sig en ukendt risiko ved ikke at fokusere på UN-karakteren. Dernæst kommer, at køber får et fejlagtigt bedømmelsesgrundlag for at vurdere udbedringsomkostninger af registrerede skader, da stigende K-værdi fejlagtigt oversættes til stigende udbedringsomkostninger⁹⁹.

I relation til ejerskifteforsikringer viser Realdania's rapport, at de fleste købere har en forventning om, at ejerskifteforsikringen dækker mere, end den gør. Mange købere har derfor en forventning om, at der altid kan kræves erstatning for alle positive udgifter, hvis en ældre bygningsdel pga. en skjult mangel skal udskiftes med en ny(nyt for gammelt).¹⁰⁰ Dette er imidlertid ikke et retvisende billede af tingenes egentlige tilstand. Udgangspunktet vedrørende erstatningsopgørelse i forhold til ejerskifteforsikring er som det anførte i afsnit 4.2.4. Uoverensstemmelsen mellem forbrugernes forventninger og de faktiske realiteter medfører naturligt skuffede forventninger hos de køber/forsikringstager i anledning af et eventuelt krav.

⁹⁷ Realdanias rapport "Huseftersynsordningen - plus, minus 10 år - set med forbrugerøjne", s. 8-10.

⁹⁸ Realdanias rapport "Huseftersynsordningen - plus, minus 10 år - set med forbrugerøjne", s. 8.

⁹⁹ Realdanias rapport "Huseftersynsordningen - plus, minus 10 år - set med forbrugerøjne", s. 9.

¹⁰⁰ Realdanias rapport "Huseftersynsordningen - plus, minus 10 år - set med forbrugerøjne", s. 9-14.

Rapporten konkluderer, at der er et udbredt ønske fra forbrugerne om en bedre forbrugerbeskyttelse og en udvidelse af tilstandsrapporten på områder, som i dag ikke er omfattet.¹⁰¹ Der er særlige områder, i relation til udvidelse af tilstandsrapporten, som forbrugerne anser for særligt vigtige, og hvor tilslutningsgraden til disse ønsker er meget høj – flere end 75 pct. Områderne, som forbrugerne gerne så behandlet i tilstandsrapporten, er bl.a. forhold om miljøbelastninger, el- og vvs-installationer, installationer og indretninger udenfor bygningen, ulovligt opførte bygninger og en mulighed for at drøfte tilstandsrapporten med den bygnings sagkyndige før overtagelse af ejendommen.¹⁰²

Det fremgår af rapporten at forbrugerne er villige til at betale for en samlet forbedret huseftersynsordning. 75 pct. af de adspurgte var således i varierende grad villige til at betale en højere præmie for at sikre forsikringsdækning af nogle af de områder, der ikke er medtaget i tilstandsrapporten, herunder området for el. Det fremgår af Realdanias rapport, at det springende punkt, for en udvidelse af ordningen, i forhold til forbrugerens betalingsvillighed, er en merpræmie 1.000 kr. pr. år, dvs. 5.000 kr. i alt, for den 5-årige dækningsperiode. Dette beløb svarer til en stigning på 50-100 pct., i forhold til det nuværende præmieniveau på en ejerskifteforsikring med standarddækning.¹⁰³ Denne høje tilslutningsgrad må antages at være udtryk for, at yderligere omkostninger forbundet med huseftersynsordningens modernisering er acceptable for forbrugerne.

Realdanias rapport viser, at forbrugerne tilsvarende er villige til at betale mere for en udvidelse af tilstandsrapporten. Af rapportens s. 10 fremgår det *"knap 6 ud af 10 købere – og sælgere – er i varierende grad villig til at betale for en tilstandsrapport, der dækker bredere end i dag. Sælger mer- og medbetalingsvillighed skal primært ses i sammenhæng med, at sælger anser prisen for at slippe for det 20-årige (nu 10-årige) normale ansvar for "at være lav"*. I denne forbindelse anføres endvidere at det springende punkt for betalingsvilligheden for en udvidet tilstandsrapport er 2000 kr. Det svarer til en betydelig forhøjelse i forhold til den nuværende pris på en tilstandsrapport,

¹⁰¹ Realdanias rapport "Huseftersynsordningen - plus, minus 10 år - set med forbrugerøjne" s. 27 og Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 61.

¹⁰² Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 61-62.

¹⁰³ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 205.

der afhængig af husets alder og størrelse, koster i størrelsesordenen 5000-9000 kr.¹⁰⁴ – procentmæssig stigning på 20-40 pct.¹⁰⁵

Den er Realdanias anbefaling at den nugældende huseftersynsordning videreføres og udbygges svarende til helt eller delvis indfrielse af de forbrugerønsker og forventninger, der med analysen er kommet til udtryk.¹⁰⁶

5.2 Betænkning om huseftersynsordningen 1520/2010

Som resultat af de medførte resultater i Realdania's rapport "Huseftersynsordningen – plus, minus 10 år – set med forbrugerøjne" blev et omfattende reformarbejde igangsat af Justitsministeriet i oktober 2006. Det var udvalgets opgave at gennemgå

huseftersynsordningen, endvidere vurdere om den eksisterende ordning med fordel kunne reformeres. I denne henseende skulle udvalget fremkomme med forslag til, hvilke ændringer der kunne forbedre ordningen, således oplysningsindsatsen overfor brugerne forbedredes¹⁰⁷.

Udvalget konkluderer i den udarbejdede Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, at huseftersynsordningen generelt må anses som en succesfuld forbrugerbeskyttelsesordning. Herved tilslutter udvalget sig samme opfattelse, som det var tilfældet i Realdania's rapport, således at huseftersynsordningen skal og bør opretholdes. Udvalget hæfter sig ved, at siden ordningens indførelse i 1996, er antallet af udarbejdede tilstandsrapporter og tegnede ejerskifteforsikringer steget. Tilsvarende er der sket et ganske betydeligt fald i antallet af sager om mangler ved fast ejendom ved domstolene, i overensstemmelse med huseftersynsordningens oprindelige formål¹⁰⁸.

I tråd med Realdania's rapport anerkender udvalget, at til trods for en overordnet succesfuld ordning, er der til stadighed endnu plads til at forbedre den eksisterende huseftersynsordning. I forlængelse heraf har udvalget behandlet en lang række mulige områder, hvor forbedringer med fordel for forbrugerne kunne indføres. Ved behandlingen af

¹⁰⁴ Realdanias rapport "Huseftersynsordningen - plus, minus 10 år - set med forbrugerøjne" s. 10-11.

¹⁰⁵ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen s. 205.

¹⁰⁶ Realdanias rapport "Huseftersynsordningen - plus, minus 10 år - set med forbrugerøjne" s. 120.

¹⁰⁷ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen s. 69.

¹⁰⁸ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 71.

disse forskellige områder har udvalget haft to grundlæggende forudsætninger i relation til mulige løsningsforslag.¹⁰⁹

For det første, at de forslag som antages ikke må have et sådant omfang, i relation til prisen på den samlede ordning, at forbrugerne vil benytte ordningen i væsentligt mindre grad end hidtil. Den anden grundlæggende forudsætning, som udvalget har arbejdet ud fra er, at de ændringer som foreslås, ikke må komme på kant med den balance, der er mellem hensynet til køber og hensynet til sælger, som hele ordningen er karakteriseret ved.¹¹⁰

I forhold til ejerskifteforsikringens dækningsomfang, fremhæver betænkningens udvalg på baggrund af Realdanias rapport, at 68 pct. af forbrugerne mangler et klart overblik over, i hvilke situationer og hvilke skader ejerskifteforsikringen konkret dækker.¹¹¹ I denne forbindelse foreslår udvalget, at der bør rettes fokus på de kommunikationsmæssige forbedringer vedrørende ejerskifteforsikringer for at kunne imødekomme forbrugernes ønske. Udvalget har i denne forbindelse drøftet, i hvilket omfang standarddækningen skal udvides og forbedres.¹¹² Denne drøftelse er sket i samråd med ejerskifteforsikringssektorens brancheorganisation Forsikring & Pension, der har bidraget med mulige forslag i bestræbelserne på at forbedre den eksisterende ordning. Drøftelserne mellem udvalget og Forsikring & Pension er baseret ud fra Forsikring & Pensions ejerskifteforsikringsforslag om en "samlet pakke".¹¹³ Forslag til udvidelse af ejerskifteforsikringens dækningsområde kan bl.a. nævnes el-dækning, vvs-dækning, kommunikationsmæssige forbedringer og brug af bindende afskrivningstabeller ved erstatningsopgørelsen.¹¹⁴

Om formålet med en "samlet pakke" fra Forsikring & Pension anføres det, at der ønskes en mere forbrugervenlig huseftersynsordning end den, som man har i dag. Det overordnede formål med Forsikring & Pension's samlede forslag har været 1. at opnå en bedre forsikringsdækning på

¹⁰⁹ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 71.

¹¹⁰ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 71.

¹¹¹ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 94.

¹¹² Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 94 og 95.

¹¹³ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 93.

¹¹⁴ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 95.

– oplystet samtlige muligheder i relation til en udvidet forsikringsdækning.

standardforsikringen. 2. at gøre det mere klart, hvad der dækkes, og hvad der ikke dækkes på standardforsikringen (åbenhed og gennemsigtighed), og 3. at give forbrugerne flere konkrete oplysninger om huset, inden ejendommen handles. I forlængelse heraf anføres, at det er hensigten med forslaget, at de foreslåede ændringer skal give en bedre forbrugerbeskyttelse af både sælger og køber.

Udvalget finder, ligesom tilfældet ved den foreslåede el-dækning, at flere forhold taler for, at mange købere ønsker en sådan vvs-dækning. Således tilkøber og betaler mange købere i forbindelse med tegning af ejerskifteforsikring en udvidet dækning, der bl.a. omfatter vvs-dækning. Udvalget bemærker, at en vvs-dækning for købers vedkommende vil medføre en bedre standarddækning, mens sælger vil få fordel af ikke længere at skulle hæfte over for køber for eventuelle ulovlige forhold ved sådanne installationer.¹¹⁵

6. Lovforslaget L89

På baggrund af det omfattende udvalgsarbejde, der i Realdanias rapport – ”huseftersynsordningen, plus, minus 10 år – set med forbrugerøjne” og Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen er tilvejebragt, har folketinget d. 30. maj 2011 vedtaget Lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (L89). Loven træder i kraft 1. maj 2012. Der er med L89 foretaget en række ændringer af den eksisterende huseftersynsordning.

6.1 Elinstallationsrapport

Med L89 § 2, stk. 1, gælder det nu som følgende, at *har køberen fra sælgeren modtaget en tilstandsrapport og elinstallationsrapport, jf. § 2 a, samt oplysning om ejerskifteforsikring, jf. § 5, kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, eller at en bygnings el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentlige forskrifter, jf. dog stk. 2-7. Køberen kan heller ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstandsrapporten.*

¹¹⁵ L89, s. 15, spalte 2

Forbrugerbeskyttelsesordningens anvendelsesområde udvides med L89 § 2, stk. 1, idet der foruden en tilstandsrapport ydermere gælder det krav, at der skal udarbejdes en elinstallationsrapport. Det vil sige en rapport omhandlende funktionsdygtigheden og lovligheden af elinstallationerne i ejendommens bygninger.

