



JUSTITSMINISTERIET

Lovafdelingen

Folketinget
Boligudvalget
Christiansborg
1240 København K

Dato: 10. marts 2011
Kontor: Formueretskontoret
Sagsnr.: 2010-7005-0036
Dok.: JOK41545

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 44 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 25. februar 2011.

Lars Barfoed

/

Ole Hasselgaard

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

Telefon 7226 8400
Telefax 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Spørgsmål nr. 43 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):

”Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 7. februar 2011 fra Sven Heiner, jf. L 89 – bilag 19.”

Svar:

1. Sven Heiner har i sin henvendelse af 7. februar 2011 til Folketingets Boligudvalg gentaget de synspunkter om de bygningsagkyndiges manglende uvildighed, som han tidligere er fremkommet med over for Folketingets Boligudvalg, jf. L 89 – bilag 2.

Justitsministeriet kan på den baggrund henvise til besvarelsen af spørgsmål nr. 1 til lovforslaget.

2. Sven Heiner har endvidere anført, at der efter hans opfattelse – bl.a. på grund af de omkostninger, som vil være forbundet hermed – ikke bør indføres et el-tjek.

Som anført i lovforslagets almindelige bemærkninger, afsnit 4.1.2.2., har udvalget om huseftersynsordningen overvejet en ny særskilt dækning for manglende eller nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved elinstallationer. Den foreslåede dækning, der samtidig vil indebære, at sælger skal frigøres for sin mangelshæftelse med hensyn til ikke-funktionsdygtige og ulovlige elinstallationer, skal kombineres med udførelsen af et el-tjek i form af en ekstra rapport, som sælger skal fremlægge for køber (en såkaldt elinstallationsrapport).

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

Udvalget finder, at flere forhold taler for, at mange købere ønsker en sådan dækning. Således tilkøber (og betaler) mange købere i forbindelse

med tegning af ejerskifteforsikring i dag en *udvidet* dækning, der bl.a. omfatter ejendommens elinstallationer.

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

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

For sælgers vedkommende vil fordelene navnlig være, at sælger fritages for sin mangels hæftelse med hensyn til elinstallationernes lovlighed.

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

Justitsministeriet er af de grunde, som udvalgets flertal har anført, enig i, at der bør indføres en ny særskilt dækning for manglende eller nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved elinstallationer i kombination med udførelsen af et el-tjek i form af en ekstra rapport, som sælger skal fremlægge for køber (en såkaldt elinstallationsrapport). Der henvises herom i øvrigt til afsnit 4.1.2.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

3. Sven Heiner har desuden anført, at det ikke vil være muligt for den bygningssagkyndige at foretage radonmålinger i forbindelse med bygningsgennemgangen, herunder er måling af radon meget vanskelig og usikker. Derimod bør husejere efter hans opfattelse ad frivillighedens vej og i deres egen interesse opfordres til at få foretaget radonmålinger.

Justitsministeriet kan vedrørende den rejste radonproblemstilling henvise til den samtidige besvarelse af spørgsmål nr. 21 til lovforslaget.

4. Sven Heiner har herudover anført, at det vil være problematisk at stille krav om måling af skimmelkoncentration. Han har i den forbindelse bl.a. anført, at der ikke kan fastsættes grænseværdier for, hvornår skimmel er sundhedsskadelig, hvorfor det vil være formålsløst og unødigt omkostningskrævende at foretage måling af skimmelkoncentrationen.

Justitsministeriet kan oplyse, at der ikke med det fugtskedeforslag, som er omtalt i afsnit 5.1.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger, lægges op til, at den bygningssagkyndige skal foretage målinger af skimmelkoncentrationen i bygningen. Den bygningssagkyndige skal i forbindelse med bygningsgennemgangen således alene foretage en række konkrete *fugtmålinger*, hvorefter det konstaterede fugtniveau skal angives og karaktergives i tilstandsrapporten.