

BETÆNKNING

Afgivet af Anlægs- og Miljøudvalget

Vedrørende

Forslag til Inatsisartutbeslutning om, at Naalakkersuisut pålægges i forbindelse med det igangværende arbejde med tilvejebringelse af lovgivning, der regulerer handel med fast ejendom at iværksætte en undersøgelse af fordele og ulemper ved at indføre et lovpligtigt krav om, der skal udfærdiges en tilstandsrapport ved handlen med fast ejendom samt et lovpligtigt krav om energimærkning af ejendomme. Undersøgelsen skal desuden klarlægge forsikringsbranchens krav til medvirken i en ordning om ejerskifteforsikring.

(Medlem af Inatsisartut Justus Hansen, Demokraatit)

Afgivet til forslagens 2. behandling

Udvalget har under behandlingen bestået af:

Inatsisartutmedlem Naaja Nathanielsen, Inuit Ataqatigiit, formand

Inatsisartutmedlem Justus Hansen, Demokraaterne, næstformand

Inatsisartutmedlem Storm Ludvigsen, Inuit Ataqatigiit

Inatsisartutmedlem Knud Fleischer, Kattuseqatigiit Partiat

Inatsisartutmedlem Malik Berthelsen, Siumut

Inatsisartutmedlem Anders Olsen, Siumut

Inatsisartutmedlem Kim Kielsen, Siumut

Udvalget har efter 1. behandlingen den 3. maj 2012 under FM2012 gennemgået forslaget og udvalget fremlægger hermed sit bidrag til en kvalificering af Inatsisartuts beslutningsgrundlag.

Forslagets indhold og formål

Forslagsstiller ønsker med forslaget, at Naalakkersuisut tilvejebringer en undersøgelse af fordele og ulemper ved indførelse af et lovpligtigt krav om udfærdigelse af tilstandsrapporter samt et lovpligtigt krav om energimærkning i forbindelse med handel med fast ejendom. Undersøgelsen

skal ligeledes afdække om forsikringsbranchen vil medvirke til en ordning om ejerskifteforsikring samt deres krav til en eventuelt medvirken.

1. behandling af forslaget i Inatsisartut

Der var generelt bred opbakning til forslaget under behandlingen i Inatsisartut, idet partierne fandt det positivt, at det undersøges, om der kan udarbejdes regler ved handel med fast ejendom, der giver køber en bedre retstilstand end med de gældende regler. Der var bred enighed om, at forslaget skulle henvises til udvalgsbehandling bl.a. med henblik på at udvalget skulle drøfte, om reglerne kan udfærdiges således, at ordningen bliver frivillig for køber og/eller sælger.

Udvalgets behandling af forslaget

Spørgsmål

Udvalget har som led i udvalgsbehandlingen stillet en række spørgsmål til Naalakkersuisoq for Boliger, Infrastruktur og Trafik. Spørgsmål og svar er vedlagt nærværende betænkning som **bilag 1**. Udvalgets spørgsmål og svar indeholder fortolknings- og forståelsesbidrag til forslaget.

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

På baggrund af et stigende antal af sager om mangler i handel med fast ejendom vedtog Folketinget i 1995 Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

Ifølge de danske regler er sælger fritaget fra sit 20-årige erstatningsansvar, hvis køber inden aftalens indgåelse har modtaget en tilstandsrapport af sælger samt et tilbud om ejerskifteforsikring og et tilbud om, at sælger betaler halvdelen af forsikringspræmien.

Det er dermed op til sælger at beslutte om han/hun ønsker, at der udarbejdes en tilstandsrapport. Såfremt sælger opfylder overfornævnte betingelser og køber fravælger en ejerskifteforsikring vil sælger alligevel blive fritaget for det 20-årige erstatningsansvar.