Begrebsafklaring og formål med elinstallationsrapporten fastslås endvidere i L89 pkt. 6 (fremtidige LOFE § 2 a, stk. 3) *ved en elinstallationsrapport som nævnt i § 2, stk. 1, forstås en rapport, der indeholder resultatet af gennemgangen af bygningens elinstallationer. Gennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang bygningens elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige i henhold til offentligretlige forskrifter.* Ydermere i L89 pkt. 9 (fremtidige LOFE § 4 a) *en elinstallationsrapport skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være udarbejdet af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, og rapporten skal være udfærdiget på et skema, der er godkendt af Økonomi- og Erhvervsministeren. Elinstallationsrapporten skal være udarbejdet eller fornyet mindre end 1 år før den dag, hvor køberen modtager rapporten.*

Rapporten skal udgøre et bedre oplysningsgrundlag for køber vedrørende ejendommens elinstallationer, hvorefter sælger fritages for mangelsansvar vedrørende disse. Hvis der måtte vise sig ulovlige elinstallationer på ejendommen, er disse med L89 § 2, stk. 1 konstateret og oplyst, inden køber har truffet beslutning om køb af ejendommen. Disse nye oplysninger giver således køber mulighed for at tage forbehold om eventuelle udbedringsomkostninger i relation til afgivelse af bud på en købesum.

Denne mulighed for køber er en markant forbedring af oplysningsgrundlaget, idet det hidtil har vist sig som en stor skuffelse for den køber, hvor ulovlige elinstallationer har vist sig i ejendommen efter overtagelsen. I tilfælde hvor ulovlige elinstallationer ikke oplyses i elinstallationsrapporten inden overtagelsesdagen, dækker ejerskifteforsikringen, idet ejerskifteforsikringens dækningsområde på tilsvarende vis udvides.

Med L89 er der indført en række ændringer af ejerskifteforsikringens dækningsomfang og vilkår, jf. mindstedækningsbekendtgørelsen nr. 13 af 12/01/12 (bkg 13). Det drejer sig bl.a. om en ny dækning for manglende eller nedsat funktion af samt ulovlige elinstallationer, kombineret med indførelsen af den tvungne elinstallationsrapport, jf. bilagets nr. 2 a. Det fremgår af bilagets pkt. 2 a, at forsikringens standarddækning således fremover omfatter *udbedring af manglende eller*

nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

6.2 Vvs-installationer

Det fremgår af L89 pkt. 2 (fremtidige § 2, stk. 1,) at køberen ikke overfor sælgeren kan påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, eller en bygnings vvs-installationer ikke er funktionsdygtige eller ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter. Sælgerbeskyttelsen er således udvidet, på lignende måde ved elinstallationer, til at omfatte forhold omhandlende vvs-installationer. Modstykket hertil er – som ved elinstallationer – at køberen tilbydes forsikringsdækning. Dette betyder at vvs-installationer nu udtrykkeligt er omfattet af ejerskifteforsikringens standarddækning, jf. bkg 13, bilag 1 pkt. 2 b.

Den foreslåede vvs-dækning skal, i modsætning til den foreslåede el-dækning, ikke kombineres med nye undersøgelser foretaget af den bygnings sagkyndige eller en autoriseret vvs-installatør. Det skyldes bl.a., at en række vvs-installationer, f.eks. varmeinstallationer, typisk kun vil være i drift i vinterhalvåret. Derimod foreslås det, at sælger i sælgeroplysningsskemaet, i forbindelse med tilstandsrapporten, stilles enkelte yderligere spørgsmål om varme-, ventilations- og sanitetsinstallationerne.¹¹⁶

I relation til forhold omhandlende stikledninger, herunder kloakker, som senere viser sig at medføre problemer inde i bygningen, anfører betænkning 1520, at der er skabt usikkerhed om, der på dette område er et problem i den nugældende huseftersynsordning.¹¹⁷ Usikkerheden begrundes ud fra følgende argumentation.

Huseftersynet omfatter ikke en undersøgelse af indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, jf. bkg. om huseftersynsordning § 16. Bkg 705 dækker kun forhold ved bygningerne eller forhold, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger. Dette skulle tyde på, at det således er sælger, der hæfter for forhold omhandlende stikledninger, herunder kloakker. Problemet er dernæst, at der foreligger afgørelser fra landsretten, der fritager sælger for

¹¹⁶ L89, s. 15-16, spalte 2 og 1.

¹¹⁷ L89, s. 17, spalte 2.

mangelshæftelse i tilfælde, hvor afløbsvand ikke kunne bortledes fra bygninger på grund af skade på bygningernes kloainstallationer, jf. U 2005.2628 Ø og U 2006.1005 V. Ankenævnet for Forsikring har på baggrund af ovenstående henvist til, at det må være op til domstolene at tage stilling til spørgsmålet, om mangler ved kloaksystem, der har virkning i bygningerne, er omfattet af ejerskifteforsikringens.¹¹⁸ Hvis dette måtte være tilfældet, betyder det, at køber således ikke kan gøre krav gældende mod hverken bygningssagkyndig, sælger eller ejerskifteforsikringsselskabet.

Udvalget har på denne baggrund foreslået, at det i LOFE fastsættes, at forhold vedrørende stikledninger, herunder kloakker, som ikke på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse har manifesteret sig i sådanne fejl ved bygningen, at den bygningssagkyndige burde have gjort anmærkning herom, ikke omfattes af sælgers fritagelse for mangelshæftelse, jf. LOFE § 2, stk. 1. Det er således alene stikledninger, herunder kloakker uden for bygningerne, som sælger hæfter for. Endvidere anføres, at det bør fremstå klart af tilstandsrapporten, at stikledninger, herunder kloakker, ikke er undersøgt.

6.3 Generel hustypebeskrivelse

En tilstandsrapport beskriver en ejendoms fysiske tilstand i forhold til tilsvarende intakte bygninger. For at gøre det lettere for køber at vurdere, hvad en tilsvarende intakt bygning er, er der i L89 § 1, nr. 6 (fremtidige LOFE § 2 a, stk. 2, 2. pkt.) indsat en bemyndigelse til Økonomi- og Erhvervsministeren til at fastsætte regler om, at der med tilstandsrapporten skal udleveres en generel typebeskrivelse, der er relevant for den bygning, som tilstandsrapporten vedrører.

Hustypebeskrivelser er således en nyindførelse på huseftersynsordningens område, hvor formålet med disse fremgår af Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, *"En hustypebeskrivelse må efter udvalgets opfattelse antages at ville forbedre købers forståelse af, hvilken ejendom den pågældende påtænker at købe og herigennem kunne virke som en uddybning af den generelle*

¹¹⁸ L89, s. 17, spalte 2.

*mangelsdefinition og dermed det sammenligningsgrundlag, som huseftersynsordningen hviler på.*¹¹⁹

Hustypebeskrivelsen er en generel beskrivelse af de væsentligste karakteristika ved den hustype, som tilstandsrapporten angår. En sådan beskrivelse skal medvirke til at forbedre købers forståelse af, at der ikke foretages en sammenligning af den konkrete ejendom med et nyopført hus, men derimod en relativ beskrivelse af bygningen, som baserer sig på en sammenligning med andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

6.4 Ændringer vedrørende erstatningsudmålingen

I medfør af den gældende bemyndigelse i LOFE § 5, stk. 3, er der administrativt gennemført en ændring af bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, i forhold til ejerskifteforsikringens vilkår og dækningsomfang.

Efter vedtagelsen af L89 er gældende ret fraveget, idet der nu er indført bindende afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele, herunder tagbelægning og undertag, vinduer, udvendige døre, facader, trægulve, gulvbelægning i form af tæpper og vinyl, udvendigt træværk(undtagen trækonstruktioner i kontakt med jord) og vvs-installationer, jf. Bkg. Nr. 13 af 12/1-12, bilag 2.

De nye regler medfører således, at den såkaldte 30 pct. regel fraviges. I stedet skal erstatningen altid beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en af de ovenfor beskrevne bygningsdele, for hvilken der er udarbejdet en gældende afskrivningstabel jf. bkg 13, bilag 1, nr. 8 og bilag 2.

Afskrivningstabellen vil fungere som et opslagsværk, der bliver en del af betingelserne. Som eksempel kan anføres bygningsdel vindue af plast 35 år gammelt = tabel E = 78 % erstatning af nyværdien, jf. bkg 13, bilag 2 tabel 1. Dette medfører den fordel at der for forbrugeren nu er skabt

¹¹⁹ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 270.

større gennemsigtighed i forhold til hvad denne kan forvente i erstatning, i modsætning til de tidligere konkrete bedømmelser.

7. Diskussion og analyse i anledning af L89

Dette speciale har indtil nu behandlet retsområdet for køb og salg af boligejendomme mellem private, med fokus på 1. hvorledes gældende ret indenfor dette retsområde forholder sig, 2. baggrunden for indførelsen af L89 og 3. hvilke ændringer der med indførelsen i L89 har udspillet sig. Fremadrettet vil dette speciale indsnævre sig til at behandle og sætte yderligere fokus på de fire forskellige ændringsforslag, som dette speciale har valgt at fremdrage, med henblik på at belyse specialets overordnede fokusområde - om retstillingen for henholdsvis køber og sælger er forbedret med indførelsen af L89.

For at kunne bidrage til en besvarelse af dette spørgsmål, finder jeg det væsentligt at behandle de fire ændringsområder hver for sig, for således at skitsere emnerne individuelt ift. hvorledes retsområdet indenfor det specifikke tiltag har forholdt sig indtil nu, hvilke ændringer der med L89 er indført, og hvilken betydning ændringen måtte få i praksis. I forlængelse af sidstnævnte vil specialet forsøge, hvis dette måtte være tilfældet, at påpege, om ændringerne kan give anledning til udfordringer på det pågældende område.

7.1 Elinstallationsområdet

7.1.1. Beskrivelse af den gamle ordning

Som fastslået ovenfor, i afsnit 4.2, indebærer den eksisterende huseftersynsordning, at køber, som altovervejende hovedregel, ikke kan gøre indsigelser gældende overfor sælger i anledning af fysiske mangler ved ejendommens bygninger, hvis sælger har fremlagt tilstandsrapport, der omhandler en gennemgang af bygningens fysiske tilstand og oplysning om ejerskifteforsikring jf. LOFE § 2, stk. 1 og 2. I forlængelse af tilbud om ejerskifteforsikring skal sælger ligeledes betale et beløb svarende til halvdelen af den samlede præmie, hvis køberen måtte antage det foreslåede ejerskifteforsikringstilbud jf. LOFE § 2, stk. 3.

Denne altovervejende hovedregel modificeres ved LOFE § 2, stk. 5. Bestemmelsen giver bl.a. køber mulighed for at påberåbe sig forhold, der strider mod offentligretlige forskrifter overfor sælger.¹²⁰ Omfattet af forhold, der strider mod offentligretlige forskrifter, hører bl.a. ulovlige elinstallationer. I forlængelse heraf er væsentligt at notere sig, jf. afsnit 4.2.2 omhandlende ulovlige bygningsindretninger, at ovenstående ikke forholder sig tilstrækkelig entydigt, idet spørgsmålet om ulovlige elinstallationer skal behandles ud fra et samspil mellem LOFE § 2, stk. 5 og ejerskifteforsikringens skadesbegreb.

En vurdering af bygningens elinstallationer er ikke omfattet af den beskikkede bygningsagkyndiges kompetencer eller besigtigelse. Ulovlige elinstallationer udgør derfor ikke en del af ejendommens tilstandsrapport, hvorfor sælgers legale hæftelsesfritagelse for mangler ikke omhandler dette forhold.

