

Åbent samråd om huseftersynsordningen
24. maj 2006 kl. 13.00

Indledning

- Jeg vil indledningsvis benytte lejligheden til at gentage - hvad justitsministeren også har været inde på – nemlig at huseftersynsordningen overordnet set er en succes.
- Realdania rapporten viser således også, at der blandt forbrugerne er stor opbakning til ordningen – og at 8 ud af 10 forbrugere har tillid til tilstandsrapporterne.
- Rapporten peger imidlertid også på, at der er nogle udfordringer for ordningen. Disse bunder i vid udstrækning i, at der ikke er overensstemmelse mellem forbrugernes forventninger og det faktiske indhold af huseftersynsordningen.
- Som vi også har hørt justitsministeren gøre rede for, skyldes denne uoverensstemmelse primært, at forbrugere har svært ved at forstå, at tilstandsrapporten er en ”skadesrapport”, som alene oplyser om synlige fejl ved ejendommen
- Realdanias rapport anbefaler, at tilstandsrapporten i højere grad tilgodeser forbrugernes ønsker og forventninger.

- Jeg er glad for, at justitsministeren har taget initiativ til en samtalerunde om huseftersynsordningen med de relevante myndigheder, organisationer mv.
- Som også justitsministeren har nævnt, så er det ikke lige til at ændre ordningen. Det skyldes, at ændringer vil kræver omfattende vurdering af både juridiske, byggetekniske, forsikringsmæssige og økonomiske forhold.
- Det er helt centralt for mig, at forbrugerne har tillid til tilstandsrapporterne. Derfor har Økonomi- og Erhvervsministeriet, igennem det seneste år, arbejdet målrettet med to områder;
 - *For det første; En øget informationsindsats*, så forbrugerne forstår, hvad huseftersynsordningen går ud på.
 - *For det andet; tilstandsrapporternes kvalitet*, så forbrugerne kan have tillid til rapportererne
- Realdania rapporten peger på, at disse to områder er vigtige forudsætninger for, at forbrugerne fortsat kan have tillid til ordningen.

- Jeg vil nu nærmere redegøre for de initiativer, som Økonomi- og Erhvervsministeriet har iværksat i forhold til øget information og bedre kvalitet.

Øget informationsindsats

- Med henblik på at øge forbrugernes kendskab til ordningen offentliggjorde Erhvervs- og Byggestyrelsen i januar 2006 en deltaljeret handlingsplan for en øget informationsindsats. Handlingsplanen har tre væsentlige fokusområder nemlig;
 - Fastholde/udbrede kendskabet til ordningen
 - Øge tilliden til ordningen
 - Forbedret forbrugeroplysningerne i tilstandsrapporten
- **Det første fokusområde** i handlingsplanen handler om at fastholde kendskabet til huseftersynsordningen, så vi sikrer, at forbrugerne fortsat kender til ordningen – og benytter sig af den.
- Erhvervs- og Byggestyrelsen har netop igangsat en omfattende annoncekampagne i de store dagblade, som kører i disse uger. Kampagnen er udarbejdet med bistand fra et kommunikationsbureau og i samarbejde med Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energi-konsulenter samt Forsikring & Pension.

- Kampagnen består af fem forskellige annoncer med hvert sit budskab.
- I de første annoncer fokuseres på, at en tilstandsrapport er en god investering, fordi køber får adgang til en ejerskifteforsikring, og sælger slipper for sit 20-årige ansvar.
- De senere annoncer, der lanceres efter sommerferien, vil have fokus på de dele af tilstandsrapporten, som forbrugerne traditionelt har svært ved at forstå. Det handler om skadesbegrebet, om sammenligningsgrundlaget og om karakterskalaen i tilstandsrapporten.
- Annoncerne forklarer bl.a., at tilstandsrapporten kun peger på husets synlige skader, at sammenligningsgrundlaget for tilstandsrapporten er et hus af samme årgang og type og ikke et nyt og fejlfrit hus.
- Der er altså tale om en omfattende informationskampagne, der løber over det meste af 2006, og som adresserer præcis de elementer i tilstandsrapporten, forbrugerne har svært ved at forstå.
- **Det andet fokusområde i handlingsplanen fra Erhvervs- og Byggestyrelsen er, at alle forbrugere skal have tillid til huseftersynsordningen.**