Forhold der skal afdækkes i undersøgelsen

Overfornævnte regler om tilstandsrapporter og ejerskifteforsikring gælder ikke for Grønland. Udvalget finder det imidlertid meget vigtigt, at det klarlægges i undersøgelsen, om de danske regler vil kunne indføres i Grønland. Udvalget mener dermed, at undersøgelse skal forholde sig til, om de danske regler skal sættes i kraft ved kongelig anordning i Grønland, eller om det er nødvendigt, at Grønland tilvejebringer sin egen lovgivning på området.

Udvalget vil ikke gå nærmere ind i en vurdering af, hvilke fordele og ulemper, der er ved et lovpligtigt krav om tilstandsrapporter og energimærkning, idet formålet med forslaget netop er at

afdække dette. Udvalget vil dog i de følgende afsnit beskæftige sig nærmere med nogle af de problemstillinger og forhold, som udvalget finder, at Naalakkersuisuts undersøgelse som minimum skal omfatte.

For det første skal undersøgelsen naturligvis klarlægge, hvor stort omfanget af handel med fast ejendom er, og om omfanget kan stå mål med de administrative og økonomiske ressourcer en iværksættelse af den omhandlende lovgivning kan medføre.

Undersøgelse skal dernæst klarlægge, hvilke forskellige ordninger, der kan blive aktuelle ved udarbejdelse af lovgivning om tilstandsrapporter og lovpligtig energimærkning i forbindelse med fast ejendom. Her tænkes særligt på, om det skal være lovpligtigt, at sælger i forbindelse med handel med fast ejendom skal udfærdige en tilstandsrapport og sørge for energimærkning, eller om der kan være fordele ved, at ordningen gøres frivillig.

I den sammenhæng skal det også indgå i vurderingen, at der rundt om i landet står faldefærdige huse, hvor en udarbejdelse af tilstandsrapporter vil medføre unødige ekstra omkostninger ved handlen, der ikke står i rimeligt forhold til ejendommens værdi. Forslagsstiller nævnte under behandlingen i Inatsisartut, at det kunne være en ide at indføre regler om en bagatelgrænse, således at handler med ejendomme, der er vurderet til under en bestemt værdi, undtages fra kravet om udarbejdelse af tilstandsrapporter ved handel med fast ejendom. Udvalget finder ligeledes at fordele og ulemper ved denne mulighed skal indgå i undersøgelsen.

Udvalget har som led i udvalgsbehandlingen bl.a. anmodet Naalakkersuisut om at redegøre for, hvorvidt køber ved indførelsen af lovpligtigt krav om tilstandsrapporter og energimærkning kan få forringet sin retsstilling i forhold til gældende regler - særligt, hvis køber fravælger, at der udarbejdes en tilstandsrapport eller ikke ønsker at tegne en ejerskifteforsikring. Udvalget har i det store og hele taget Naalakkersuisuts besvarelse til efterretning.

Udvalget har særligt bemærket Naalakkersuisuts tilkendegivelse om, at det er for tidligt at udtale sig om køber og sælgers retsstilling ved en eventuelt iværksættelse af den omhandlende lovgivning, da undersøgelse netop skal klarlægge dette. Det skal hertil bemærkes, at udvalget finder det glædeligt, at Naalakkersuisuts undersøgelse også vil klarlægge køber og sælgers retsstilling ved en evt. iværksættelse af den omhandlende lovgivning.

Udvalget har endelig noteret sig Naalakkersuisuts bemærkninger mht. de udfordringer der vil være ved indførelse af en ejerskifteforsikringsordning i Grønland samt krav om energimærkning. Udvalget ser frem til undersøgelsens resultater vedrørende disse udfordringer.

Udvalget forventer i den forbindelse, at undersøgelsen også forholder sig til, hvilke fordele og ulemper der kan være ved en ordning om lovpligtigt krav om tilstandsrapporter, hvis der ikke findes en ordning om ejerskifteforsikring.

Tilstandsrapportens indhold

Naalakkersuisuts undersøgelse skal naturligvis også forholde sig til, hvilke krav der skal stilles til indholdet af en tilstandsrapport.

