



Pr. e-mail jok@jm.dk

Justitsministeriet
Slotsholmsgade 10
1216 København K
Att. Joachim Kromann

24.08.2010

Høringsvar – Betænkning om huseftersynsordningen, nr. 1520

Forsikring & Pension har modtaget Betænkning om huseftersynsordningen, nr. 1520/2010, i officiel høring den 25. juni 2010.

Forsikring & Pension har været medlem af Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen, som har afgivet betænkningen. Forsikring & Pensions bemærkninger er således indarbejdet i betænkningen og vi skal i forbindelse med den officielle høring bemærke følgende:

1. Generelle bemærkninger

Forsikring & Pension støtter generelt set de forslag, der fremgår af betænkningen, og vi finder det positivt, at justitsministeren forventer at fremsætte et lovforslag på grundlag af udvalgets betænkning i næste folketingssamling, idet betænkningen indeholder flere initiativer, der kan forbedre huseftersynsordningen. Dette skal navnlig ses i lyset af, at den nuværende ordning har givet anledning til mange skuffede forventninger hos forbrugerne.

I relation til huseftersynet og ejerskifteforsikringen er det Forsikring & Pensions opfattelse, at forbrugerne navnlig vil opnå følgende fordele med de foreslåede ændringer:

- Flere konkrete oplysninger i tilstandsrapporten om huset, allerede inden ejendommen handles
- Bedre forsikringsdækning på ejerskifteforsikringens standarddækning
- Mere klarhed om, hvad der dækkes, og hvad der ikke dækkes på standarddækningen

Med forslagene kan der opnås en bedre forbrugerbeskyttelse af både sælger og køber, og præmieindtægterne kan i større omfang gå til erstatningsudbetalinger og i mindre omfang til dækning af administrationsomkostninger (skadesbehandling, sagsomkostninger o.l.).

Forsikring & Pension
Philip Heymans Allé 1
2900 Hellerup
Tlf. 41 91 91 91
Fax 41 91 91 92
fp@forsikringogpension.dk
www.forsikringogpension.dk

Vibeke Henriques
Chefkonsulent, cand.jur.
Dir. 41 91 91 47
vh@forsikringogpension.dk

Vores ref. VH
Sagsnr. GES-2008-03721
DokID 274982

Erhvervsorganisation
for forsikringselskaber
og pensionskasser

Forsikring & Pension skal navnlig pege på følgende fire forbedringsforslag i betænkningen vedrørende ejerskifteforsikringens standarddækning og/eller huseftersynet:

Forsikring & Pension

Vores ref. VH

Sagsnr. GES-2008-03721

DokID 274982

El-dækning og el-tjek:

- Gennem det foreslåede el-tjek får potentielle købere flere konkrete oplysninger om ejendommens el-installationer og el-anlæg. Det kan være med til at sikre en bedre prissætning af ejendommen.
- Forsikringsdækningen gøres bedre, idet den skal omfatte lovliggørelse af ulovlige el-installationer samt udbedring af manglende eller nedsat funktion af el-installationerne.
- Sælger skal ikke længere hæfte for el-installationers manglende eller nedsatte funktion eller ulovlige el-installationer.

I dag er fejl i el-installationer årsag til ca. 700 brande i boliger hvert år (Kilde: Sikkerhedsstyrelsen). Med ovennævnte forslag er det forventningen, at antallet af de el-relaterede brande kan nedbringes. Det skyldes, at langt de fleste fejl og mangler i bygningernes el-installationer forventes at blive opdaget ved det foreslåede el-tjek.

VVS-dækning

- Køberne får en bedre standarddækning, idet forsikringen skal omfatte lovliggørelse af ulovlige vvs-indretninger og vvs-installationer samt udbedring af manglende eller nedsat funktion af vvs-installationerne.
- Sælger skal ikke hæfte for vvs-installationers manglende eller nedsatte funktion eller ulovligheder.

Fugt-dækning

- Gennem de foreslåede fugtmålinger får potentielle købere af huset allerede inden ejendomshandlen oplyst i tilstandsrapporten, om der er skadelig fugt eller nærliggende risiko for skadelig fugt i huset. De får dermed oplyst, om fx husets kælder er egnet til beboelse. Informationen om fugt-niveauet er særligt relevant for allergikere, så de bedre kan vurdere, om de vil købe huset, og i givet fald, hvordan husets rum skal anvendes.
- Forsikringen udvides med en særskilt fugtdækning for beboelsesrum. I modsætning til i dag betyder det, at forsikringsselskabet skal fjerne årsagen til fugten eller nedbringe fugten til et acceptabelt niveau (der skal angives nærmere). Derudover skal skimmelsvamp dækkes i beboelsesrum, hvis der er tale om dækningsberettigende fugtskade.

Med forslaget bliver dækningen baseret på objektive grænseværdier, og det bliver mere klart for huskøberne, hvornår der er dækning for en eventuel fugt- og skimmelsvampeskade.

Fugt-forslaget skal ses i lyset af, at op imod halvdelen af alle skadesanmeldelser på ejerskifteforsikringen i dag vedrører fugt, og at der i langt de fleste tilfælde ikke skal udbetales erstatning, fordi der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Dette skaber skuffede forventninger til forbrugerne, som misforstår det gældende skadesbegreb, fordi de forudsættes at have kendskab til gængs byggeskik, dengang huset blev opført.