Af håndbogen for bygningsagkyndige vedrørende de undersøgelser om el, som den bygningsagkyndige skal foretage, lyder det bl.a. *"Installationer skal ikke afprøves eller åbnes, da det kun er tilladt for autoriserede elinstallatører at gribe ind i elinstallationer. Det er derfor ikke tilladt for den beskikkede bygningsagkyndige at adskille eller lette dæksler m.m. i forbindelse med gennemgangen af ejendommen. Eftersynet er visuelt uden indgreb i installationen.*

*Bygningsgennemgangen omfatter eftersyn af, om der er åbenbare, ulovlige installationer, som visuelt ikke overholder gældende regler. Det kan være "bløde" ledninger, der synligt indgår i de faste installationer samt installationer, der visuelt ikke er afskærmet korrekt. Eftersynet omfatter derfor kun skader eller tegn på skader på installationerne, det er muligt at afdække ved den visuelle gennemgang af ejendommen."*¹²¹

Dette stemmer således fint overens med det oprindelige formål. Justitsministeren udtalte den 4. marts 1996 med henvisning til den nugældende § 2, stk. 5, at *>>Baggrunden for den pågældende bestemmelse er således, at sælgeren som udgangspunkt ikke bør fritages for mangels hæftelsen med hensyn til forhold, som i almindelighed ikke belyses i tilstandsrapport, og som køberen ikke kan forsikre sig imod.<<*¹²²

¹²⁰ Om offentligretlige forskrifter henvises til afsnit 4.2.2.

¹²¹ Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige s. 38.

¹²² Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 312.

Spørgsmålet bliver da, om ulovlige elinstallationer er omfattet af skadesbegrebet jf. bkg 705, således at køber/forsikringstager opnår dækning hos forsikrings-selskabet. Af bilaget til bekendtgørelsen fremgår, at ejerskifteforsikringen bl.a. ikke dækker bygningens funktionsforhold, forhold vedrørende overensstemmelse med bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, med mindre, der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade jf. bilagets punkt nr. 4.

Det fremgår af praksis fra Ankenævnet for Forsikring på området vedrørende ulovlige elinstallationer, at de ovenfor nævnte begrænsninger i ejerskifteforsikringens standarddækning medfører, at nedsat funktion af elinstallationer, funktionssvigt eller sådanne installationers ulovlighed som altovervejende hovedregel ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens standarddækning.¹²³

Til illustration af ovenstående kan fremdrages Ankenævnets nævnsafgørelse AK 71.284, fra 17. december 2007, hvor forsikringstageren havde tegnet ejerskifteforsikring med standarddækning og fik afslag på dækning af diverse ulovlige elinstallationer. Ved denne lejlighed udtalte Ankenævnet for Forsikring følgende om dette spørgsmål, Ad ejerskifteforsikring: *"At en elinstallation er ulovlig udgør ikke i sig selv en dækningsberettiget skade. Herefter, og da nævnet efter sin gennemgang af sagen heller ikke finder det godtgjort, at de konstaterede ulovligheder indebærer en nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning om forholdet som sket."*

Ud fra ovenstående nævnsafgørelse kan det anføres, hvis forsikringstageren kan bevise, at det pågældende forhold om ulovlige elinstallationer udgør en nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger, vil forholdet utvivlsomt være en dækningsberettiget skade. Det viser sig dog på baggrund af ankenævnets praksis, at det kan være overordentlig vanskeligt for forsikringstageren at løfte denne bevisbyrde jf. nævnsafgørelserne AK 57.670, AK 63.853, AK 66.370, AK 69.392 og AK 72.000.

¹²³ Betænkning 1502/2010 om huseftersynsordningen s. 98.

På baggrund af ovenstående kan køberen af en bolig derfor rejse krav mod sælger. Sælger kan blive erstatningsansvarlig for simpel uagtsomhed eller blive mødt med krav om forholdsmæssigt afslag i købesummen i anledning af ulovlige elinstallationer, jf. LOFE § 2, stk. 5 og U 1998.474H. Det bør bemærkes, at det forhold, at køberen kunne have valgt et tilvalg til sin ejerskifteforsikring, som dækker ulovlige elinstallationer, ikke fritager sælger for hæftelsen, jf. U 2006.1003V.

Situationen vedrørende ulovlige elinstallationer har i praksis givet sig udslag i, at køberen er blevet indrømmet et forholdsmæssigt afslag i købesummen i en række sager, fordi afslagsbeføjelsen ikke forudsætter ansvarsgrundlag, som tilfældet er ved erstatning.¹²⁴ Som eksempel herpå, Højesterets dom U 1998.474H(dissens), *hvor der ikke fandtes at være grundlag for at pålægge S erstatningsansvar. Derimod fandtes K at være berettiget til et afslag i købesummen svarende til lovliggørelsesudgifterne, som hverken absolut eller relativt udgjorde et uvæsentligt beløb.* Af yderligere domspraksis kan nævnes U 2000.1846V, U 2009.36V og U 2010.2342Ø, hvor der i alle afgørelser er ydet køber forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Ovenstående er således et kort skitseret billede af gældende ret på området for mangler ved fast ejendom, omhandlende ulovlige elinstallationer.

7.1.2 Beskrivelse af den nye ordning

Det fremgår af L89, Forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at § 2, stk. 1 fremover affattes således: >>*Har køberen fra sælgeren modtaget en tilstandsrapport og elinstallationsrapport, jf. § 2 a, samt oplysning om ejerskifteforsikring, jf. § 5, kan køberen ikke overfor sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, eller at en bygnings el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog stk. 2-7. Køberen kan heller ikke overfor sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstands- eller elinstallationsrapporten.*<<

¹²⁴ Forholdsmæssigt afslag i købesummen er en misligholdelsesbeføjelse, der udtrykker, at ydelsens værdi med mangler, er ringere end den kontraktmæssige ydelses værdi(mangelfri). Dette bør give sig udslag i, at det kontraktmæssige vederlag i samme forhold skal nedsættes. Fast ejendom - Hansen, Carsten Munk, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag s. 346.

Med L89 udvides den eksisterende huseftersynsordning således, at det fremover skal gælde som et yderligere krav, at sælger skal præstere en elinstallationsrapport - foruden tilstandsrapport - for at opnå fritagelse for at hæfte for mangler ved ejendommen over for køber, jf. L89 § 2, stk. 1. Realdanias rapport viste, at det var et udtalt ønske fra forbrugernes side (87 % af de adspurgte¹²⁵), at elinstallationer blev medtaget i tilstandsrapporten og med udvidelsen i L89 § 2, stk. 1, er dette ønske nu imødekommet via indførelsen af kravet om elinstallationsrapport.

Med udvidelsen af LOFE § 2, stk. 1, er undtagelsesbestemmelsen i § 2, stk. 5 tilsvarende indsnævret idet det nu udtrykkeligt fremgår, >>Uanset stk. 1 kan køberen påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentlige forskrifter, med mindre der er tale om, at en el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallation er ulovlig i henhold til offentligretlige forskrifter.<< Det er således nu slået fast, at køber ikke overfor sælger kan påberåbe sig mangler omhandlende ulovlige elinstallationer, der strider mod offentligretlige forskrifter, som det hidtil har vist sig at være tilfældet.

Det er dog en udtrykkelig betingelse for at blive fri for mangelshæftelse, at sælger skal fremlægge en elinstallationsrapport for køber. Elinstallationsrapporten skal indeholde oplysninger om funktionsdygtigheden og lovligheden af elinstallationerne i ejendommens bygninger, jf. L89 § 2 a, stk. 3. I givet fald kan køberen som udgangspunkt ikke overfor sælgeren påberåbe sig, at en bygnings elinstallationer er ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter eller ikke er funktionsdygtige.¹²⁶

El-tjekket, der danner grundlag for udarbejdelsen af elinstallationsrapporten, skal foretages af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, på en lignende måde som den bygningsagkyndiges bygningsgennemgang, for at kunne tillægges de retsvirkninger, der følger af LOFE § 2. El-tjekket skal udføres ved stikprøvevis gennemgang af elinstallationerne uden brug af destruktive indgreb, således installationerne ikke beskadiges.¹²⁷ Det forudsættes imidlertid, at pågældende, der foretager el-tjekket stikprøvevis, undersøger aftagelige og løftbare dele af installationerne. Tilsvarende gælder som ved den bygningsagkyndiges bygningsgennemgang, at

¹²⁵ Realdanias rapport "Huseftersynsordningen - plus, minus 10 år - set med forbrugerøjne" s. 96.

¹²⁶ Lov forslag L89, s. 6, spalte 2 øverst i højre hjørne.

¹²⁷ Lov forslag L89, s. 13, spalte 1.

undersøgelsespligten skærpes, hvis der ved en stikprøvevis gennemgang konstateres forhold, som skal beskrives nærmere i rapporten.

Elinstallationsrapporten udfærdiges på et særligt rapportskema, godkendt af Økonomi- og Erhvervsministeren. Dette rapportskema vil blive udformet, så det sikres, at alle forhold om elinstallationers funktionsdygtighed samt lovlighed bliver omtalt detaljeret og på en overskuelig måde. Elinstallationsrapporten ligner en tilstandsrapport, og der anvendes overordnet samme karaktersystem som i tilstandsrapporten.¹²⁸ Ydermere vil rapportskemaerne blive udformet således, at rapporten i videst mulige omfang indeholder en stillingtagen til og betydningen af de forhold, som viser sig ved undersøgelsen. Elinstallationsrapporten skal danne grundlag for forsikringsselskabets vurdering af, på hvilke vilkår der kan tegnes ejerskifteforsikring mod skjulte fejl samt ulovlige forhold ved de omhandlende elinstallationer.¹²⁹

I tilknytning hertil skal det fremover gælde, at manglende eller nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved elinstallationer omfattes af ejerskifteforsikringens standarddækning.

I medfør af den gældende bemyndigelse i LOFE § 5, stk. 3, er der administrativt gennemført en række ændringer af bkg nr. 705, i forhold til ejerskifteforsikringens vilkår og dækningsomfang. Ændringerne fremgår således af bkg. 13. Den vedtagne fremtidige dækning indebærer, at sælger skal frigøres for sin mangelshæftelse med hensyn til ikke-funktionsdygtige og ulovlige elinstallationer, mod der tilsvarende udføres et el-tjek.

Den vedtagne fremtidige ejerskifteforsikringsdækning omfatter lovliggørelse af ulovlige forhold ved de omhandlende installationer, i det omfang disse var ulovlige på såvel opførelses- eller udførelses-tidspunktet som på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet over for forsikringsselskabet samt udbedring af manglende eller nedsat funktion af sådanne installationer jf. bkg. Nr. 13, bilag 1 nr. 2 og 3.¹³⁰

Eksempler på elinstallationer, der almindeligvis vil udgøre et dækningsberettigende forhold i henhold til ejerskifteforsikringen kan være indbygningsspot opsat direkte i isolering, skjult

¹²⁸ Beskrevet i afsnit 4.2.3.

¹²⁹ L89, s. 41, spalte 1.

¹³⁰ L89, s. 13, spalte 1.

transformer (til f.eks. halogenbelysning), tynde, bløde ledninger brugt som fast installation, forkerte dåser bag stikkontakter, samlemuffer skjult i bygningsdele og overskydende ledningslængder, såkaldte fuglereder, skjult bag stikkontakter eller over nedsænkede lofter, jf. bkg. nr. 13 bilag 3. Derimod er anvendelse af ledninger i forkerte farver og forhold vedrørende installationer uden for bygningerne (f.eks. havelamper) ikke dækningsberettigende i forhold til ejerskifteforsikringen.

Ved at behandle elinstallationer særskilt i egen elinstallationsrapport og tilsvarende være omfattet af ejerskifteforsikringens standarddækning, vil den tidligere anførte problematik omhandlende ulovlige elinstallationer i samspil med undtagelsesbestemmelsen i LOFE § 2, stk. 5 og bkg 705, formentlig resultere i færre klagesager hos Ankenævn for Forsikring og færre sager hos domstolene.

