



Bilag 5: Erhvervsministeriets juridiske vurdering af tilstandsrapport ændringer.

NOTAT

2. juni 2020

19/07720-2

[Click here to enter text.](#)

Erhvervsministeriets juridiske vurdering af nye tilstands- og elinstallationsrapporter

Sikkerhedsstyrelsen (SIK), som har ansvaret for administration af hele ordningen, har tidligere udarbejdet notat om ”*Juridisk konsekvensvurdering af nyt karaktersystem i tilstandsrapporten som led i styrket huseftersynsordning*”.

Erhvervsministeriets departement (ved Juridisk Sekretariat, i det følgende JUST) har på baggrund af oplysninger fra SIK foretaget en vurdering af følgende:

1. Om de foreslåede justeringer af ordningen kan gennemføres uden ændring i gældende love og bekendtgørelser (se afsnit 1.1.).
2. Om de foreslåede justeringer af ordningen indebærer en ændring af forbrugernes retsstilling og/eller af de bygningsagkyndiges ansvar (se afsnit 1.2).

1. Departementets juridiske vurdering

Sammenfattende er departementet enige med SIK i, at initiativerne kan rummes inden for rammerne af det nuværende regelgrundlag, og at de hverken indebærer en ændring af forbrugernes retsstilling i forhold til ejerskifteforsikringen eller på fagpersonernes ansvar. Se nærmere nedenfor om baggrunden for JUST's vurdering.

1.1. Hjemmelsgrundlag

Huseftersynsordningen har hjemmel i følgende tre love:

- Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (LBK nr. 1123 af 22/09/2015).
- Lov om beskikkede bygningsagkyndige m.v. (LOV nr. 1532 af 21/12/2010).
- Lov om autorisation af virksomheder på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet (LBK nr. 30 af 11/01/2019).

Dertil kommer følgende tre bekendtgørelser:

- Bekendtgørelse nr. 1426 af 30/11/2016 om beskikkelse af bygningsagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen som senest ændret ved bekendtgørelse nr. 1332 af 27/11/2018.

- Bekendtgørelse nr. 626 af 02/06/2017 om udarbejdelse af elinstallationsrapporter som led i Huseftersynsordningen som senest ændret ved bekendtgørelse nr. 1331 af 27/11/2018.
- Bekendtgørelse nr. 20 af 12/01/2011 om disciplinær og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige som senest ændret ved bekendtgørelse nr. 211 af 08/03/2011.

Oplægget til justering af ordningen indebærer følgende elementer:

1. *Nye tilstands- og elinstallationsrapporter.* Dette omfatter a) ensretning af rapporterne og styrket sproglig formidling, b) forbedret afsnit om hustypebeskrivelse, c) nyt karaktersystem til formidling af fejl og skader samt d) overskuelig oversigt over skader. Dertil kommer, at sælgeroplysningsskemaet skal foreligge forud for gennemgangen af bygningen.
2. *Forbedret IT-system til inddatering af rapporterne.*
3. *Digitalisering af rapporterne via et nyt digitalt forbrugerunivers.*

Ad 1: Det følger af det gældende hjemmelsgrundlag, at den bygningssagkyndige skal følge SIK's retningslinjer for gennemgang af bygninger og for afgivelse af tilstandsrapport på grundlag af gennemgangen, jf. § 11, nr. 1, i bekendtgørelse nr. 1426 af 30/11/2016 om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen.

Tilsvarende gælder elinstallationsrapporten, jf. § 7, nr. 1, i bekendtgørelse nr. 626 af 02/06/2017 om udarbejdelse af elinstallationsrapporter som led i Huseftersynsordningen.

Af § 19 i bekendtgørelse nr. 1426 af 30/11/2016 følger, at tilstandsrapporten skal afgives på et skema, der er godkendt af SIK. Tilsvarende gælder for elinstallationsrapporter, jf. § 12 i bekendtgørelse nr. 626 af 02/06/2017.

Der er i øvrigt ingen bestemmelser, der regulerer et eventuelt karaktersystem. Det er på den baggrund JUST's vurdering, at de foreslåede justeringer (a, c og d) kan rummes af de gældende bestemmelser.

I forhold til hustypebeskrivelsen (b) følger det bl.a. af § 18, i bekendtgørelse nr. 1426 af 30/11/2016 om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen, at den byggesagkyndige skal udlevere en *generel* hustypebeskrivelse. De ændringer, der lægges op til i den justerede ordning indebærer, at hustypebeskrivelsen fortsat er *generel*, og kan efter JUST's vurdering dermed rummes inden for de gældende bestemmelser.

Elementet omkring oplysningsskemaet fra køber – dvs. at tidspunktet rykkes frem – vil ligeledes kunne rummes inden for de gældende bestemmelser, jf. 19, i bekendtgørelse nr. 1426 af 30/11/2016 om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen, hvoraf det alene fremgår, at sælger skal udfylde et oplysningsskema, men ikke hvornår.

Ad 2 og 3: Hjemmelsgrundlaget for ordningen indeholder ikke nærmere bestemmelser om IT-systemet. Det fremgår således af § 19, i bekendtgørelse nr. 1426 af 30/11/2016 om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen, at rapporten skal indberettes via SIK's internetbaserede informations- og forvaltningssystem.

Tilsvarende gælder for elinstallationsrapporterne, jf. § 12, i bekendtgørelse nr. 626 af 02/06/2017 om udarbejdelse af elinstallationsrapporter som led i Huseftersynsordningen.

De forbedringer af IT-systemet og digitaliseringen af rapporterne kan efter JUST's vurdering rummes inden for de gældende bestemmelser.

På den baggrund er JUST enige med SIK i, at justeringen af ordningen kan gennemføres uden ændringer i de gældende love og bekendtgørelser.

1.2. Forbrugernes og sagkyndiges retsstilling

Det fremgår af sagen, at justeringerne af ordningen har til formål at give købere og sælgere et retvisende og klart overblik over det pågældende hus, herunder skader, farlige elinstallationer samt forsikringsmæssige konsekvenser.

Efter det oplyste indebærer den justerede ordning ikke en ændring af, hvilke skader, der er dækket af ejerskifteforsikringen og heller ikke en ændring af, hvornår den sagkyndige kan ifalde ansvar. Dertil kommer, at den sagkyndige fortsat er overladt et skøn i forbindelse med vurderingen af skader.

På den baggrund er JUST enige med SIK i, at justeringerne af ordningen hverken ændrer på forbrugernes eller sagkyndiges retsstilling.