

Større forbrugerbeskyttelse ved hushandel

Danmark har fået en ny og forbedret huseftersynsordning. Ordningen anvendes af forbrugerne ved hushandler.

Forsikringsbranchen (Forsikring & Pension) har været primus motor for de forbedringer, der nu er gennemført til stor gavn for køber og sælger.

Helt konkret betyder det: 1) En forbedret tilstandsrapport om huset, 2) en forbedret ejerskifteforsikring, 3) en helt ny elinstallationsrapport og 4) en udvidet fritagelse af sælgers mangelansvar.

Efter mange års forhandling og tovtrækkeri, blev ændringerne gennemført pr. 1. maj 2012 med bredt politisk flertal. Der er dog stadig sten i skoen, men dem arbejder forsikringsbranchen på at få fjernet. Det handler om at få løst problemerne med fugt og skimmelsvamp.

FORSIKRING & PENSIONS VISIONER.. for en ny ordning

- Bedre forsikringsdækning.
- Mere klart, hvad der dækkes og ikke dækkes på forsikringen.
- Mere klar erstatningsberegning.
- Flere konkrete oplysninger om huset inden hushandlen.
- Mindre administrationen, således at flere af præmiekroneerne skal komme forbrugerne til gode i form af erstatninger.

SÆLGERFORDELE - Sælger fritages for at hæfte for fysiske mangler ved ejendommens bygninger under betingelse af, at han gør dette inden salget:

- Fremlægger en tilstandsrapport om huset og elinstallationsrapport.
- Fremlægger tilbud på en ejerskifteforsikring og betaler mindst halvdelen heraf, såfremt køber vælger at tegne en forsikring.
- Sikrer sig, at køber er klar over, at sælgeransvaret dermed bortfalder.

KØBERFORDELE - Køber opnår:

- Undersøgelse af huset af en beskikket bygningssagkyndig og en autoriseret el-installatør-virksomhed.
- Muligheden for at tegne en ejerskifteforsikring.
- Retten til at fremsætte krav direkte til ejerskifteforsikringsselskabet.
- Klageret til ankenævnene.

Det handler om forbrugerne

Danmark har en unik ordning, når det kommer til køb og salg af fast ejendom. Både sælger og køber har haft stor gavn af den forbrugerbeskyttelse, som blev indført med huseftersynsordningen i 1996¹. Ordningen er frivillig, men anvendes ved langt de fleste hushandler.

Det helt unikke ved ordningen er, at den har professionaliseret de potentielle tvister mellem private købere og sælgere af fast ejendom.

Man kan sige, at huseftersynsordningen er en rollemodel for privat-offentligt samspil, idet konfliktsagerne flytter fra domstolene til forsikringsselskaberne og ankenævnene. Med andre ord fra det offentlige til det private regi. Det er i sig selv værd at bemærke som en samfundsmæssig milepæl.

Sceneskiftet medførte et drastisk fald i antallet af retssager ved domstolene om mangler ved fast ejendom – faktisk et fald på hele 80 pct. fra 1990 til 2007ⁱⁱ.

Huseftersynsordningen baserer sig på et balanceforhold mellem hensynet til køber og sælger. For begge betyder det større tryghed – både økonomisk og retssikkerhedsmæssigt. Det betyder også, at køber og sælger ikke behøver at have noget med hinanden at gøre, når handlen først er afsluttet, idet forsikringsselskaberne overtager den økonomiske risiko.

Sælger kan afslutte hushandlen og sove trygt om natten uden risiko for at blive mødt med økonomiske kravⁱⁱⁱ. Køber får til gengæld vigtige oplysninger om huset inden hushandlen, så handlen indgås på et oplyst grundlag. Dermed forebygges dyre og lange retssager samt usikkerhed om sælgers betalingsevne.

Når forsikringsselskaberne nu er dem, der håndterer konfliktsagerne, medfører det i sagens natur, at de er holdeplads for købers skuffede forventninger. Derfor har forsikringsselskaberne en helt naturlig interesse i at skabe en klar og gennemsigtig ordning til gavn for forbrugerne og dermed også deres egne kundeforhold.

Ordningens gordiske knude

Huseftersynsordningen opererer med to centrale begreber – mangler^{iv} og skader^v.