Dette begrundes ud fra følgende ræsonnement: Ved en gennemgang af bygningens elinstallationer, inden overtagelsesdagen på en ejendom, vil de fleste ulovlige elinstallationer blive afdækket inden køkets gennemførelse. Dette vil således begrænse antallet af efterfølgende konstaterede ulovlige elinstallationer, og derved antallet af sagsanlæg. Idet køber ikke kan rette krav mod sælger, der er fri for mangelshæftelse jf. LOFE § 2, stk. 1, vil sagsanlæg som udgangspunkt foregå i forsikringsregi, og sager vedrørende ulovlige elinstallationer ved domstolene vil herefter med stor sandsynlighed blive reduceret.

I bestræbelserne på at forbedre den eksisterende huseftersynsordning, bl.a. på området vedrørende elinstallationer, vil det nyindførte el-tjek og en hertil knyttet el-dækning for så vidt angår skjulte og ikke konstaterede skader, bidrage til at skabe en høj grad af tryghed for forbrugerne, idet risikoen for at blive mødt af ubehagelige overraskelser, efter overtagelsesdagen, mindskes ved en forbedring af bygningsgennemgangen.

Det er for sælgers vedkommende en klar forbedring af det nugældende regelsæt, at denne i medfør af fremsættelse af en elinstallationsrapport for køber undgår mangelshæftelse, jf. L89 § 2, stk. 1. Sælger bliver dog ikke risikofri uden omkostninger. Det er således sælger, der skal bære omkostningerne til elinstallationsrapporten, samtidig med, at det ligeledes er sælger, der må bære risikoen for, at ejendommens købesum bliver nedsat med udbedringsomkostningerne til lovliggørelse af eventuelle ulovlige elinstallationer.

For købers vedkommende vil kendskabet til ejendommen blive forbedret, således vil dennes oplysningsgrundlag forud for handlen forbedres, og risikoen for, at køber efterfølgende må afholde udgifter til udbedring af ikke-funktionsdygtige eller ulovlige elinstallationer, som køber ikke var bekendt med på købstidspunktet, vil blive betydeligt reduceret. I form af et bedre oplysningsgrundlag for køber forud for handlen har køber ydermere muligheden for, i modsætning til i dag, at lade de ved el-tjekket fremkomne oplysninger indgå som en del af forhandlingerne med sælger om ejendommens pris.

Muligheden for køber, ved at lade de ved el-tjekket fremkomne oplysninger indgå som et led i forhandlingen af købesum, synes at være en kodificering af det af domstolene fremførte synspunkt om den hypotetiske vilje i relation til afslagsbeføjelsen.¹³¹ Det har i en række domme været anført som præmis, at et kendskab til manglerne ville have ført til en nedsættelse af købesummen, jf. U 2009.36V, U 2004.2556Ø, U 2002.1088V. Med vedtagelsen i L89 overlades det til køber og sælger at forhandle det eventuelle vederlag/afslag i købesummen, i anledning af eventuelle fremkomne oplysninger ved det udførte el-tjek. Med indførelse af et el-tjek er oplysningsgrundlaget højnet og som udslag heraf, må købers beslutningsgrundlag tillige anses som værende forbedret. Således har køber haft alle væsentlige oplysninger, der kunne have betydning for ham, i forbindelse med beslutning om køb af den pågældende ejendom.

At åbne muligheden op for parterne til at forhandle på et bedre oplysningsgrundlag stemmer særdeles fint overens med det overordnede formål med huseftersynsordningen, nemlig at skabe betryggende rammer for bolighandel mellem private og derved begrænse eventuelle mangelsproblemer. For sælgers vedkommende vil fordelene ved indførelsen af el-tjek navnlig være den, at sælger fritages for sin mangelshæftelse med hensyn til elinstallationernes lovlighed.

Indgåelse af en aftale om køb og salg af fast ejendom er i langt de fleste tilfælde af meget stor betydning for både købers og sælgers privatøkonomi, hvorfor det er væsentligt for begge parter, at kunne indrette sig på handelens endelighed, uden der viser sig et ubehageligt retsligt efterspil ved domstolene.

¹³¹ U2010B.49, s. 1.

Der er næppe tvivl om, at de nævnte forbedringer og nyskabelser vil medføre prisstigninger for både tilstandsrapporten, ved tilføjelsen af et krav om elinstallationsrapport, og ejerskifteforsikring, med en nu bedre standarddækning. Det må dog anses for tvivlsomt, om stigningerne vil medføre et fravalg af ordningen.

Dette begrundes navnlig ud fra 2 ting. 1. Der er således sket en forbedring af retsområdet omhandlende elinstallationer, idet det af L89 § 2, stk.1, nu fremgår tydeligt, at sælger kan frigøre sig fra mangelshæftelse ved fremlæggelse af elinstallationsrapport og køber opvejes tilsvarende ved, at elinstallationer nu er omfattet af ejerskifteforsikringens standarddækning, jf. bkg. Bilag 2 pkt. a. Oplysningerne vedrørende el er fremlagt for køber i elinstallationsrapporten, og manglende eller nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved elinstallationer omfattes herefter af ejerskifteforsikringens standarddækning. Denne retstilstand må virke betryggende for henholdsvis køber og sælger, idet dette regelgrundlag vil udgøre en stor begrænsning for mulige efterfølgende retslige efterspil vedrørende elinstallationer.

Det er fremført i Betænkningen, at det vurderes at et el-tjek med tilhørende elinstallationsrapport kan udarbejdes for 1200-1500 kr. incl. Moms.¹³² Af Realdanias rapport "Huseftersynsordningen – plus, minus 10 år – set med forbrugerøjne" s. 10 fremgår det "*knap 6 ud af 10 købere – og sælgere – er i varierende grad villig til at betale for en tilstandsrapport, der dækker bredere end i dag. Sælger mer- og medbetalingsvillighed skal primært ses i sammenhæng med, at sælger anser prisen for at slippe for det 20-årige(nu 10-årige) normale ansvar for "at være lav"*". I denne forbindelse anføres endvidere at det springende punkt for betalingsvilligheden for en udvidet tilstandsrapport er 2000 kr. Det svarer til en betydelig forhøjelse i forhold til den nuværende pris på en tilstandsrapport, der afhængig af husets alder og størrelse, koster i størrelsesordenen 5000-9000 kr.¹³³ – procentmæssig stigning på 20-40 pct.¹³⁴

Forbrugerne er således villige til at betale mere for en udvidelse af tilstandsrapporten og hvis elinstallationsrapporten ikke overstiger det førmtalte beløb, er der således ikke grundlag for at antage at en prisforhøjelse på tilstandsrapporten vil medføre et fravalg af ordningen.

¹³² Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 101.

¹³³ Realdanias rapport "Huseftersynsordningen - plus, minus 10 år - set med forbrugerøjne" s. 10-11.

¹³⁴ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen s. 205.

2. Huseftersynsordningen har eksisteret siden 1996, og har i tiden herefter vundet betydeligt indpas på området for køb og salg af fast ejendom mellem private. I 2004 blev ordningen anvendt i 95 % af alle handler med køb af enfamiliehuse.¹³⁵ Realdanias rapport og Betænkning 1520 konkluderede begge, at huseftersynsordningen overordnet må anses som en succesfuld forbrugerbeskyttelsesordning. Et fravalg af en i praksis indarbejdet og velfungerende ordning ville i denne henseende anses, som værende for risikobetonet for forbrugeren.

7.1.3 Præmiestigning på ejerskifteforsikring

Der skal ikke herske tvivl om, at moderniseringerne i relation til Huseftersynsordningen vil medføre en fordyrelse af ejerskifteforsikringen, idet dennes standarddækningsområde udvides, herunder dækning for el- og vvs-installationsområdet, der tidligere skulle tilkøbes. I denne forbindelse er det imidlertid interessant at belyse, hvorledes dette faktum stemmer overens med det det af betænkning og justitsministeriet fremførte overordnede hovedkriterium, *at de forslag som antages ikke må have et sådant omfang, i relation til prisen på den samlede ordning, at forbrugerne vil benytte ordningen i væsentligt mindre grad end hidtil.*

Justitsministeriet er af den opfattelse, at en præmiestigning ved vedtagelsen af de ovenfor beskrevne tiltag uundgåeligt vil medføre en højere præmie på en ejerskifteforsikring. Hvor høj denne måtte være, finder ministeriet svært ved at vurdere, idet risikoberegning og præmiefastsættelse af konkurrencemæssige årsager nødvendigvis må overlades til de aktører med virke indenfor ejerskifteforsikringsbranchen.¹³⁶

Ved undladelsen af at fastsætte en øvre grænse for præmiestigning i forhold til ejerskifteforsikringen kan man frygte, hvor store præmiestigninger, der reelt vil udspille sig. Hvis en fordyrelse af ejerskifteforsikringen vil bevirke et fravalg af ordningen, vil dette være et fatalt resultat af de ændringer, der med L89 er vedtaget, idet det som altovervejende udgangspunkt for en revision af huseftersynsordningen har været, at de ændringer, der måtte foreslås, ikke måtte

¹³⁵ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 19 og 34.

¹³⁶ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 19 og 34.

antage et sådant omfang eller karakter, herunder navnlig i relation til prisen på den samlede ordning, at forbrugerne vil anvende ordningen i væsentligt mindre omfang end hidtil.

Forsikringsselskabernes brancheorganisation vurderer, at det ved gennemførelsen af den såkaldte >>samlede pakke<<, med yderligere dækning, vil være muligt at tegne en ejerskifteforsikring(standarddækning) til en præmie, der ligger indenfor et interval på 0-50 pct. i præmiestigning i forhold til det nuværende præmieniveau på standarddækningen.¹³⁷ I forlængelse heraf konkluderedes i Realdanias rapport, at tilslutningsgraden til merbetaling af præmie for en bedre ejerskifteforsikringsdækning var meget høj.

75 pct. af de adspurgte var således i varierende grad villige til at betale en højere præmie for at sikre forsikringsdækning af nogle af de områder, der ikke er medtaget i tilstandsrapporten, herunder området for el. Det fremgår af Realdanias rapport, at det springende punkt, for en udvidelse af ordningen, i forhold til forbrugerens betalingsvillighed, er en merpræmie 1.000 kr. pr. år, dvs. 5.000 kr. i alt, for den 5-årige dækningsperiode. Dette beløb svarer til en stigning på 50-100 pct., i forhold til det nuværende præmieniveau på en ejerskifteforsikring med standarddækning.¹³⁸ Denne høje tilslutningsgrad må antages at være udtryk for, at yderligere omkostninger forbundet med huseftersynsordningens modernisering er acceptable for forbrugerne. Det kan derfor formentlig tilsluttes på baggrund af rapporten, at forbrugerne er villige til at betale, det det måtte koste at sikre sig bedre forsikringsdækning, forudsat stigning i samlet præmie ikke overstiger 5000 kr.

På baggrund af de lovændringer og administrative ændringer L89 nødvendiggør, kan det formentlig antages, at et forhøjet præmieniveau ikke vil resultere i en mindre anvendelse af ordningen. Dette begrundes ud fra, at Justitsministeriet finder det forsvarligt at lægge de ovenfor fremførte procentsatser i Realdanias rapport til grund, i forhold til en realistisk prisfastsættelse af det kommende præmieniveau på ejerskifteforsikringer. Det er endvidere ministeriets opfattelse,

¹³⁷ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 208. – eks. en nugældende standardejerskifteforsikring på 7000 kr., vil fremover kunne tegnes, for opnåelse af yderligere dækning, for en prisstigning mellem 0-3500 kr.