- Tillid handler i høj grad om at vide, hvad det er for et produkt, man får, når man bestiller en tilstandsrapport.
- Erhvervs- og Byggestyrelsen lancerede i januar 2006 en ny internetportal - Boligejer.dk – som indeholder målrettet information til købere og sælgere af fast ejendom.
- Et højt prioriteret indsatsområde på boligejer.dk er information om huseftersynsordningen, tilstandsrapporter og ejerskifteforsikring. Der findes bl.a. en virtuel tilstandsrapport, der forklarer de svære passager i en tilstandsrapport og angiver detaljeret information om karkersystemet og skadesbegrebet, som traditionelt er vanskeligt at forstå for forbrugerne.
- Erhvervs- og Byggestyrelsen har endvidere udarbejdet to forskellige foldere om huseftersynsordningen. Den ene henvender sig til potentielle *huskøbere*. Folderen forklarer, at en tilstandsrapport er en rapport om skader på huset, hvis hovedformål det er at få adgang til at tegne en ejerskifteforsikring. Endvidere fortæller folderen om de klagemuligheder, forbrugerne har, hvis de er utilfredse med en tilstandsrapport.
- Den anden folder henvender sig til *sælgere*. Denne folder fortæller om sælgers ansvar for fejl og mangler ved huset, og den fortæller om, hvordan man bestiller en til-

standsrapport, og hvordan man vælger en bygningssagkyndig.

- I februar 2004 indgik jeg en aftale med Dansk Ejendomsmæglerforening om, at deres medlemmer er forpligtet til at udlevere de ovennævnte to foldere ved alle hushandler. Seneste har Folketinget i foråret besluttet, at det skal være et lovkrav, at ejendomsformidler skal udlevere informationsmateriale til sælgere og købere om huseftersynesordningen. Samtidig er folderne i øvrigt også distribueret til samtlige landets biblioteker
- **Det tredje og sidste fokusområde** i Erhvervs- og Byggestyrelsens handlingsplan handler om at forbedre tilstandsrapportens forbrugeroplysninger.
- Tilstandsrapporten er jo det helt centrale dokument for huseftersynsordningen. Det er så at sige her, ordningen bliver konkret for forbrugerne.
- Med henblik på at sikre, at forbrugerne får den fornødne information, er der taget initiativ til, at der på forsiden af tilstandsrapporten henvises til hjemmesiden Boligejer.dk for at få mere information om ordningen.
- Det næste skridt bliver en egentlig revision af de forbrugeroplysninger, der indleder en tilstandsrapport.

Det er hensigten, at oplysningerne i rapporten højere grad end i dag, skal afspejle de informationer, som forbrugerne efterspørger. Det betyder konkret, at der skal mere forklaring om karaktersystemet, skadesbegrebet og sammenligningsgrundlaget.

- Arbejdet med revision af forbrugeroplysningerne i rapporter sættes i gang inden sommerferien. Følgegruppen for Huseftersynsordningen vil blive inviteret til at deltage i arbejdet. I følgegruppen har alle væsentlige repræsentanter mulighed for at deltage.
- Så snart der er opnået enighed om de reviderede forbrugeroplysninger, vil de blive indarbejdet i tilstandsrapporten, så de kan bruges som en grundig og læsevenlig vejledning til tilstandsrapporten.
- Jeg mener, at vi med de mange informationstiltag, som vi allerede har igangsat, i vid udstrækning imødekommer Realdanias anbefalinger om at iværksætte en kommunikationsmæssig indsats for at skabe bedre overensstemmelse mellem den måde forbrugerne opfatter ordningen på, og så de rent faktiske forhold.
- Jeg synes, det er en god handlingsplan, og jeg føler mig overbevist om, at den øgede informationsindsats vil vise effekt.