Sælger slipper i vidt omfang for sit mangelsansvar. Til gengæld vedrører de oplysninger, som køber får i tilstandsrapporten, skader på huset, og det er også

HUSEFTERSYNSORDNINGEN AF

En tilstandsrapport: Oplysninger om alle synlige skader på bygningerne og det, der erfaringsmæssigt kan udvikle sig til skader (risiko for skader). Rapporten baserer sig på en visuel undersøgelse af huset, som foretages af en beskikket byggesagkyndig.

En elinstallationsrapport: Oplysninger om bygningernes ulovlige elinstallationer og elinstallationer med nedsat eller manglende funktion.

En ejerskifteforsikring: Dækker større, skjulte skader og risiko for skader på de undersøgte bygninger samt VVS- og elinstallationer, som er ulovlige eller ikke er funktionsdygtige. Forsikringen dækker, hvis forholdene var til stede før overtagelsen, og ikke er nævnt i rapporterne, eller de er klart forkert beskrevet i rapporterne.

begrebet skader, der er udgangspunktet for købers forsikringsdækning (bortses fra VVS- og el-dækningen).

Både i tilstandsrapporten og i ejerskifteforsikringen tager skadesbegrebet udgangspunkt i et sammenligningsgrundlag - hvad man kan forvente sig af tilsvarende intakte bygninger af samme alder (og almindelig god vedligeholdelsesstand, når det gælder forsikringen).

Bedømmelsen af, om der foreligger en mangel, er som udgangspunkt en juridisk vurdering, mens bedømmelsen af, om der foreligger en skade, beror på en byggeteknisk og forsikringsmæssig vurdering. Denne sammenblanding af to begreber medfører betydelige udfordringer – det svarer til at få en trekant til at passe til en firkant.

Selvom der er et vist sammenfald mellem de to begreber, handler det i udgangspunktet om, at der ikke har været politisk opbakning til at udvide skadesbegrebet, således at det omfatter mere end det, sælger kan gøres ansvarlig for, jf. mangelsbegrebet. Det er dog en udfordring, som skal kunne håndteres – og i den nye ordning er det da også lykkedes at mindske problemet.

For den almindelige forbruger er sammenligningsgrundlaget ganske enkelt for svært at forstå. Hvad kan man eksempelvis forvente sig af kælderens i et hus fra 1930'erne? Hvad var gængs byggeskik og byggemetode dengang?

De færreste forbrugere ved for eksempel, at der ikke var krav om fugtspærre, hvilket kan medføre skuffede forventninger, såfremt køber ønsker at anvende kælderen til beboelse – fx til deres teenagebørn. Forbrugerne har i dag en forventning om, at der skal være "tørt og godt" i det hus, de flytter ind i, uanset hvor gammelt huset er.

Opgøret med skuffede forventninger

For at skabe gode kundeforventninger ønskede forsikringsbranchen derfor at indføre et nyt skadesbegreb på de områder, hvor sammenligningsgrundlaget er sværest at forstå. Det ligger i sagens natur, at forventninger ændrer sig over tid, men forsikringsselskaberne kan ikke dynamisk tilpasse sig, da det kræver en langvarig lovgivningsproces. Derfor er der gennem årene opstået et gab mellem det, som forbrugerne tror, at de får dækket på ejerskifteforsikringen og det, som de rent faktisk skal have dækket.

Forbrugerne har også haft en forventning om, at de kan få dækket stort som småt og gennem årene er forventningerne til forsikringsdækningerne steget. Det er dermed sket et skred i retning mod en vedligeholdelsesforsikring.

Derfor var det forsikringsbranchens ønske, at man skulle fokusere mere på, hvad forbrugerne forventer at få dækket, da det anses for ganske vanskeligt at kommunikere sig ud af forventningsproblemet^{vi}.

Forsikringsbranchen ønskede at se samlet på ordningen med nye øjne og at komme væk fra det kludetæppe af små justeringer, man var begyndt på i tilstandsrapporten.