¹³⁸ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 205.

at såfremt en samlet stigning i merpræmie ikke overstiger 5000 kr., kan købere og sælgere fremover forventes at ville anvende ordningen i væsentligt samme omfang som i dag.

På baggrund af det konkluderede i Realdanias rapport, Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen og det af Justitsministeriet fremførte, er der således ikke grundlag for at antage at huseftersynsordningen vil blive anvendt i mindre grad end hidtil i forhold til spørgsmålet om en fordyrelse af ordningen.

7.2 VVS-området

7.2.1 Beskrivelse af hidtil gældende ordning

Hvis køberen fra sælgeren har modtaget en tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring, kan køberen som udgangspunkt ikke overfor sælgeren påberåbe sig mangler ved ejendommens vvs-installationer jf. LOFE § 2, stk. 1. Som tidligere anført modificeres dette udgangspunkt, således at køberen alligevel overfor sælgeren kan påberåbe sig forhold, der er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, samt at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlig forskrift. Køberen kan desuden påberåbe sig mangel, hvis sælger måtte have ydet køber en garanti eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jf. LOFE § 2, stk. 5.

Det følger af bkg 705, at ejerskifteforsikringen bl.a. ikke dækker bygningens funktionsforhold(planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forholdets overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske og arkitektoniske forhold, med mindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade.

I forlængelse heraf følger det af Ankenævnet for Forsikrings praksis, at nedsat funktion af vvs-installationer eller sådanne installationers funktionssvigt eller ulovlighed som altovervejende hovedregel ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens standarddækning.¹³⁹

¹³⁹ L89, s. 15, spalte 1.

Den bygningsagkyndiges gennemgang af ejendommens bygninger vedrørende vvs-installationer omfatter skader eller tegn på skader, der er mulighed for at afdække ved den visuelle gennemgang af ejendommen. Såfremt der ønskes en komplet gennemgang, bør dette udføres af autoriserede personer. Idet der her er tale om anlæg, der skal udføres af autoriserede fagfolk, falder det uden for den almindelige bygningsagkyndiges viden og muligheder. Eftersynet omfatter således ikke funktionen af vvs- og afløbsinstallationerne.¹⁴⁰

7.2.2 Beskrivelse af nye regler for VVS

Med L89 indføres en ny særskilt dækning for manglende eller væsentligt nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer jf. bkg. Om dækning af ejerskifteforsikring bilag, 2 b. Nyindførelsen af denne dækning indebærer, at sælger tilsvarende frigøres for sin mangelhæftelse med hensyn til ulovlige vvs-installationer.

Dækningen omfatter varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer i og under bygningen samt til ydersiden af bygningens fundament. Undtaget fra dækningen er kloakker uden for bygningen. En betingelse for dækningens virke med hensyn til lovliggørelse er, at de omhandlede installationer var ulovlige på såvel opførelses- og udførelsestidspunktet som på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet overfor forsikringsselskabet, jf. bkg. Ejerskifteforsikring, bilag nr. 3.¹⁴¹ De vedtagne ændringer svarer i store træk til de udvidede dækninger på vvs-området, som tidligere har været udbudt af ejerskifteforsikringsselskaberne.¹⁴²

Som eksempler på forhold, der omfattes af den nye standarddækning, kan bl.a. nævnes ikke godkendte trykledninger, forkerte rør, ulovligt indrettede fyrrum, manglende vandtryk, væsentligt nedsat funktion af gulvvarmeanlæg, fjernvarmeanlæg, gasfyr, træpillefyr, oliefyr, jordvarmeanlæg, airconditionanlæg, til- og fraløb af vand, herunder brugs- og afløbsvand i og

¹⁴⁰ Håndbog for bygningsagkyndige s. 37 og 38.

¹⁴¹ L89, s. 15, spalte 2.

¹⁴² L89, s. 15, spalte 2.

under bygningen samt til ydersiden af bygningens fundament, jf. bkg. 13, bilag 3.¹⁴³ Ej omfattet er brugsvandsinstallation, oprindeligt opført før 1972 med samlinger i skjulte konstruktioner.

I forbindelse med indførelse af vvs-installationer som en del af ejerskifteforsikringens standarddækning er der tillige indført bindende afskrivningstabeller i relation til erstatningsopgørelse, for udvalgte bygningsdele omhandlende vvs-installationer, jf. bkg 13, bilag 2 tabel 1. I denne sammenhæng skal det bemærkes at fordelene omkring dette tiltag behandles i 7.4.

I relation til forhold omhandlende stikledninger, herunder kloakker, som senere viser sig at medføre problemer inde i bygningen, anfører betænkning 1520, at der er skabt usikkerhed, om der på dette område er et problem i den nugældende huseftersynsordning.

Usikkerheden begrundes ud fra følgende argumentation: Huseftersynet omfatter ikke en undersøgelse af indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, jf. bkg 1290 Om huseftersynsordning § 16. Endvidere dækker bkg 705 kun forhold ved bygningerne eller forhold, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger. Dette skulle tyde på, at det således er sælger, der hæfter for forhold omhandlende stikledninger, herunder kloakker, fordi skaden ikke er den del af ejerskifteforsikringens dækning, og forholdet ikke skal undersøges ved huseftersynet, hvorfor sælger ikke kan blive fri for mangelshæftelse, jf. LOFE § 2, stk.1.

Problemet er dernæst, at der foreligger afgørelser fra landsretten, der fritager sælger for mangelshæftelse i en situation, hvor afløbsvand ikke kunne bortledes fra bygninger på grund af skade på bygningernes kloakinstallationer, jf. U 2005.2628Ø og U 2006.1005V. Ankenævnet for Forsikring har på baggrund af ovenstående henvist til, at det må være op til domstolene at tage stilling til spørgsmålet om mangler ved kloaksystem, der har virkning i bygningerne, er omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. AK 71.432 og AK 72.748.¹⁴⁴ Hvis dette måtte være tilfældet, betyder det, at køber således ikke kan gøre krav gældende mod hverken bygningssagkyndig, sælger eller ejerskifteforsikringsselskabet.

¹⁴³ L89, s. 15, spalte 2

¹⁴⁴ L89, s. 17, spalte 2.

I forsøget på at ændre denne uholdbare situation fremgår det af revisionsarbejdet, at udvalgets medlemmer har drøftet muligheden for at lade det gælde som et udtrykkeligt krav, at forhold vedrørende stikledninger, herunder kloakker, som ikke på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse har vist sig i sådanne fejl ved bygningen, at den bygnings sagkyndige burde have gjort anmærkning derom, skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

En dækning af skader på stikledninger, herunder kloakker, der potentielt kan være dyre at udbedre, vil kræve en sagkyndig undersøgelse, som det ses med indførelse af elinstallationsrapport mod en tilsvarende el-dækning, af de omhandlede stikledninger. Dette krav begrundes ud fra det oplyste af Forsikring og Pension om, at det i den præmierisikoberegning, der foretages, ikke er indkalkuleret, at der for ejerskifteforsikrings selskaberne består en risiko for, at de skal dække potentielle fejl og mangler ved kloaksystemet.¹⁴⁵

En sådan løsning vurderes dog at være en for bekostelig affære, idet undersøgelsen af ejendommens kloakker anslås at ville koste 6.500 kr.¹⁴⁶, samt det må antages, at der sker en præmiestigning, hvis dækningsomfanget tilsvarende udvides. På denne baggrund har man fra lovgivers side vurderet, at en sådan fordyrelse af ordningen, udover de tiltag der på el- og vvs-området er foretaget, viser sig for stor en omkostning. Der henvises i stedet til, at man som forsikringstager i dag har mulighed for at forsikre sig mod visse skader på rør- og stikledninger, hvis dette måtte være et ønske.¹⁴⁷

Der er på denne baggrund vedtaget, at det i LOFE § 2, stk. 6 fastsættes, at forhold vedrørende stikledninger, herunder kloakker, som ikke på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse har manifesteret sig i sådanne fejl ved bygningen, at den bygnings sagkyndige burde have gjort anmærkning herom, ikke omfattes af sælgers fritagelse for mangelshæftelse, jf. LOFE § 2, stk. 1.

¹⁴⁵ L89, s. 17, spalte 1.

¹⁴⁶ En sådan undersøgelse vil skulle bestå af en tv-undersøgelse af ejendommens kloaksystem, foretaget af en autoriseret kloakmester eller certificeret tv-inspektør.

¹⁴⁷ Det bemærkes dog at et tiltag i form af udlevering af generel hustypebeskrivelse skal virke oplysende for køber, beskrevet i afsnit 7.3, bl.a. omhandlende beskrivelse af den pågældende hustypes kloaksystem. De hustypebeskrivelser, der skal udleveres sammen med tilstandsrapporten bør endvidere indeholde en generel beskrivelse af tidstypiske kendetegn ved det oprindelige kloaksystem, herunder om kloaksystemet eller dele heraf må forventes at være udtjent inden for en kortere årrække. Der skal i denne forbindelse udarbejdes 4-7 beskrivelser, baseret på tidsintervaller, hvoraf det fremgår, hvordan kloakken formodes at være konstrueret, hvad den må formodes at være konstrueret af, og hvornår denne må forventes at være udtjent, jf. L89, s. 22, spalte 1.

Hvilket betyder at man med L89 distancerer sig fra den retstilstand, der i praksis er udledt af U 2005.2628Ø og U 2006.1005V. Det er således stikledninger, herunder kloakker uden for bygningerne, som sælger hæfter for. Endvidere anføres, at det bør fremstå klart af tilstandsrapporten, at stikledninger, herunder kloakker ikke er undersøgt. Herved præciseres følgende, at køberen ikke, som tilfældet tidligere på baggrund af U 2005.2628Ø og U 2006.1005V, skal hæfte for mangler ved stikledninger, herunder kloakker.

Med indsættelsen af § 2, stk. 6 i LOFE, kan tillige anføres, at der er sket en præcisering af den retstilstand, som det måtte antages at have været lovgivers hensigt med huseftersynsordningen - at fysiske mangler ved indretninger mv. uden for bygningerne ikke er omfattet af lovens anvendelsesområde, jf. LOFE § 2, stk. 1.¹⁴⁸

På baggrund af ovenstående må det konstateres at der med vedtagelser i L89, § 2, stk. 6 og præcisering af § 2, stk. 1, er gjort op med den uholdbare og utrygge situation omhandlende stikledninger, herunder kloakker. Idet standarddækningen ikke omfatter kloakker uden for bygningen, jf. bkg. Om dækning af ejerskifteforsikring bilag 2 b. Det er således nu udtrykkeligt fastslået, hvorledes der i en sådan situation skal forholdes. Sælgerbeskyttelsen efter LOFE § 2, stk. 1, udvides mod køber tilsvarende tilbydes forsikringsdækning. Denne ordning er for forbrugeren velkendt og velbenyttet og der tiltrædes derfor at dette tiltag må betegnes som værende en forbedring for forbrugeren, set i forhold til den tidligere førromtalte retstilstand.

Overordnet set må L89's indførelse af en ny særskilt dækning for manglende eller væsentligt nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer jf. bkg. Om dækning af ejerskifteforsikring bilag 2 b, der dækker varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer i og under bygningen samt til ydersiden af bygningens fundament, mod sælger tilsvarende frigøres for sin mangelshæftelse med hensyn til ulovlige vvs-installationer, må anses som en klar forbedring af forbrugers retstilstand idet vvs-dækning nu bliver en indgroet del af ejerskifteforsikringens standarddækning, og ikke i forhold som tidligere, hvor denne skulle tilkøbes.