Tilstandsrapporternes kvalitet

- Som jeg tidligere har nævnt, så skal vi både sikre en god information til forbrugerne, men vi skal også sikre, at tilstandsrapporternes kvalitet er i orden.
- Det er ingen hemmelighed, at tilstandsrapporterne i en årrække har været genstand for kritik i den offentlige debat. Det har bl.a. været gjort gældende, at ejendomsmæglerne presser de bygningssagkyndige til at udarbejde "lyserøde" rapporter.
- Denne kritik førte til, at jeg i februar 2004 indgik en aftale med Dansk Ejendomsmæglerforening, som indebærer, at ejendomsmæglerne ikke må bestille en tilstandsrapport hos en bygningssagkyndig på sælgers vegne.
- Hvis sælgeren ikke kan – eller ikke selv ønsker - at kontakte en bygningssagkyndig, kan ejendomsmæglerne bede et forsikringsselskab om at bestille rapporten hos en bygningssagkyndig. Når forsikringsselskaberne er blevet tillagt denne rolle, hænger det sammen med, at de har en interesse i retvisende rapporter. Forsikringsselskaberne dækker nemlig de skader, der *ikke* er omtalt i tilstandsrapporten.
- Ordningen trådte i kraft den 1. maj 2004 og har fungeret efter hensigten. Næsten halvdelen af samtlige bestillin-

ger kommer direkte fra sælger, medens et tilsvarende antal bestillinger sker gennem et forsikringsselskab.

- Undersøgelsen fra Realdania viser, at sælgerne oplever det som let og ukompliceret at rekvirere en bygnings-sagkyndig - også efter at den nævnte aftalte trådte i kraft.
- Et enigt Folketing har her i maj vedtaget at ophøje aftalen til lov. Dette er sket ved en ændring af lov om om-sætning af fast ejendom.
- Lovændringen betyder, at det nu ikke kun er medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening, der skal overholde bestemmelserne i aftalen, men alle ejendomsformidlere. Derudover bliver mulighederne for at sanktionere over-trædelser af bestemmelser styrket gennem indførelsen af et disciplinærnævn for ejendomsmæglere.
- I efteråret 2004 tog Erhvervs- og Byggestyrelsen initia-tiv til at gennemføre en undersøgelse af tilstandsrappor-ternes kvalitet. Undersøgelsen blev gennemført af det uvildige ingeniørfirma COWI.
- Undersøgelsen omfattede 25 ejendomme og blev gen-nemført i løbet af foråret 2005. COWI rapporten kon-kluderede, at kvaliteten af tilstandsrapporterne var for ringe.

- Med henblik på at forbedre kvaliteten og nedbringe de mange fejl i rapporterne, iværksatte Erhvervs- og Byggestyrelsen som opfølgning på COWI rapporten en omfattende handlingsplan.
- Hovedpunkterne i handlingsplanen er følgende:
 - *Mere og bedre kontrol*
 - *Flere sanktioner*
 - *Bedre uddannelse*
- Med handlingsplanen er antallet af markkontroller, d.v.s. besigtigelser af konkrete ejendomme, hvor der udført en tilstandsrapport, blevet fordoblet fra 160 til 320 ejendomme årligt.
- Der er endvidere sket en række opstramninger i kontrolsystemet, således at der mere konsekvent sættes ind over for bygningssagkyndige, der har begået alvorlige eller gentagne fejl i tilstandsrapporterne.
- Fejl i tilstandsrapporterne bliver nu sanktioneret med en slags klippekort: en påtale, en advarsel og i sidste instans en inddragelse af beskikkelsen. Flere bygningssagkyndige har i løbet af 2006 fået sanktioner. Og får man en påtale eller advarsel, bliver man igen trukket ud til kontrol.