FORVENTNINGSGABENE HELT KONKRET

- Sammenligningsgrundlaget og skadesbegrebet var svært at forstå
- Der var ét fælles skadesbegreb for hele bygningen
- Der var ikke eksempler på dækningsberettigende skader
- Dækning af skimmelsvamp skete ved at inddrage forbrugernes (købernes) individuelle og sundhedsmæssige forhold på en bygningsforsikring og derfor mange ekspertvurderinger fra læger, biologer, byggeteknikere m.v.
- Forbrugerne forstod ikke erstatningsopgørelsen, og at de ikke fik erstattet gammelt med nyt
- Der var ikke oplysninger om alvorlige forhold som fx ulovlige elinstallationer

Forsikring & Pension iværksatte derfor en analyse af problemerne med ordningen via dialog med flere eksperter og gennemgang af konkrete skadessager samt ankenævns- og domspraksis. Undersøgelserne mandede ud i et forslagskatalog over en række langsigtede løsninger, der kunne forbedre ordningen væsentligt.

Forsikringsbranchen tog også initiativ til at gå sammen med fem andre organisationer og opfordrede regeringen til at nedsætte et udvalg. Det blev startskuddet til det mangeårige revisionsarbejde, som startede med Justitsministeriets lovforberedende arbejde.^{vii}

Der er nu gennemført en række væsentlige forbedringer i huseftersynsordningen til gavn for alle parter. Men der er også udfordringer, der udestår.

Kampen mod fugten

For at få de sidste udfordringer ryddet af vejen, vil Forsikring & Pensions fortsat kæmpe for at få gennemført fugt-målinger og forbrugervenlig information i tilstandsrapporten om skadelig fugt og at få gennemført en særlig fugt-dækning på ejerskifteforsikringen. Det er håbet, at der det næste års tid kan opnås politisk

enighed om en sådan ordning. Det kan mindske de mange skuffede forventninger om fugt og skimmelsvamp – og det er god forbrugerbeskyttelse.

Det er Forsikring & Pensions store håb, at dette kan realiseres i 2013. For i sidste ende handler det om gode kundeforventninger og god forbrugerbeskyttelse. ^{viii, ix}

Vibeke Henriques Johansson

FORBEDRINGER I HUSEFTERSYNSORDNINGEN – PR. 1. MAJ 2012

Tilstandsrapporten (fortsat gyldig i 6 mdr.):

- Flere konkrete oplysninger om huset, inden det handles (restlevetid på taget)
- Flere generelle oplysninger (hustypebeskrivelser, radonkort)

Elinstallationsrapporten (gyldig i 12 mdr.):

- Nye oplysninger om ulovlige elinstallationer
- Nye oplysninger om nedsat eller manglende funktion af elinstallationer

Ejerskifteforsikringen

- Ny dækningsperiode (fra tilstandsrapportens udarbejdelse, men inden overtagelsen)
- Ny bagatelgrænse (skader under 5.000 kr. dækkes ikke)
- Ny el-dækning (ulovligheder og nedsat funktion af elinstallationer)
- Ny VVS-dækning (ulovligheder og væsentlig nedsat funktion af VVS-installationer)
- Ny Fugt-dækning (først pr. 2013)
- Nye følgeudgifter, hvis skaden er dækningsberettigende: 1. Forøgede byggeudgifter (der kræves for at leve op til nutidens regler i byggeslovgivningen ved reparation) 2. Teknisk bistand (rimelige og nødvendige udgifter ved dækningsberettigende skader) 3. Genhusning (op til 12 mdr.)
- Ny erstatningsopgørelse (nyværdi eller bindende afskrivningstabel)
- Ny selvrisiko (5.000 kr. pr. skade, i alt maks. 50.000 i forsikringstiden)
- Ny oversigt med typeeksempler på dækning og ikke-dækning

Reglernes ikrafttræden

- Ovennævnte ændringer er indført ved lov og administrative forskrifter.
- Loven har virkning for aftaler, dvs. købsaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden 1. maj 2012.
- Forslaget om fugt-målinger og en særlig fugt-dækning skal dog først træde i kraft i 2013-2014.

DEN LANGE VEJ...

