



JUSTITS MINISTERIET

Civilafdelingen

Til parterne på vedlagte høringsliste

Dato: 16. december 2016
Kontor: Formueretskontoret
Sagsbeh: Michelle Grambo Redden
Sagsnr.: 2012-7005-0020
Dok.: 2155931

Med lov nr. 609 af 14. juni 2011 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. blev der gennemført en række ændringer til huseftersynsordningen. Det drejede sig bl.a. om:

- Indførelse af et krav om elinstallationsrapport.
- Funktionsdygtigheden og lovligheden af el-, varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer blev undtaget fra sælgers ansvar.
- Forhold vedrørende stikledninger, herunder kloakker, som ikke har manifesteret sig på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse undtages fra sælgers ansvarsfritagelse.
- Udbyggelse af tilstandsrapporten med angivelse af forventet restlevetid for bygningens tag.
- Krav om at der sammen med tilstandsrapporten udleveres en generel beskrivelse af de væsentligste karakteristika ved den hustype, som tilstandsrapporten angår.
- Ændret skæringstidspunkt i forhold til skader omfattet af ejerskifteforsikring.
- Øget forsikringsdækning af el-, varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer.

Hovedformålet hermed var at sikre, at huseftersynsordningen også fremover giver forbrugere en høj og tidssvarende beskyttelse i forbindelse med aftaler om køb af bolig.

Ændringerne i forhold til tilstandsrapport og elinstallationsrapport havde endvidere til formål at skabe et bedre grundlag for købers vurdering af ejendommen forud for indgåelsen af købsaftale, mens ændringerne i forhold til ejerskifteforsikringen skulle sikre en bedre standarddækning og mere klarhed om begyndelsestidspunktet. Sælger blev samtidig fritaget for

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

T +45 7226 8400
F +45 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

mangelshæftelse over for flere typer af mangler end tidligere, og omfanget af hæftelsesansvaret blev præciseret.

Justitsministeriet skal i 1. halvår af 2017 afgive en redegørelse til Folketinget om, hvorvidt de gennemførte ændringer kan antages at have haft den ønskede effekt. Til brug herfor skal Justitsministeriet anmode høringsparterne om bemærkninger vedrørende deres erfaringer med huseftersynsordningen, herunder særligt:

- Generelt
 - 1) Sikrer huseftersynsordningen en høj og tidssvarende beskyttelse i forbindelse med aftaler om køb af bolig?
 - 2) Har købere og sælgere af fast ejendom generelt tillid til huseftersynsordningen?
- Information til købere
 - 3) Indeholder elinstallationsrapporten relevant og forståelig information for købere af fast ejendom?
 - 4) Indeholder beskrivelsen af forventet restlevetid for bygningens tag relevant og forståelig information for købere af fast ejendom?
 - 5) Indeholder de generelle hustypebeskrivelse relevant og forståelig information for købere af fast ejendom?
- Ejerskifteforsikringen
 - 6) Er dækningsomfanget af et tilbud om ejerskifteforsikringen klar for tilbudsmotageren?

Justitsministeriet skal anmode om at modtage bemærkningerne senest den 23. januar 2017.

Bemærkningerne bedes fremsendt til jm@jm.dk og rdd@jm.dk med angivelse af sagsnr. 2012-7005-0020.

Eventuelle spørgsmål kan rettes til fuldmægtig Michelle Redden, Formueretskontoret, på telefon 72 26 87 12.

Med venlig hilsen

Helene Bendtsen