

Folketinget
Boligudvalget
Christiansborg
1240 København K

Lovafdelingen

Dato: 15. februar 2011
Kontor: Formueretskontoret
Sagsnr.: 2010-7005-0036
Dok.: CCN40131

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 9 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 31. januar 2011. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Anita Knakkegaard (DF).

Lars Barfoed

/

Ole Hasselgaard

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

Telefon 7226 8400
Telefax 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Spørgsmål nr. 9 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):

”Hvad forventer ministeren, at prisen vil være i forhold til en villa på 150 m² i hovedstadsområdet for en ydelse indeholdende: Tilstandsrapport, forsikring løbende i 10 år, elinstallationsrapport og energimærkning for sælger?”

Svar:

1. Forsikring & Pension har over for Justitsministeriet oplyst, at præmien på en *ejerskifteforsikring* med standarddækning i dag typisk ligger på ca. 8.000-14.000 kr. Præmiens størrelse, der varierer fra selskab til selskab, afhænger bl.a. af husets størrelse og alder samt selvrisikoens størrelse. Det følger af § 2, stk. 3, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at sælger er forpligtet til at indbetale et beløb til køberen svarende til mindst halvdelen af den samlede præmie for den ejerskifteforsikring, som sælgeren har fremlagt tilbud på.

En gennemførelse af de foreslåede ændringer af ejerskifteforsikringens dækningsomfang og vilkår, herunder en gennemførelse af forslaget om at forlænge forsikringstiden fra 5 til 10 år, må efter Justitsministeriets opfattelse antages at ville medføre en højere præmie på ejerskifteforsikringen.

Hvor meget højere præmien fremover bliver, er det vanskeligt for Justitsministeriet at vurdere, idet risikoberegning og præmiefastsættelse af konkurrencemæssige grunde nødvendigvis må overlades til de forsikringsselskaber, der udbyder ejerskifteforsikringsproduktet. Justitsministeriet forventer imidlertid – på baggrund af Forsikring & Pensions udtalelse herom i betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, jf. betænkningens side 208 – at det efter en gennemførelse af de foreslåede ændringer af ejerskifteforsikringens dækningsomfang og vilkår vil være muligt at tegne forsikring til en merpræmie, der ligger inden for et interval på 0-50 pct. i forhold til det nuværende præmieniveau på en ejerskifteforsikring med standarddækning.

2. En bygningsagkyndig må i dag kræve maksimalt 7.326,50 kr. inkl. moms for at udarbejde en *tilstandsrapport* vedrørende et hus på 150 m² opført i 1940 eller senere, jf. bilag 1 i bekendtgørelse nr. 1667 af 21. de-

cember 2010 om huseftersynsordningen. Vederlaget nedsættes med 400 kr., hvis den bygningsagkyndige som energikonsulent samtidig udfører energimærkning i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

De foreslåede ændringer af tilstandsrapportens indhold og omfang vil medføre, at tilstandsrapporten bliver noget dyrere end i dag, jf. straks nedenfor.

For det første foreslås det, at den bygningsagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen skal foretage en række særlige fugtmålinger, hvorefter det konstaterede fugtniveau skal angives og karaktergives i tilstandsrapporten, jf. afsnit 5.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger. Det fremgår af betænkningens side 134, at tidsforbruget forbundet med de nye fugtmålinger mv. ifølge de bygningsagkyndige medlemmer af udvalget forventes at ville ligge på 30-45 minutter pr. ejendom (svarende til en merudgift på 4-500 kr. inkl. moms pr. tilstandsrapport).

For det andet foreslås tilstandsrapportens karaktersystem udbygget således, at den bygningsagkyndige i tilstandsrapporten – i tilknytning til skadesbeskrivelsen – skal angive, om udbedring af de enkelte skader ligger over 50.000 kr., og i givet fald forudsætningerne for denne økonomiske vurdering, jf. afsnit 5.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

For det tredje foreslås det, at den bygningsagkyndige i tilstandsrapporten på baggrund af et opslag i en levetidstabel skal angive, om taget må forventes at holde i op til 5 år, mellem 5 og 10 år eller længere tid end 10 år, jf. lovforslagets § 1, nr. 6, og bemærkningerne hertil. Ifølge udvalget om huseftersynsordningen forventes dette forslag ikke at ville medføre nogen nævneværdig forhøjelse af prisen på tilstandsrapporten, jf. betænkningens side 264.

Som følge af de nævnte ændringer af tilstandsrapportens indhold vil maksimalvederlaget blive forhøjet. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt nøjagtigt at angive, hvor stor en forhøjelse af vederlaget der bliver tale om, idet de nærmere retningslinjer for de undersøgelser mv., som den bygningsagkyndige fremover skal udføre, jf. ovenfor, endnu ikke ligger fast.

3. Herudover vil sælger skulle afholde de udgifter, der er forbundet med forslaget om at indføre en ny *elinstallationsrapport*. Der vil – på samme

måde som for de bygningsagkyndige – blive fastsat regler om maksimalvederlag til den elinstallatørvirksomhed, der udarbejder elinstallationsrapporten. Som anført under afsnit 2.2.1. i den kommenterede høringsoversigt vedrørende lovforslaget forventes det, at der ved økonomi- og erhvervsministerens (Sikkerhedsstyrelsens) fastsættelse af vederlaget vil blive taget udgangspunkt i, at det samlede tidsforbrug forbundet med undersøgelse af bygningens elinstallationer, rapportskrivning og kørsel mv. ikke vil overstige 2-4 timer.

4. Som det fremgår under pkt. 1-3 ovenfor, må huseftersynsordningen efter en gennemførelse af de foreslåede ændringer forventes at blive noget dyrere at anvende end hidtil.

Det er fortsat Justitsministeriets vurdering, at de samlede omkostninger ved de foreslåede ændringer af huseftersynsordningen sammenholdt med de forbedringer af den gældende ordning, som de foreslåede ændringer vil indebære for sælger og køber, må antages at ville medføre, at ordningen fremover vil blive anvendt i væsentligt samme omfang som hidtil. Der henvises herom i øvrigt til Justitsministeriets besvarelse af spørgsmål nr. 2 til lovforslaget.

5. Som anført ved den samtidige besvarelse af spørgsmål nr. 6 til lovforslaget er huseftersynsordningen og energimærkeordningen to forskellige ordninger. Der lægges med lovforslaget ikke op til ændringer af energimærkeordningen, der hører under Klima- og Energiministeriets område.

Ifølge § 13, stk. 2, nr. 1, i bekendtgørelse nr. 60 af 27. januar 2011 om gebyrer og honorarer for ydelser efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger må certificerede energimærkningsfirmaer maksimalt kræve 6.079 kr. inkl. moms for energimærkning af et enfamilieshus på 150 m². Honoraret nedsættes i en række nærmere angivne tilfælde med bestemte beløb, jf. bekendtgørelsens § 14.