Ved udarbejdelse af tilstandsrapporter i Danmark gennemgår den bygningssagkyndige ved sit eftersyn bygningens bestanddele indvendigt og udvendigt og bedømmer herunder bygningens stand sammenlignet med tilsvarende bygninger på samme alder. Derudover skal rapporten fra 1. maj 2012 indeholde følgende:

- Vurdering af tagets restlevetid. Den bygningssagkyndige skal angive restlevetiden for den del af taget som har den korteste restlevetid. Restlevetiden angives med 5 års intervaller for denne del af taget.
- Hustypebeskrivelse. Den bygningssagkyndige skal ud fra 20-25 hustyper angive, hvilken type det konkrete hus er, samt hvilke forhold en køber af den pågældende type hus særligt skal være opmærksom på.
- Elinstallationsrapport - denne skal udarbejdes af en autoriseret elinstallatør som ud fra stikprøver af ejendommens elinstallationer skal oplyse om der skulle være fejl eller mangler ved disse installationer.

Fra ca. 2014 vil en tilstandsrapport endvidere skulle indeholde oplysninger om den byggesagkyndiges vurdering af ejendommens "fugtforhold".

Undersøgelsen i forbindelse med nærværende forslag skal derfor ligeledes forholde sig til, hvilke krav, der skal stilles til indholdet af tilstandsrapporten, og om der skal gælde de samme specificerede og skrappe krav som i Danmark. Hertil skal udvalget bemærke, at forslagsstiller bl.a. nævner i sit beslutningsforslag, at tilstandsrapporten specifikt bør forholde sig til boligens fugtniveau set i lyset af de store problemer med skimmelsvamp, der er i Grønland. Undersøgelse bør derfor også klarlægge om et sådant krav til tilstandsrapporten bør gælde i Grønland.

F.s.v.a. tilstandsrapportens indhold skal udvalget i øvrigt bemærke, at køber med en tilstandsrapport selvfølgelig gives bedre mulighed for at bedømme en ejendoms kvalitet, men det er imidlertid ingen garanti for, ejendommen ikke indeholder fejl og mangler, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Desuden vil der være grænser for, hvad den bygningssagkyndige kan undersøge, f.eks. udfører den bygningssagkyndige ikke destruktive indgreb i ejendommen i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Bygningssagkyndige

Et andet aspekt udvalget, mener Naalakkersuisut skal forholde sig til i undersøgelse er, hvilket krav, der skal stilles til de bygningssagkyndige, der skal udarbejde tilstandsrapporterne. Det skal afklares, hvilke uddannelsesmæssige krav, der skal der stilles, og om der skal etableres en ordning om beskikkelse af bygningssagkyndige ligesom i Danmark. I den forbindelse skal det bemærkes, at en bygningssagkyndig vil være ansvarlig for, hvis tilstandsrapporten indeholder fejl og mangler, og dermed kan den bygningssagkyndige være nødsaget til at tegne en ansvarsforsikring. For at forsikringsselskaberne vil acceptere, at tegne en særlig ansvarsforsikring for den bygningssagkyndige, må det formodes, at forsikringsselskabet vil stille visse krav til den bygningssagkyndige.

Såfremt der indføres et lovpligtigt krav om udarbejdelse af tilstandsrapporter ved handel med fast ejendom, finder udvalget det af afgørende betydning for ordningen, at den bygningssagkyndig er uafhængig af sælger. I denne sammenhæng bør man dog være opmærksom på, at ikke alle byer vil kunne have en uafhængig bygningssagkyndig, og såfremt en bygningssagkyndig skal hentes fra en anden by må rejseudgifter og ophold for den bygningssagkyndige forventes, at blive lagt oven i prisen for tilstandsrapporten. Undersøgelsen bør derfor også klarlægge, hvor stor en efterspørgsel, der vil være på bygningssagkyndig, og om der er en realistisk mulighed for, at behovet herfor kan dækkes. Endvidere bør undersøgelsen afklare, i hvilket omfang udgifterne ved udarbejdelse af en tilstandsrapport forventes at stå i rimeligt forhold til salgsprisen.