¹⁴⁸ L89, s. 17, spalte 2.

Om diskussion af fordyrelse af præmie på ejerskifteforsikringens standarddækning henvises til de fremførte argumenter i afsnit 7.1.3.

7.3 Hustypebeskrivelse – et nyt tiltag

Hustypebeskrivelser er en nytænkning indenfor huseftersynsordningens område. Disse er således ikke set før, hvorfor der på området ikke gælder noget tilsvarende.

Som tidligere beskrevet i afsnit 4.2.3 beskriver en tilstandsrapport en ejendoms fysiske tilstand i forhold til tilsvarende intakte bygninger. For at gøre det lettere for køber at vurdere, hvad en tilsvarende intakt bygning er, er der i L89 § 1, nr. 6 (fremtidige LOFE § 2 a, stk. 2) indsat en bemyndigelse til Økonomi- og Erhvervsministeren til at fastsætte regler om, at der med tilstandsrapporten skal udleveres en generel typebeskrivelse, der er relevant for den bygning, som tilstandsrapporten vedrører.

Med L89 gælder, at der på samme tidspunkt for udlevering af tilstandsrapport for køber, ydermere skal udleveres en hustypebeskrivelse. Det fremgår af bkg 18 af 13/01/12, § 18, at *den bygningsagkyndige skal med tilstandsrapporten udlevere en generel hustypebeskrivelse, der er relevant for den bygning, som tilstandsrapporten vedrører. Er der foretaget tilbygning eller væsentlig ombygning, kan der udleveres flere generelle typebeskrivelser, der er relevante for den samme bygning.*

Formålet med en hustypebeskrivelse fremgår af Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, *”En hustypebeskrivelse må efter udvalgets opfattelse antages at ville forbedre købers forståelse af, hvilken ejendom den pågældende påtænker at købe og herigennem kunne virke som en uddybning af den generelle mangelsdefinition og dermed det sammenligningsgrundlag, som huseftersynsordningen hviler på.”*¹⁴⁹

Hustypebeskrivelsen er en generel beskrivelse af de væsentligste karakteristika ved den hustype, som tilstandsrapporten angår. En sådan beskrivelse skal medvirke til at forbedre købers forståelse af, at der ikke foretages en sammenligning af den konkrete ejendom med et nyopført hus, men

¹⁴⁹ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 270.

derimod en relativ beskrivelse af bygningen, som baserer sig på en sammenligning med andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Af L89 fremgår det, at der forventes udarbejdet 20-25 generelle hustypebeskrivelser¹⁵⁰, hvor der for hver hustype gives, dels en beskrivelse af den pågældende hustype, som man som forbruger skal være særligt opmærksom på, og dels en beskrivelse af tidstypiske tegn ved det oprindelige kloaksystem.¹⁵¹

I forhold til de nyindførte generelle hustypebeskrivelser, herunder den generelle beskrivelse af tidstypiske kendetegn for det oprindelige kloaksystem, som skal udleveres med tilstandsrapporten, er det væsentligt at bemærke, at disse alene vil have til formål at udgøre en generel, supplerende information om den pågældende hustypes særlige karakteristika.¹⁵²

Hustypebeskrivelserne vil derfor ikke have indflydelse på den byggesagkyndiges bygningsgennemgang, eller hvad der skal anses for værende en skade ved den konkrete ejendom. Hustypebeskrivelserne vil ej heller have indflydelse på ejerskifteforsikringens dækningsomfang. De generelle hustypebeskrivelser har alene til formål at udgøre en generel, supplerende information om den pågældende hustypes særlige karakteristika¹⁵³, hvorfor det stadig er tilstandsrapporten, der er central for den konkrete ejendom/hustype. Det er formentligt på denne baggrund, at lovgiver med L89 endvidere har fundet anledning til at præcisere og gengive tilstandsrapportens begreb og formål fra bkg 1290. Af L89 pkt. 6(den fremtidige LOFE § 2 a), at det nu udtrykkeligt skal fremgå, *ved en tilstandsrapport som nævnt i § 2, stk. 1, forstås en rapport, som indeholder resultatet af den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang. Bygningsgennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger.*

Som tidligere beskrevet i afsnit 5.1, blev der i forbindelse med udarbejdelsen af Realdanias rapport "Huseftersyn – plus, minus 10 år – set med forbrugerøjne" udarbejdet en til formålet anvendt

¹⁵⁰ Som eksempler kan nævnes bindingsværkshus (1850-1920), patriciervillaen (1860-1930), byhus (1880-1930), bungalow (1930-1945) og typehus (1960-1976).

¹⁵¹ L89, s. 22, spalte 1.

¹⁵² L89, s. 38, spalte 1.

¹⁵³ L89, s. 38, spalte 1.

opinionsundersøgelse. I undersøgelsen spurgtes bl.a. til, om forbrugerne forstår sammenligningen i tilstandsrapporten af den konkrete ejendom, sammenholdt med tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Resultatet af undersøgelsen viste i denne sammenhæng, at knap 40 pct. af køberne ikke ved, hvad den konkrete ejendom vurderes i forhold til, herunder om ejendommen sammenlignes med eksempelvis et nyt hus. Det fremgår af rapporten, at et grundlæggende problem er, at forbrugerne ikke har kendskab til præmisserne og forudsætningerne for tilstandsrapporten og ejerskifteforsikringens skadesbegreb. Opinionsundersøgelsen viser, at halvdelen af forbrugerne tror, at en tilstandsrapport er en form for varedeklaration på huset. Eksempelvis er forbrugerne af den opfattelse, at en ejendom er i orden, hvis der i rapporten ikke er gjort anmærkninger på et bestemt område.¹⁵⁴ Bygningsgennemgangen skal således ikke vurderes i lyset af et gennemsnitshus eller nyt hus, som knap 40 pct. af forbrugere fejlagtigt tror, er tilfældet. Dette medfører, at der hos forbrugerne opstår en forventningsbrist i relation til tilstandsrapportens funktion og omfang og ejerskifteforsikringens dækningsområde.¹⁵⁵

Det er Justitsministeriets opfattelse, at hustypebeskrivelserne vil kunne bidrage til en forbedret forståelse hos køberne af hvilken type ejendom, de påtænker at købe. En sådan forbedret forståelse vil bl.a. føre til, at en række af de klager, der indgives til Ankenævnet for Forsikring over tilstandsrapporter og Ankenævnet for Forsikring over afslag på dækning af forsikring, vil kunne undgås, idet købers opmærksomhed i videre omfang end hidtil være rettet mod, at visse forhold ikke udgør skader, men derimod er typiske forhold ved den pågældende hustype.¹⁵⁶

Spørgsmålet bliver herefter, om hustypebeskrivelserne er i stand til at afhjælpe forbrugernes forståelsesvanskeligheder. Der er ingen tvivl om, at generelle hustypebeskrivelser formentlig vil virke som en forbedring af købers oplysningsniveau og medvirke til en bedre forståelse vedrørende ejendomme, hvor hustypen eksempelvis en klassisk 70-er muremestervilla, der fremstår i original stand.

¹⁵⁴ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen s. 58.

¹⁵⁵ Realdanias rapport "Huseftersynsordningen - plus, minus 10 år - set med forbrugerøjne" s. 7.

¹⁵⁶ L89, s. 22, spalte 1. og Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen s. 267-268.

Ved udlevering af en generel hustypebeskrivelse bliver køber opmærksom på, at visse forhold ikke udgør skader, men er typiske forhold ved den pågældende hustype. Herved søges at undgå den situation, at køber måtte sammenligne tilstandsrapporten med et nyopført hus, som tilfældet ofte er i dag. Med indførelsen af udlevering af hustypebeskrivelser til køber, minimeres købers mulighed for at misforstå tilstandsrapportens indhold, da køber får et skriftligt sammenligningsgrundlag med overblik over de væsentligste skader, som denne skal acceptere som en del af handelen.¹⁵⁷

Ved udlevering af generelle hustypebeskrivelse ses dog en problematik i forhold til den hyppigt forekommende situation, at ejendomme over årtier har gennemgået så markante forandringer, at én hustypebeskrivelse ikke vil være fyldestgørende.

Der forekommer et utal af ejendomme, der henover årenes løb har gennemgået betydelige forandringer, hvor det ikke er usandsynligt, at 3-4 hustypebeskrivelse ville anses for påkrævet for at kunne beskrive ejendommen fyldestgørende. En sådan situation vil formentlig ikke bidrage til en bedre forståelse af, hvilken type ejendom køber påtænker at købe, men i stedet foranledige til større forvirring.

Som tidligere anført er ejendomshandel ofte en betydelig disposition for de involverede parter, således både økonomisk som personligt. Derfor er det vigtigt, at beslutningen om køb af den konkrete ejendom træffes på det bedste grundlag. Blandt alle de modtagne informationer køber i forvejen er præsenteret for, kan man frygte, at det for køber viser sig at være svært at skelne mellem de yderligere informationer. Således at et væld af hustypebeskrivelser, omhandlende samme ejendom, ikke bidrager til en for køber bedre forståelse af, hvilken type ejendom denne påtænker at købe. Og ydermere herigennem ikke virker som en uddybning af den generelle mangelsdefinition, og dermed det sammenligningsgrundlag huseftersynsordningen hviler på, som betænkningen forudsætter.¹⁵⁸

Det må stå klart, at forståelsesproblemerne omkring forudsætningerne for udarbejdelse af tilstandsrapporten kan medføre skuffede forventninger hos forbrugerne, fordi køberne havde

¹⁵⁷ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen s. 267-268.

¹⁵⁸ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 270.

forventet noget andet. Det er således et problem i forhold til den udviste tillid til huseftersynsordningen. Det fremgår, at 90 pct. af de adspurgte respondenter tillægger ordningen stor betydning, og det er derfor bekymrende, at den udviste tillid til huseftersynsordningen er baseret på et delvist forkert grundlag.

På baggrund af det fremførte fremstår det tydeligt, at indførelsen af generelle hustypebeskrivelser skal ses som et forsøg på at dæmme op for den situation, at køberne efter handlen sidder med skuffede forventninger, fordi de ud fra tilstandsrapporten har vurderet ejendommen på et forkert grundlag. Om tiltaget kan vurderes som værende en retlig forbedring for forbrugeren, må anses for tvivlsom, idet tiltaget må antages, at være indført på baggrund af forbrugernes forståelsesvanskeligheder omkring forudsætninger for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Tiltaget er således et kommunikationsmæssigt forsøg på at rette op på den i praksis uheldige situation, at forbrugeren har vurderet en ejendom ud fra forkerte betragtninger.

