



JUSTITSMINISTERIET

Lovafdelingen

Folketinget
Boligudvalget
Christiansborg
1240 København K

Dato: 10. marts 2011
Kontor: Formueretskontoret
Sagsnr.: 2010-7005-0036
Dok.: CCN40148

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 21 vedrørende forslag til lov om ændringer af forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v. (Revision af huseftersynsordningen m.v.)(L 89), som Folketingets Boligudvalg har stillet til justitsministeren den 11. februar 2011. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Thomas Jensen (S).

Lars Barfoed

/

Ole Hasselgaard

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

Telefon 7226 8400
Telefax 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Spørgsmål nr. 21 fra Folketingets Boligudvalg vedrørende forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v. (Revision af huseftersynsordningen m.v.)(L 89):

”Vil ministeren redegøre for, om ministeren er enig med blandt andre WHO i, at der bør være generel information til køberen om radon i tilstandsrapporten? Herunder, at såfremt der er lavet en langtidsmåling i boligen skal denne også vedlægges rapporten. Herunder krav om at alle boligejere måler deres radonniveau inden for eksempel år 2020? Herunder, at man indtil alle boligejere skal have gennemført en langtidsmåling kan indføre muligheden for klausul, som man for eksempel gør i Sverige?

Svar:

1. Som anført under pkt. 2.4.2. i den kommenterede høringsoversigt vedrørende lovforslaget har udvalget om huseftersynsordningen om spørgsmålet om radonundersøgelser bl.a. anført, at det er væsentligt at være opmærksom på, at problemstillingen om radon knytter sig til alle boliger, herunder ikke mindst til boliger, hvor radonforekomsten – uden at beboerne er klar over det – er meget høj, men som ikke sættes til salg, eller hvor der i forbindelse med eventuelt salg ikke udarbejdes en tilstandsrapport. Da der ”kun” udarbejdes tilstandsrapport vedrørende ca. 50.000 ejendomme årligt, svarende til ca. 2 pct. af den samlede boligmasse, kan et eventuelt krav om undersøgelse af radonforekomsten som led i tilstandsrapportens udarbejdelse derfor først på lang sigt antages at ville have en effekt.

Om de omkostninger, der vil være forbundet med en bygningsagkyndigs undersøgelse af radonforekomsten som led i bygningsgennemgangen, er det udvalgets bygningsagkyndige medlemmers skøn, at disse omkostninger vil beløbe sig til i størrelsesordenen 2.500 kr. inkl. moms. I skønnet er det bl.a. indgået, at måleinstrumenterne skal være opstillet i bygningen over en længere periode, sådan at det vil være nødvendigt med flere besøg på ejendommen. Med andre ord vil et krav om foretagelse af radonundersøgelser fordyre prisen på tilstandsrapporten ganske betragteligt.

Som nævnt er det i dag ikke muligt at undersøge en eventuelt radonforekomst ”på stedet”. Målingerne skal ifølge de nuværende anbefalinger fra

de danske og svenske strålemyndigheder derimod foretages over flere måneder. Dette forhold udelukker efter udvalgets opfattelse i praksis et eventuelt krav om radonmålinger som i led i tilstandsrapportens udarbejdelse, idet salgsprocessen alene på grund af disse målinger ville blive forsinket i 2-3 måneder.

Dertil kommer – netop fordi målingerne ikke kan foretages på stedet af den bygningsagkyndige – risikoen for, at de målinger, som i givet fald foretages, ikke bliver retvisende for det ”normale” radonniveau i den undersøgte bygning. Måleresultatet vil således komme til at afhænge bl.a. af brugen af den undersøgte periode i måleperioden, og der vil fra sælgers eller andres side, f.eks. ved at sikre en god ventilation af de undersøgte rum i måleperioden, kunne ske påvirkning af det endelige måleresultat.

Af de anførte grunde kan udvalget ikke anbefale, at der stilles krav om, at der som led i tilstandsrapportens udarbejdelse skal foretages radonmålinger. Bliver det derimod på et senere tidspunkt muligt at foretage de omhandlede radonmålinger ”på stedet”, således at salgsprocessen ikke forlænges, at der ikke kan ske påvirkning af måleresultatet, og at de omkostninger, der er forbundet med målingernes foretagelse, kan holdes på et beskedent niveau, bør det efter udvalgets opfattelse derimod genovervejes, om sådanne målinger skal foretages som led i huseftersynsordningen.