1. fase – Det lovforberedende udvalg

- Justitsministeriets lovforberedende udvalg blev nedsat – oktober 2006
- Udvalget afleverede Betænkning 1520 – juni 2010

2. fase - Folketingets behandling

- Lovforslag, L 89, fremsat i Folketinget - december 2010
- Eksperthøring i Folketingets Boligudvalg - foråret 2011
- Lovforslag, L 89, vedtaget af et bredt flertal i Folketinget (Lov nr. 609 af 14. juni 2011) – juni 2011

3. fase – Diverse arbejdsgrupper

- Erhvervs- og Byggestyrelsen nedsatte 3 arbejdsgrupper (er afsluttet) – foråret 2011
- Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter nedsatte en arbejdsgruppe om fugt – efteråret 2011

4. fase – Administrative forskrifter og ordninger

- Seks bekendtgørelser blev udstedt – foråret 2012
- Tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten blev ændret hhv. indført – foråret 2012

5. fase – Reglernes ikrafttræden

- Den nye huseftersynsordning trådte i kraft – maj 2012

6. fase – Forslag om fugt skal implementeres

- Arbejdsgruppe skal fremsætte forslag om fugt-målinger – 2013-2014???

ⁱ Huseftersynsordningen er etableret i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

ⁱⁱ En optælling blandt byretter og landsretter viser et fald på 80 pct. fra 1990 til 2007, jf. en undersøgelse fra Justitsministeriet. Tallet er forbundet med en vis usikkerhed. Desuden er der kommet et begrænset antal erstatningssager mod de bygningsagkyndige. Kilde: Betænkning om huseftersynsordningen, nr. 1520/2010, side 55.

ⁱⁱⁱ Dette er under forudsætning af, at sælger ikke forsætligt eller groft uagtsomt har givet urigtige oplysninger eller udstedt en garanti, og at der i øvrigt er tale om forhold, der er omfattet af huseftersynsordningen.

^{iv} Det er ikke lovfæstet, hvornår der foreligger en mangel ved en fast ejendom. Købeloven gælder således ikke for køb af fast ejendom, jf. købelovens § 1 a, stk. 1, men købelovens principper anvendes i vidt omfang. I almindelighed antages det, at der foreligger en mangel, hvis en garanti svigter, eller hvis ejendommen ikke svarer til køberens relevante individuelle eller generelle forudsætninger. Dette beror på en konkret vurdering, men efter retspraksis lægges der vægt på bl.a. ejendommens alder, beliggenhed, bygningsmåde og købeaftalens konkrete indhold, herunder prisen, og omstændighederne ved aftalens indgåelse. Der tages således også udgangspunkt i en sammenligning med en tilsvarende intakt bygning af samme alder. Se Betænkning nr. 1520/2010, side 80 f.

^v Følgende fremgår af BEK nr. 18 af 13/01/2012, Bekendtgørelse om huseftersynsordningen:

§ 13. Bygningsgennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Ved gennemgangen skal afdækkes skader eller tegn på skader, såsom brud, lækager, deformationer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser. Som skader eller tegn på skader regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, når disse forhold giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdsarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Bekendtgørelse".

Følgende skadesbegreb fremgår af BEK nr. 13 af 12/01/2012, Bilag 1, PKT. 2C, Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

"Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

^{vi} Dette er i øvrigt også konklusionen i en forbrugerundersøgelse, der blev offentliggjort i 2006 (Realdania-rapporten - udarbejdet sammen med den uafhængige analyse- og kommunikationsrådgivningsvirksomhed Public Affairs Group).

^{vii} Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen fik et ret bredt kommissorium og skulle i lyset af de indhøstede erfaringer vurdere den samlede huseftersynsordning. Udvalget skulle bl.a. vurdere de spørgsmål, som i de seneste år havde givet anledning til debat, og komme med forslag til ændringer i loven og/eller i de administrative forskrifter og ordninger samt forslag til at forbedre oplysningsindsatsen. Arbejdet afsluttede med aflevering af Betænkning 1520/2010. Udvalget var meget bredt sammensat (19 medlemmer fra forskellige organisationer og ministerier foruden en observatør og udvalgsformanden).

^{viii} Lov nr. 609 af 14. juni 2011. Loven trådte som hovedregel i kraft den 1. maj 2012.

^{ix} Oplysninger i tilstandsrapporten om fugt-målinger og en særlig fugt-dækning på ejerskifteforsikringen skal først træde i kraft i 2013-2014. Det skyldes et politisk flertal om at igangsætte en teknisk udredning, der skal klarlægge, hvordan niveauet for acceptabel fugt skal fastlægges. Arbejdet er igangsat men ikke afsluttet.