

Nye ændringer i huseftersynsordningen

af advokatfuldmægtig Christian Otken

30. oktober 2020

Den 1. oktober i år trådte den nye ændring vedrørende tilstandsrapporter og elinstallationsrapporter i kraft. Med ændringen bliver rapporterne mere forenklede, og formålet er dermed, at det skal blive lettere at overskue en boligs fysiske tilstand, før man køber.

Ordningen om huseftersyn

Ordningen med tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer har bestået siden 1996. Senere er elinstallationsrapporter kommet til. Formålet med huseftersynsordningen er at beskytte køber og sælger mod problemer med fysiske mangler og skjulte skader ved fast ejendom i forbindelse med køb og salg, samt desuden at give køber et retvisende billede af den ejendom, han køber.

En tilstandsrapport udføres af en beskikket bygnings-sagkyndig og en autoriseret elinstallatør eller en ansat i et firma, som er autoriseret som elinstallatørfirma. På baggrund af begge gennemgange af boligen udarbejdes henholdsvis en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport. Tilstandsrapporten indeholder den byggesagkyndiges beskrivelse af eventuelle mangelfulde forhold ved en bolig, og ejerskifteforsikringen udarbejdes på baggrund af tilstandsrapporten.

Elinstallationsrapporten er en vurdering af boligens elinstallationer, og ved denne vurdering gennemgås samtlige rum for risiko for stød, brand og ulovlige elinstallationer.

En ny ændring

Med den nye ordning bliver det tidligere karaktersystem med K0, K1, K2, K3, IB og UN erstattet af farvebetegnelser, idet mange forbrugere har haft svært ved at gennemskue de hidtidige K-værdier. Bygningsens tilstand bliver nu klassificeret efter, hvor hurtigt de kritiske skader skal udbedres, mens farverne i elinstallationsrapporten oplyser om risici for brand og stød.

Mere konkret bliver kritiske skader, der straks skal udbedres, markeret med rødt i tilstandsrapporterne, mens alvorlige skader, der nok skal udbedres men kan vente et par år, markeret med gult. Mindre alvorlige skader bliver markeret med gråt, mens skader, der skal undersøges nærmere, bliver markeret med sort. Herudover beskrives skaderne med udgangspunkt i bygningsdele og opdeles efter boligens bygninger og rum.



FIG 1: Oversigt over det nye vurderingssystem i tilstandsrapporterne og elinstallationsrapporterne. Kilde: Sikkerhedsstyrelsen.

Tidligere har det været op til den bygningsagkyndige selv at beskrive skaderne på en bygning. Der er derfor brugt rigtig mange fagudtryk og forkortelser, som købere og sælgere ikke nødvendigvis har kendt til. For at gøre rapporterne lettere at forstå, ligger der nu standardtekster i det nye it-system, der skal anvendes til at beskrive skaderne. Det vil dog fortsat være muligt for den byggesagkyndige at supplere forklaringerne.

Hvad angår de nye elinstallationsrapporter vil den nye vurderingsskala også have fire trin. En gul vurdering angiver en ulovlig installation med risiko for stød, en rød markering angiver en ulovlig installation med risiko for brand, et forbudssymbol bruges, når der er tale om en ulovlig installation, hvor der ikke er en umiddelbar risiko, og et spørgsmålstegn bruges til at angive forhold, der bør undersøges nærmere for at afdække, om der er tale om fejl.

Med andre ord er formålet med ændringen at give forbrugerne en mere præcis varedeklaration, som er lettere at forstå, navigere og lægge budget efter, end tilfældet var med det forhenværende system.

Med ændringen får forbrugerne samtidig adgang til en online portal (www.husweb.dk), hvor det er muligt at tilgå rapporterne og få ordningen forklaret i både ord, billeder og på video.

Tilstandsrapporter og elinstallationsrapporter udarbejdet efter den gamle ordning

Da en allerede udarbejdet tilstandsrapport er gyldig i seks måneder, vil man frem til udgangen af marts 2021 stadig kunne se tilstandsrapporter med de hidtidige K-karakterer.

For så vidt angår elinstallationsrapporterne er disse gyldige i 1 år, og derfor vil man frem til udgangen af september 2021 stadig kunne møde elinstallationsrapporter med de hidtidige værdier.