Der henvises herom i øvrigt til betænkningens side 226-232.

Justitsministeriet er af de grunde, som udvalget har anført, enig i, at der ikke bør stilles krav om, at der som led i tilstandsrapportens udarbejdelse skal foretages radonmålinger.

2. Udvalget om huseftersynsordningen har endvidere særskilt overvejet, om oplysning om radon bør indarbejdes i de generelle hustypebeskrivelser, som ifølge udvalgets forslag skal udleveres sammen med tilstandsrapporten, jf. betænkningens side 233-234.

En indarbejdelse af generelle oplysninger om radon i de nævnte hustypebeskrivelser vil efter udvalgets opfattelse imidlertid nødvendiggøre, at det i relation til *alle* boliger opført før det tidspunkt, hvor det nye krav om, at radonniveauet ved nybyggeri ikke må overstige 100 Bq/m³, trådte i kraft, skal angives, at der foreligger en potentiel risiko for, at radonni-

veauet i ejendommen overstiger 100 Bq/m³. En sådan helt generel ”advarsel” i relation til stort set hele den eksisterende bygningsmasse findes efter udvalgets opfattelse ikke hensigtsmæssig.

Justitsministeriet er enig i, at der i de generelle hustypebeskrivelser ikke bør indarbejdes generelle oplysninger om radon.

3. Som anført under pkt. 1 ovenfor er Justitsministeriet enig med udvalget i, at der ikke som led i tilstandsrapportens udarbejdelse bør foretages radonmålinger.

På den baggrund bør der efter Justitsministeriets opfattelse heller ikke stilles krav om, at sælger – som en betingelse for at anvende huseftersynsordningen – skal fremlægge resultatet af en eventuel radonmåling.

4. Justitsministeriet har til brug for besvarelsen af spørgsmålet om, hvorvidt der bør stilles krav om, at alle boligejere får målt radonniveauet inden f.eks. 2020, indhentet en udtalelse fra Økonomi- og Erhvervsministeriet, der har oplyst følgende:

”Det fremgår af WHO’s ”Handbook on indoor radon – a Public Health Perspective” fra september 2009, at det kan overvejes at anbefale eller kræve radonmåling i forbindelse med salg som ét blandt flere nyttige redskaber til sikre, at flere boliger får målt radonniveauet.

Det følger af byggeloven, at bygningsejeren har ansvaret for, at en bygning ikke er sundhedsfarlig at bo eller opholde sig i. Det gælder også, hvis der i ældre boliger eller bygninger er så meget radon i indeklimaet, at det udgør en sundhedsfare for beboerne. Bygningsejeren har således ansvar for at foretage målinger og for at foretage eventuelle tiltag til at sænke radonindholdet i indeluften. En radonmåling bør foretages over mindst 2 måneder i fyringssæsonen og koster ca. 300 kr.

Der er intet til hinder for, at en køber i forbindelse med en bolighandel kan betinge sit køb af, at der gennemføres en radonmåling med et givet resultat.

Der er ingen af vores nabolande, der har indført et generelt krav om, at alle boligejere skal have målt deres radonniveau. I visse lande, som fx Sverige, er der i regioner med meget høje radonkoncentrationer dog krav om, at radonniveauet i boligen måles. Radonniveauet i disse dele af Sverige ligger mange gange over det højeste niveau, der er målt i Danmark. I de

egne af Sverige, hvor radonniveauet ligner Danmarks, er der ikke krav om måling.

I Danmark er der endvidere store forskelle i radonkoncentrationerne. De højeste andele af boliger med høje radonforekomster findes bl.a. på Sjælland og Bornholm, hvorimod Nord- og Vestjylland generelt har lave radonforekomster.

Et generelt krav om radonmåling vil derfor påføre boligejere i disse dele af landet udgifter uden at have særlig betydning for sundheden i forhold til WHO's anbefalinger.”

5. Med hensyn til spørgsmålet om, hvorvidt det er muligt i købsaftalen at indføre en særlig klausul om radon, hvorefter f.eks. et beløb skal depone-res til radonsikring af boligen, henvises der til Justitsministeriets samti-dige besvarelse af spørgsmål nr. 28 til lovforslaget.