Regulering af handel med fast ejendom har af flere omgange i de seneste 5 år været genstand for drøftelser i Inatsisartut. I 2007 behandlede Inatsisartut FM2007/126 – ”Forslag til Inatsisartutbeslutning om, at Landstyret pålægges at udfærdige regler om tilvejebringelse af tilstandsrapporter ved handel med enfamiliehuse, dobbelthuse samt rækkehuse med vertikal skel.” Forslaget blev forkastet, men det daværende Landstyre tilkendegav i svarnotat til 2. behandlingen, at det agtede ”..at lade forslagens hensigter indgå i de videre overvejelser om en eventuel lovgivning for handel med fast ejendom.”

I 2010 vedtog Inatsisartut FM2010/35 Forslag til Inatsisartutbeslutning om, der i Grønland tilvejebringes en lovgivning og et gennemskueligt regelsæt, der specifikt regulerer handlen med fast ejendom.

Naalakkersuisut fremførte i sit svarnotat til 1. behandlingen, at lovgivningen tidligst ville kunne fremlægges i 2011. Forslagsstiller fremførte i sit beslutningsforslag følgende: ”Den fremtidige lovgivning bør fastsætte betingelserne for handel med bygninger, ejerboliger, andelsboliger mv. og der bør være bestemmelser om formidling og rådgivning ved køb/salg, om erstatningsansvar, ejerskifteforsikring osv”

Udvalget finder med henvisning til det fremførte af forslagsstiller, at det er yderst relevant, at de foreløbige resultater ved arbejdet med regulering af handlen med fast ejendom jf. FM10/35, bør medtages i Naalakkersuisuts undersøgelse i forbindelse med nærværende forslag.

Udvalget har i sine spørgsmål til Naalakkersuisut i øvrigt anmodet om status på arbejdet samt om en redegørelse af, i hvilket omfang man har orienteret udvalgene i Inatsisartut om dette arbejde. Udvalget kan på baggrund af besvarelsen fra Naalakkersuisoq konstatere, at arbejdet med regulering af fast ejendom jf. FM10/35 er blevet forsinket. Udvalget finder det meget beklageligt, at der er sket denne forsinkelse i arbejdet samt, at udvalget ikke har fået orientering om arbejdets forsinkelse.

Udvalget har noteret sig, at opgaven nu udføres uden yderligere forsinkelser. Udvalget ønsker løbende orientering om status på arbejdet.

I forbindelse med nærværende forslag skal udvalgets bemærke, at det ser frem til resultatet af undersøgelsen, og udvalget ønsker løbende orientering om arbejdets fremdrift. Desuden skal udvalget opfordre til, at såfremt Naalakkersuisuts undersøgelse munder ud i, at Naalakkersuisut finder det hensigtsmæssigt at udarbejde lovgivning om tilstandsrapporter og/eller energimærkning, bedes Naalakkersuisut fremlægge et konkret forslag herom til Inatsisartut.

Forslagets økonomiske og administrative konsekvenser

Det er udvalgets vurdering, at forslaget vil indebære økonomiske og administrative ressourcer for det offentlig som formentlig vil kunne tages indenfor egen ramme evt. ved nedprioritering af andre opgaver. Udvalget har endvidere noteret sig, de administrative og økonomiske konsekvenser, som forslagsstiller nævner, at forslaget vil indebære, hvis der indføres et lovpligtigt krav om tilstandsrapporter. Udvalget vil ikke kommentere nærmere på, hvad et konkret lovforslag vil indebære, det er udvalget forventning, at undersøgelsen også vil inddrage dette aspekt.

Udvalgets indstillinger

Et **enigt** udvalg indstiller beslutningsforslaget til vedtagelse.

Med disse bemærkninger og med den i betænkningen anførte forståelse skal udvalget overgive forslaget til 2. behandling.

Naaja Nathanielsen,
Formand

Kim Kielsen

Justus Hansen

Malik Berthelsen

Storm Ludvigsen

Anders Olsen

Knud Fleischer