Erstatningsopgørelse

- Det bliver mere klart for køberne, hvor meget de får i erstatning ved en dækningsberettigende skade. Udgangspunktet er, at erstatningen skal opgøres til nyværdi, "nyt for gammelt", medmindre der fremgår en afskrivningstabel ud for den beskadigede bygningsdel.

Forsikring & Pension kan derudover støtte de forslag i betænkningen, der skal give forbrugerne flere generelle oplysninger, fx i form af forskellige hustyper, gode råd om fugt og skimmelsvamp m.v.

Endvidere skal Forsikring & Pension bemærke, at vi støtter flertallets opfattelse af, at tilstandsrapportens gyldighedstid på 6 måneder bør fastholdes. Det skyldes navnlig, at det anses som usikkert, om tilstandsrapporten vil kunne anses som retvisende i hele perioden, hvis gyldighedstiden forlænges. Man vil således kunne risikere, at oplysningerne i rapporten vil blive forældede, og dette ville ikke være hensigtsmæssigt, når der samtidigt foreslås flere initiativer til at forbedre oplysningsniveauet for køber.

2. Bemærkninger af teknisk karakter

Forsikring & Pension skal gøre opmærksom på, at selve lovteksten og bemærkningerne til lovudkastets enkelte bestemmelser bør præciseres nogle få steder for at undgå tvivlsspørgsmål i praksis:

Forslag til Lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (Huseftersynsordningen)

§ 1, nr. 4 – El-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer

Det er efter Forsikring & Pensions opfattelse væsentligt, at disse installationer bliver yderligere afgrænset i lovteksten, gerne med anvendelse af mange konkrete eksempler. Sidstnævnte forudsættes at kunne ske på bekendtgørelsesniveau.

§ 2, stk. 6 – Stikledninger, herunder kloakker

Selve begrebet "stikledninger, herunder kloakker" er ud fra en byggeteknisk synsvinkel uklart – blandt andet fordi kloakker synes at være nævnt i lovteksten som en "underkategori" af stikledninger.

Derudover skal det bemærkes, at meningen med anvendelsen af bestemmelsen må være, at man vil sikre sig en klar afgrænsning af sælgers ansvarsfrihed for så vidt angår afløbs- og forsyningsledninger på ejendommen, som er placeret uden for selve bygningen. Det er imidlertid uklart, om begrebet "stikledninger, herunder kloakker" med sikkerhed omfatter alle sådanne forsynings- og afløbsledninger uden for selve bygningen, hvis manglende funktion eller skade på sådanne kan medføre skader, manglende funktion og/eller nedsat funktion, som manifesterer sig i selve bygningen.

Forsikring & Pension foreslår på den baggrund, at bestemmelsen formuleres således:

"Uanset stk. 1 kan køberen påberåbe sig forhold vedrørende installationer uden for bygningen..."

Vores ref. VH
Sagsnr. GES-2008-03721
DokID 274982

Derudover bør det præciseres, hvem der i givet fald hæfter (ejerskifteforsikringssselskabet eller den bygningsagkyndige), hvis ovennævnte forhold har "manifesteret sig i sådanne fejl ved bygningen, at den bygningsagkyndige burde have omtalt forholdet i tilstandsrapporten", jf. samme bestemmelse.

Forsikring & Pension

Vores ref. VH

Sagsnr. GES-2008-03721

DokID 274982

§ 1, nr. 6 – El-installationsrapport

Det bør i den nye § 2a, stk. 3 præciseres, at det er lovligheden i forhold til offentligtretlige forskrifter på "opførelses- eller udførelsestidspunktet", som skal anføres i el-installationsrapporten, således som det i øvrigt fremgår af side 95, 3. afsnit i betænkningen. Dette indebærer også, at el-installationerne i huset skal årstidsbestemmes i forbindelse med el-tjekket, før den person, der er autoriseret til at udføre el-tjekket, kan tage stilling til eventuel ulovlighed efter de dagældende regler.

Bemærkningerne til § 1, nr. 6 – Restlevetid på taget

Det fremgår af side 378, 2. afsnit, at det skal angives klart og tydeligt i tilstandsrapporten, at den angivelse af restlevetiden, som den bygningsagkyndige skal anføre i tilstandsrapporten, alene skal basere sig på et opslag i en (fælles) levetidstabel, der er angivet ud fra en gennemsnitsbetragtning. Den bygningsagkyndige skal ikke foretage et selvstændigt skøn.

Forsikring & Pension foreslår imidlertid, at følgende tekst fra side 256, 4. afsnit i betænkningen også kommer til at fremgå af lovbemærkningerne:

"Det bemærkes i den forbindelse i øvrigt, at der typisk vil være tale om en skade, som i forvejen skal omtales i tilstandsrapporten, hvis en bygningsdel må forventes at være udtjent inden for måske 2-3 år (dvs. inden for "overskuelig tid"), jf. ... ovenfor".

Med venlig hilsen

Vibeke Henriques