Udfordringer med den nye ordning

Til trods for, at formålet med den nye ordning har været at gøre huseftersynsrapporterne mere forståelige, er der flere faktorer, der har skabt tvivl om, hvorvidt ordningen vil skabe problemer rent juridisk og teknisk. Dette skal blandt andet ses i lyset af, at ejerskifteforsikringens betingelser ikke ændres, samt den gældende praksis fra Ankenævnet for forsikring og domstolene.

Med de nye rapporter er der således risiko for, at boligkøberne stilles dårligere i forbindelse med brug af ejerskifteforsikringen, der som udgangspunkt dækker skader, der ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Problemet består i at skadesbegreberne i ordningen ændres, jf. ovenstående – både for så vidt angår det juridiske og tekniske – men ikke ændres i ejerskifteforsikringens vilkår. Der er derfor risiko for, at forbrugerne bliver stillet dårlige end hidtil i forsikringsager.

Karakteren "rød"

Især er der risiko for, at formuleringen "*Dette kan medføre eller kan allerede have medført skader på bygningsdele*" i den røde kategori i tilstandsrapporten kan skabe problemer. Der er i formuleringen tale om kritiske skader, og definitionen er omtrent den samme som i den tidligere anvendte karakter K3. Imidlertid er det tilføjet, at den omtalte skade allerede kan have været skyld i følgeskader på andre bygningsdele.

Og det er netop tidspunktet for, hvornår en følgeskade opstår, der kan give problemer hos ejerskifteforsikringen. Hvis køberen opdager en følgeskade efter overtagelsen af ejendommen, kan der med den nye formulering være risiko for, at vedkommende ikke vil være dækket af ejerskifteforsikringen, idet der i tilstandsrapporten er taget højde for, at skaden kan være indtrådt allerede inden overtagelsen.

Dette vil med andre ord betyde, at ejerskifteforsikringen, der blandt andet dækker skjulte skader, risikerer at blive udhulet. En køber/forsikringstager risikerer derfor med den nye karakter "rød", at blive stillet dårligere end hidtil for så vidt angår ejerskifteforsikringens dækning, idet det med den nye karakter bliver forsikringstagerens risiko, at der potentielt allerede er sket skade på andre bygningsdele.

Karakteren "gul"

Ved den nye ordning er der samtidig indført karakteren "gul", der minder om den tidligere karakter "K2". Forskellen består i, at karakteren K2 ikke vil medføre skade på andre bygningsdele, hvilket der er mulighed for ved den gule. Dermed er den gule klassifikation udvidet i forhold til K2, da den gule karakter også inkluderer, at svigt på ejendommen kan medføre skader på andre bygningsdele.

Når bygningsdele i fremtiden får tildelt karakteren "gul", vil det dermed indebære, at der allerede er varslet om en risiko for skade, hvor forsikringstageren risikerer ikke at være dækket af ejerskifteforsikringen, modsat udgangspunktet ved tildeling af den gamle K2-karakter, hvorved vi vurderer at forsikringstagerens retsstilling risikerer at blive dårligere.

Ansvar for byggesagkyndige

Herudover vil de bygningssagkyndige med den nye ordning i højere grad kunne pådrage sig et ansvar, hvis de tager fejl i forhold til følgeskader i den gule kategori. Dette kan resultere i, at flere skader som egentlig burde være "gule" i stedet bliver angivet som "røde", idet de byggesagkyndige i den "røde" kategori ikke risikerer erstatningskrav. Ikke blot vil det medføre et misvisende billede af husets reelle tilstand, men det vil stille forbrugerne dårligere i forhold til forsikringsdækning.

Vores vurdering

Det er vores vurdering, at den nye ordning i form af blandt andet nye karakterer og ændringen af ordlyden i karaktersystemet, vil medføre at flere tvister mellem køber og sælger vil ende i retten, idet der ikke er taget stilling til problemet ved den nuværende ankenævns- og retspraksis.

Hos WSCO Advokater følger vi den kommende udvikling af huseftersynsordningen samt praksis vedrørende denne og kan således yde vejledning i forbindelse med tvister vedrørende mulige problemstillinger, der kan opstå som følge af den nye ordning.

Mere info

Vil du vide mere kan du læse om de nye ændringer på sikkerhedsstyrelsens hjemmeside <https://www.sik.dk/erhverv/huseftersynsordningen/vejledninger/huseftersyn-1-oktober-2020/de-ny-rapporter-1-oktober-2020>.