7.4 Erstatningsopgørelsen – med anvendelse af bindende afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

7.4.1 Beskrivelse af gammel ordning

Det følger af bkg. Nr. 705, bilag 1, nr. 6, *at erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen beregnes som en nyværdierstatning, og erstatningen fastsættes til et beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. Er det skadesramte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 pct. I forhold til nyværdierstatningen, kan erstatningen dog fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse – 30 pct.s-reglen.*

Efter gældende ret er udgangspunktet således nyværdierstatning, medmindre det skaderamte er forringet med mere end 30 pct. I praksis anvender selskaberne til brug for erstatningsopgørelsen, i

kombination med en individuel konkret vurdering af det skaderamte i hvert enkelt tilfælde, levetidstabeller udarbejdet af Forsikring & Pension.¹⁵⁹

Ved beregningen af, om det skaderamte er forringet med mere end 30 pct., anvendes den samlede værdi af de skadede bygningsdele, jf. U 2006.544H.¹⁶⁰ Dette vil i nogle tilfælde medføre, at der, selv om enkelte af de beskadigede bygningsdele er beskadiget med mere end 30 pct. i forhold til nyværdien, alligevel ikke er grundlag for fradrag for værdiforringelse, når værdiforringelsen ikke overstiger 30 pct. af den samlede værdi af de beskadigede bygningsandele.¹⁶¹

De gældende levetidstabeller er udarbejdet i et samarbejde mellem Forsikring & Pension, Teknologisk institut og en række faglige organisationer og er udtryk for en fælles vurdering af nedslidningsforholdene for de materialer, for hvilke afskrivningstabeller er udarbejdet. Tabellerne tager udgangspunkt i, at et bygningsmateriale som nyt har en værdi på 100 pct. Værdien nedskrives herefter over en årrække. Værdien kan dog aldrig udgøre mindre end 20 pct., idet et materiale, der fortsat er en del af en konstruktion altid vil udgøre en vis værdi.¹⁶² Forsikring & Pensions levetidstabeller er opdelt i 3 hovedområder, herunder bygningsdele, vvs-installationer og elinstallationer. Tabellerne angiver skønnede restlevetider i procent i forhold til nyt¹⁶³.

Som ovenfor anført udgør disse levetidstabeller et vejledende udgangspunkt for forsikringssekskabernes vurdering af en bygningsdels restlevetid. Der skal således i hvert tilfælde foretages en konkret vurdering af, om den omhandlede bygning må antages at have en henholdsvis kortere eller længere levetid end det i tabellen angivne udgangspunkt.

¹⁵⁹ L89, s. 29, spalte 2.

¹⁶⁰ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 156.

¹⁶¹ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 156.

¹⁶² Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 157.

¹⁶³ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 156 og 157.

7.4.2 Beskrivelse af ny ordning

I medfør af den gældende bemyndigelse i LOFE § 5, stk. 3, er der administrativt gennemført en ændring af bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, i forhold til ejerskifteforsikringens vilkår og dækningsomfang.

Efter vedtagelsen af L89 er gældende ret fraveget, idet der nu er indført bindende afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele, herunder tagbelægning og undertag, vinduer, udvendige døre, facader, trægulve, gulvbelægning i form af tæpper og vinyl, udvendigt træværk(undtagen trækonstruktioner i kontakt med jord) og vvs-installationer, jf. Bkg. Nr. 13 af 12/1-12, bilag 2.

De nye regler medfører således, at den såkaldte 30 pct. regel fraviges. I stedet skal erstatningen altid beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en af de ovenfor beskrevne bygningsdele, for hvilken der er udarbejdet en gældende afskrivningstabel jf. bkg 13, bilag 1, nr. 8 og bilag 2.

Afskrivningstabellen vil fungere som et opslagsværk, der bliver en del af betingelserne. Som eksempel kan anføres bygningsdel vindue af plast 35 år gammelt = tabel E = 78 % erstatning af nyværdien, jf. bkg 13, bilag 2 tabel 1. Dette medfører den fordel at der for forbrugeren nu er skabt større gennemsigtighed i forhold til hvad denne kan forvente i erstatning, i modsætning til de tidligere konkrete bedømmelser.

Anvendelsen af bindende afskrivningstabeller giver således forbrugeren en indikation af bygningens forventede restlevetid, som kan danne grundlag for ejendommens prisfastsættelse og vil bidrage til et forbedret oplysningsniveau om ejendommen.

Derudover vil indførelsen af bindende afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele have den fordel, at køberen af en ejendom allerede på tidspunktet, hvor forsikringstilbuddet fremlægges for den pågældende, vil blive bekendtgjort med det fradrag, som vil blive foretaget i den pågældendes

erstatning i tilfælde af en eventuel skade på f.eks. bygningens tag eller undertag, jf. bkg. 13, bilag 2, tabel 1.¹⁶⁴

På denne måde sikres køberen et bedre oplysningsgrundlag i forhold til ejerskifteforsikringens dækningsomfang, der for køber giver større gennemskuelighed og skaber klarhed. Herved gives køberen et realistisk billede af, hvad denne kan forvente, i forhold til størrelsen af en eventuel erstatning, således det undgås, at køberen skuffes i sine forventninger til en eventuel skade.

Med indførelsen af ovenfor anførte opgørelsesmetode, bliver denne synlig for alle kunder og ens for alle forbrugere, hvilket vil bidrage til at skabe mere tryghed hos forbrugerne.¹⁶⁵

I forlængelse heraf må det antages at indførelsen af bindende afskrivningstabeller formentlig vil minimere en stor del af de sager, der i dag indbringes for Ankenævnet for Forsikring, som udslag af den individuelle konkrete bedømmelse. Yderligere vil dette tiltag have den fordel, at forsikringssekskabernes udgifter til administration minimeres, idet det ikke længere er nødvendigt at anlægge en individuel konkret vurdering i hvert tilfælde vedrørende levetiden af de omhandlende bygningsdele¹⁶⁶. På denne måde kan forbrugeren formentlig stilles en bedre fremtidig beskyttelse i udsigt. Forsikring & Pension omtaler i relation til dette spørgsmål i Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, *"Det er hensigten med forslaget, at de foreslåede ændringer skal give en bedre forbrugerbeskyttelse af både sælger og køber, og at præmieindtægterne i større omfang kan gå til erstatningsudbetalinger og i mindre omfang til dækning af administrationsomkostninger, herunder navnlig skadesbehandling og sagsomkostninger."*¹⁶⁷

Ifølge Forsikring & Pension kan der i nogle situationer stilles spørgsmålstejn ved rimeligheden af bindende afskrivningstabeller, der som ovenfor nævnt skal bygge på en gennemsnitlig levetidsbetragtning. Der vil således kunne opstå situationer, hvor ejeren af en udsat bygning, eller dårligt vedligeholdt bygning stilles bedre end i dag, mens en ejer af en meget vel vedligeholdt

¹⁶⁴ L89, s. 29, spalte 2.

¹⁶⁵ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 154-155.

¹⁶⁶ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 98.

¹⁶⁷ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 98.

bygning stilles ringere end i dag.¹⁶⁸ Det er imidlertid Forsikring & Pensions vurdering, at det vil være en væsentlig forbedring for køberen, at der skabes større gennemsigtighed med hensyn til erstatningsopgørelsen. Det er endvidere Forsikring & Pensions forventning, at de udarbejdede afskrivningstabeller samlet set vil stille forbrugerne bedre eller i hvert fald lige så godt som i dag. Det vil således kun i meget få tilfælde ske, at forbrugeren stilles dårligere, end tilfældet er i dag.¹⁶⁹

Der er formentlig et uafklaret punkt i relation til indførelsen af bindende afskrivningstabeller, idet det ikke synes at fremgå tydeligt af bkg 13, dennes bilag eller L89, hvorvidt der skal ske afskrivning på den samlede udgift eller om det kun er materialet, der danner genstand herfor. Dette spørgsmål er en væsentlig oplysning, der skal tilvejebringes Køberen/forbrugeren/forsikringstageren. Manglende afklaring herom kunne bidrage til forståelsesproblemer omkring erstatningsopgørelsen og medføre skuffede forventninger hos forbrugeren, hvilket ville synes symptomatisk og ganske uheldigt, idet indførelsen af bindende afskrivningstabeller netop skulle modvirke dette problem.¹⁷⁰

Som tidligere beskrevet er ejerskifteforsikringens dækningsomfang fastlagt i bkg. nr. 13, bilag 1. Vurderingen af, om et forhold er dækningsberettigende eller ikke-dækningsberettigende i henhold til bilag 1, beror på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

For at kunne bidrage til at skabe en bedre forståelse for forbrugeren i relation til ejerskifteforsikringens dækningsomfang er der i bkg. 13, bilag 3, indsat en række eksempler på forhold, der i almindelighed vil udgøre henholdsvis dækningsberettigede forhold og ikke dækningsberettigede forhold. De enkelte bygningsdele/installationer er angivet skematisk i overensstemmelse med tilstandsrapportens opbygning herunder, fundamenter/sokler, kældre/krybekældre/terrændæk, yder- og indervægge, vinduer og døre, lofter/etageadskillelse, gulvkonstruktioner og gulve, indvendige trapper, tagkonstruktion, bad/toilet og bryggers, vvs-installationer, elinstallationer og forøgede byggeudgifter. Eksemplerne er anført under de enkelte bygningsdele/installationer.

¹⁶⁸ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 154-155.

¹⁶⁹ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 155.

¹⁷⁰ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen s. 157.

Et eksempel herpå ses under bygningsdelen >>fundamenter/sokler<<. Et fundament opført på tørv eller muld, der har medført revner og skævheder af aktuel betydning for bygningens konstruktion, antages at udgøre et forhold som almindeligvis vil være dækningsberettiget. I modsætning hertil anføres, at revner uden betydning for bygningens konstruktion (f.eks. svind- eller udtørningsrevner) således ikke almindeligvis antages at udgøre et forhold, der er dækningsberettiget, jf. bkg. 13, bilag 3.

Det er væsentligt at være opmærksom på, at opregningen af eksempler ikke er udtømmende, og at opregningen ikke medfører nogen udvidelse eller indskrænkning i den forsikringsdækning, der følger af bilag 1. Eksemplerne har alene til formål at give forsikringstager en generel forståelse af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, og formålet med dette bilag er således ikke, at de i bilaget indeholdte eksempler skal kunne tillægges retlig betydning i den enkelte sag.¹⁷¹

7.5 Sammenfatning

I relation til området for ejerskifteforsikringer, må ønsket om at få en mere forbrugervenlig huseftersynsordning og bedre forbrugerbeskyttelse end den man har i dag, ses for imødekommet ved L89. Dette betyder for forbrugeren, at hidtidige essentielle problematikker i forhold til tilstandsrapport og ejerskifteforsikring må anses for væsentligt reduceret. Dette begrundes ud fra følgende ræsonnement:

1. Der er opnået en bedre forsikringsdækning på standardforsikringen, idet el- og vvs-dækning bliver en indgroet del af ejerskifteforsikringens standarddækning – mod tilsvarende krav om fremlæggelse af elinstallationsrapport -, og anderledes i forhold til tidligere, hvor disse skulle tilkøbes.
2. Forbrugeren har modtaget flere konkrete oplysninger om huset inden ejendommen handles i form af udlevering af en generel hustypebeskrivelse, hvor køber bliver gjort opmærksom på, at visse forhold ikke udgør skader, men er typiske forhold ved den pågældende hustype. Med indførelsen af udlevering af hustypebeskrivelser til køber, minimeres købers mulighed for at

¹⁷¹ Bkg. 13 bilag 3.

misforstå tilstandsrapportens indhold, da køber får et skriftligt sammenligningsgrundlag med overblik over de væsentligste skader, som denne skal acceptere som en del af handelen.

3. Det er tydeliggjort for forbrugeren, hvad der dækkes, og hvad der ikke dækkes på standardforsikringen samt indførelsen af nyværdierstatning i kombination med bindende afskrivningstabeller. Anvendelsen af bindende afskrivningstabeller giver forbrugeren en indikation af bygningens forventede restlevetid. På denne måde sikres køberen et bedre oplysningsgrundlag i forhold til ejerskifteforsikringens dækningsomfang, der for køber giver større gennemskuelse og skaber klarhed. Herved gives køberen et realistisk billede af, hvad denne kan forvente i forhold til størrelsen af en eventuel erstatning, således det undgås, at køberen skuffes i sine forventninger til en eventuel skade. Med indførelsen af ovenfor anførte opgørelsesmetode, bliver denne synlig for alle kunder og ens for alle forbrugere, hvilket vil bidrage til at skabe mere tryghed hos forbrugerne.¹⁷²

¹⁷² Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 154-155.

8. Konklusion

Huseftersynsordningen må generelt anses som en succesfuld forbrugerbeskyttelsesordning, idet den indeholder fordele for henholdsvis sælger, der i vidt omfang gøres fri for mangelshæftelse og køber, der i handelssituationen opnår et godt kendskab til ejendommens tilstand, ligesom køber med hensyn til eventuelle skader ved ejendommen, der ikke fremgår af tilstandsrapporten, forsikringsdækkes. Denne konklusion er antaget i Realdanias rapport, Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen og af Justitsministeriet før vedtagelsen af L89. Der var/er stor opbakning til huseftersynsordningens idé og grundkonstruktion, dvs. sælgers ansvarsfrihed ved tilstandsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring overfor køber. Det er væsentligt at hæfte sig ved, at siden ordningens indførelse i 1996, er antallet af udarbejdede tilstandsrapporter og tegnede ejerskifteforsikringer steget.¹⁷³ Tilsvarende er der sket et ganske betydeligt fald i antallet af sager om mangler ved fast ejendom ved domstolene, i overensstemmelse med huseftersynsordningens oprindelige formål.¹⁷⁴

Til trods for denne flotte anerkendelse, vurderedes dog, at der var plads til forbedringer, hvorfor betænkningens forslag og anbefalinger i store træk videreførtes i L89, der i dag er vedtaget.

Dette har medført betydelige ændringer på området for elinstallationer, der med L89 nu skal behandles i en elinstallationsrapport i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport mod en tilsvarende udvidelse af ejerskifteforsikringens standarddækning. Endvidere ændringer i forhold til vvs-installationer, navnlig situationer vedrørende kloakker og stiledninger. En nyindførelse af hustypebeskrivelser, der skal forbedre køberens oplysningsgrundlag omkring den konkrete ejendom, samt ændringerne i relation til erstatningsudmåling i relation til ejerskifteforsikringen.

Om disse ændringer har forbedret reststillingen for henholdsvis køber og sælger, har således været omdrejningspunkt for dette speciale sammenholdt med det overordnede hovedkriterium, fra betænkning/Justitsministeriets side. Navnlig *at de forslag som antages ikke må have et sådant omfang, i relation til prisen på den samlede ordning, at forbrugerne vil benytte ordningen i væsentligt mindre grad end hidtil. Den anden grundlæggende forudsætning er, at*

¹⁷³ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen s. 154-155.

¹⁷⁴ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen s. 71.

*de ændringer som foreslås, ikke må komme på kant med den balance der er mellem hensynet til køber og hensynet til sælger, som hele ordningen er karakteriseret ved.*¹⁷⁵

I relation til området for ejerskifteforsikringer, må ønsket om at få en mere forbrugervenlig huseftersynsordning, end den man har i dag, ses for imødekommet ved L89. Dette betyder for forbrugeren, at hidtidige essentielle problematikker i forhold til ejerskifteforsikring må anses for væsentligt reduceret. Dette begrundes ud fra følgende ræsonnement:

1. Der er opnået en bedre forsikringsdækning på standardforsikringen, idet el- og vvs-dækning bliver en indgroet del af ejerskifteforsikringens standarddækning, og anderledes i forhold til tidligere, hvor disse skulle tilkøbes.
2. Forbrugeren har modtaget flere konkrete oplysninger om huset, inden ejendommen handles, i form af udlevering af en generel hustypebeskrivelse, hvor køber bliver gjort opmærksom på, at visse forhold ikke udgør skader, men er typiske forhold ved den pågældende hustype. Med indførelsen af udlevering af hustypebeskrivelser til køber, minimeres købers mulighed for at misforstå tilstandsrapportens indhold, da køber får et skriftligt sammenligningsgrundlag med overblik over de væsentligste skader, som denne skal acceptere som en del af handelen.
3. Det er tydeliggjort for forbrugeren, hvad der dækkes, og hvad der ikke dækkes på standardforsikringen samt indførelsen af nyværdierstatning i kombination med bindende afskrivningstabeller. Anvendelsen af bindende afskrivningstabeller giver forbrugeren en indikation af bygningens forventede restlevetid. På denne måde sikres køberen et bedre oplysningsgrundlag i forhold til ejerskifteforsikringens dækningsomfang, der for køber giver større gennemsuelighed og skaber klarhed. Herved gives køberen et realistisk billede af, hvad denne kan forvente i forhold til størrelsen af en eventuel erstatning, således det undgås at køberen skuffes i sine forventninger til en eventuel skade.

I relation til en prisforhøjelse på tilstandsrapporten kan det konkluderes på baggrund af det anførte i 7.1.2, at forbrugerne således er villige til at betale mere for en udvidelse af tilstandsrapporten. Hvis elinstallationsrapporten ikke overstiger 2000 kr. er der således ikke

¹⁷⁵ Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen s. 71.

grundlag for at antage at en prisforhøjelse på tilstandsrapporten vil medføre et fravalg af ordningen.¹⁷⁶

I bestræbelserne på at forbedre den eksisterende huseftersynsordning, bl.a. på området vedrørende elinstallationer, vil det nyindførte el-tjek og en hertil knyttet el-dækning, for så vidt angår skjulte og ikke konstaterede skader, bidrage til at skabe en høj grad af tryghed for forbrugerne, idet risikoen for at blive mødt af ubehagelige overraskelser - efter overtagelsesdagen - mindskes ved en forbedring af bygningsgennemgangen. Det er for sælgers vedkommende en klar forbedring af det nugældende regelsæt, at denne i medfør af fremsættelse af en elinstallationsrapport for køber undgår mangelshæftelse, jf. L89 § 2, stk. 1. Sælger bliver dog ikke risikofri uden omkostninger. Det er således sælger, der skal bære omkostningerne til elinstallationsrapporten samtidig med, at det ligeledes er sælger, der må bære risikoen for, at ejendommens købesum bliver nedsat med udbedringsomkostningerne til lovliggørelse af eventuelle ulovlige elinstallationer.

Det er specialets overordnede opfattelse, at de medførte ændringer/initiativer på en velafbalanceret måde og med respekt for de hensyn til henholdsvis sælger og køber, som er en forudsætning for ordningens succes, vil medvirke til at løse de væsentligste problematikker for forbrugeren, som ordningen indtil nu har givet anledning til. I denne henseende er der således ikke åbenlyse indikatorer på, at købere og sælgere ikke i tiden fremover ville anvende ordningen i væsentligt samme omfang som i dag.

Det er således dette speciales konklusion at der de medførte ændringer medfører en forbedret forbrugerbeskyttelse for både sælger og køber som følge af udvidelse af tilstandsrapport og bedre forsikringsdækning. Grundlæggende kan det tilsluttes, at de ulemper, herunder navnlig de medførte prisstigninger, der måtte være i forbindelse med indførelsen af de nye regler, behandlet i afsnit 7, ikke overskygger de fordele, herunder navnlig en udvidet sælgerfritagelse for mangler samt bedre forsikringsdækning, der med L89 er vedtaget, hvorfor de nyindførte ændringer må antages at have stillet forbrugeren bedre, end tilfældet har været hidtil.

¹⁷⁶ Realdanias rapport "Huseftersynsordningen - plus, minus 10 år - set med forbrugerojne" s. 10-11.

9. Abstract

This thesis illustrates the change of the house inspection arrangement, which has happened to occur by the passing of Law no. 609 of 2011-06-14 (L89). The overall purpose with the changes is to improve the existing house inspection arrangement. It appears of the drafts by the law that consumers overall are satisfied with the house inspection arrangement and exhibit this confidence. On this basis it would seem pointless to change the rules that work well in practice.

This thesis outlines the law in regard of the house inspection arrangement, further it describes the changes and new initiatives that by L89 will be valid in the future. The overall objective is to study whether the changes by L89 have been an improvement for the consumer's legal position.

From this premise it is attempted to highlight the major changes, which could have an impact on improving the consumer's legal position, including the introduction of electrical installation report, expanded standard coverage on ownership insurance for electrical and plumbing installations, the introduction of house type descriptions and changes to the compensation report regarding ownership insurance.

Based on preparatory work for the bill, it is concluded that the house inspection arrangement is a successful consumer protection arrangement, and after working with the changes and initiatives, in general, it appears not to have changed. In this thesis it is established, that there will be advantages and disadvantages of introducing a number of improvements, which result in an increase in the cost of the scheme, however, Realdania's report based on a consumer survey from 2006, showed that the majority of consumers were willing to pay for an improved overall arrangement, including an improved insurance coverage.

Overall, it is concluded that the improvements made outweigh the disadvantages to the consumers associated with the amended rules.

10. Litteraturliste

10.1 Værker

Andersen, Mads Bryde, Lookofsky, Joseph, Lærebog i obligationsret 1, Ydelsen, Beføjelser, 2. udgave, 2005. Forlaget Thomson A/S.

Sanne Nygaard – Køb og salg af bolig, 1. udgave, 2009. Nyt Juridisk Forlag.

Edlund, Hans Henrik - Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, 1. udgave, 1996. Forlaget GADJURA.

Hansen, Carsten Munk - Den hypotetiske vilje og betingelser for afslagsbeføjelsen, U2010B.49.

Hansen, Carsten Munk - Fast ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse, 1. udgave, 2010. Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

Holm-Larsen, Jytte, Jacobsen, Lene Dahl – Ejerskifteforsikringer i praksis, 1. udgave, 2004. Nyt Juridisk Forlag.

Jønsson, Henning – Husejerforsikring og Ejerskifteforsikring – en kommentar, 3. udgave, 2009. Forlaget Thomson Reuters.

Naver, Bente, Edlund, Hans Henrik – Købsaftale – Ejerboliger, fritidshuse og grunde, 1. udgave, 2002. Forlaget Thomson GADJURA.

Rosenmeier, H. P. – Mangler ved fast ejendom, 5. udgave, 2008. Forlaget Thomson.

Rosenmeier, H. P. - Den aktuelle retspraksis om mangler ved fast ejendom, 3. udgave, 2007. Forlaget Thomson.

Tausen, Hans Henrik – Erstatningsansvar i forbrugerforhold ved handel med fast ejendom, 2. udgave, 2006. Forlaget Gjellerup.

Theilgaard, Søren – Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom – en håndbog, 1. udgave. 1996. Nyt Juridisk Forlag.

Træff, Finn – køb og salg af fast ejendom, 2. udgave, 2000. Forlaget Thomson GADJURA.

10.2 Andet materiale

Betænkning 1276/1996 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen, 2008-2010.

COWI's rapport – undersøgelse af tilstandsrapporters kvalitet, 2005.

Realdania's rapport, Huseftersynsordning, plus, minus 10 år – set med forbrugerøjne, 2006.

Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige udarbejdet af Erhvervs- og Byggestyrelsen
26/05/2008 og februar 2011.

Bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget ved ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Bekendtgørelse nr.1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen.

Bekendtgørelse nr. 18 af 13. januar 2010 om huseftersynsordningen.

Bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 om dækningsomfanget ved ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Ankenævn for Forsikrings hjemmeside - www.ankeforsikring.dk

10.3 Anvendte domme

U1978.731V

U1980.933V

U1998.474H

U1999.1739V

U2000.1846V

U2002.828H

U2002.1088V

U2004.2556Ø

U2005.2628 Ø

U2005.1108Ø

U2006.1003V

U2006.1005V

U2006.544H

U2009.36V

U2010.2342Ø

10.3 Anvendte nævnsafgørelser

AK 57.670

AK 63.853

AK 66.370

AK 69.392

AK 71.284

AK 71.432

AK 72.000

AK72.748