

NOTAT

3. december 2007

/ebst

Forbedringer af karaktersystemet i tilstandsrapporter

1. Indledning

Realdania offentliggjorde i februar 2006 en rapport om huseftersynsordningen set med forbrugerøjne. Rapporten viser bl.a., at forbrugerne oplever karaktersystemet i tilstandsrapporterne som logisk og forståeligt, men at mange har svært ved at forstå detaljerne i systemet. Eksempelvis er forbrugernes fokus på K3-skaderne, og der ses en tendens til negligering af K2-skader og underfokusering på UN-karakteren. En af anbefalingerne i rapporten er, at karaktersystemet justeres, således at misforståelser og fejlfokus hos forbrugerne undgås.

På denne baggrund bad økonomi- og erhvervsministeren i sommeren 2006 Erhvervs- og Byggestyrelsen om at nedsætte en arbejdsgruppe, der har fået til opgave, bl.a. med udgangspunkt i rapporten fra Realdania, at undersøge, om der med fordel kan gennemføres forbedringer af det nuværende karaktersystem i tilstandsrapporterne. Arbejdsgruppen skal i den forbindelse overveje fordele og ulemper ved en revision af karaktersystemet, herunder eventuelle alternativer til det nuværende karaktersystem.

Arbejdsgruppen består af repræsentanter fra
Foreningen af Rådgivende Ingeniører,
Dansk Byggeri,
Ankenævnet for Huseftersyn,
Parcelhusejernes Landsforening,
Forsikring&Pension,
Dansk Ejendomsmæglerforening,
Tekniq,
Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter og
Erhvervs- og Byggestyrelsen (formandskab og sekretariat)

Dette notat indeholder arbejdsgruppens overvejelser over, hvordan der med fordel kan gennemføres forbedringer/justeringer af karaktersystemet.

Notatet beskriver en model for, hvorledes det nuværende karaktersystem kan ændres.

2. Det nuværende karaktersystem

Det nuværende karaktersystem fremgår af en vejledning - "Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige" - som er udsendt af FEM-sekretariatet og godkendt af Erhvervs- og Byggestyrelsen. FEM-sekretariatet er Erhvervs- og Byggestyrelsens og Energistyrelsens fællessekretariat for eftersyn og mærkningsordninger. Sekretariatet har siden 1. juli 2006 varetaget den løbende administration af huseftersynsordningen.

Karaktersystemet indgik i den første håndbog fra december 1995 og har eksisteret stort set uændret siden (oprindeligt omfattede systemet udelukkende karaktererne K1, K2, K3 og UN). Systemet er beskrevet på følgende måde i håndbogen:

"I tilstandsrapporten anvendes karakterer. Ved bedømmelsen deles de observerede skader op i fem niveauer. Hertil kommer karakteren IB (ingen bemærkninger). Den bygningsagkyndige foretager en vurdering af, hvilke konsekvenser udviklingen af en skade vil få for den pågældende bygningsdel.

Karakter	Definition	Forklaring
IB: Ingen bemærkninger	Beskriver, at bygningsdelen ikke giver anledning til bemærkninger.	Der har ikke været noget at bemærke eller notere om bygningsdelen.
KO: Kosmetiske skader	Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.	Kosmetiske forhold som er uden betydning for bygningsdelens eller komponentens funktion, men kan påvirke indtrykket af bygningen. Størstedelen af disse vil falde ind under begrebet "bagatelagtige skader" og skal dermed ikke medtages. Der vil dog være tilfælde, hvor den bygningsagkyndige ønsker at gøre opmærksom på et sådant "bagatelagtigt forhold".
K1: Mindre alvorlige skader	Beskriver skader, om ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.	Skader, som ikke har indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion, og som ikke vil udvikle sig yderligere. Det vil sige, at skaden ikke forværres med tiden. Men hvis den ikke omtales, kan den give anledning til usikkerhed med hensyn til bedømmelsen af huset.

K2: Alvorlige skader	Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.	Skaden er så alvorlig, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele og /eller på personer.
K3: Kritiske skader	Beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.	Skaden er så kritisk, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele og/eller på personer.
UN: Bør undersøges nærmere	Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.	Beskriver forhold, hvor årsag eller konsekvens ikke kan fastlægges på et tilstrækkeligt sikkert grundlag ved den visuelle gennemgang. Det kan være en meget stor skade eller en meget lille skade. Det kan også vise sig, at der slet ikke er nogen skade. Karakteren UN er den karakter, der skaber størst uklarhed for køber. Derfor bør art, årsag, omfang og konsekvenser, som nævnt, altid afklares.

Håndbogen indeholder endvidere konkrete eksempler på anvendelsen af karaktererne.

Hensigten med karaktersystemet er at give forbrugerne et hurtigt og nemt overblik over skaderne i et hus. Tilstandsrapporten indeholder således et oversigtsskema, hvor man kan få overblik over hvor mange K1, K2 og K3'er etc. , der er givet på de forskellige bygningsdele.

Den enkelte karakter kan betragtes som en kortfattet konklusion på den *skadesregistrering*¹, som den bygnings sagkyndige skal foretage vedrørende den enkelte skade. Registreringen indeholder en nærmere beskrivelse af skadens art, omfang og konsekvenser.

¹ Skadesbegrebet dækker foruden egentlige skader også fysiske mangler i bygningen, f.eks. et manglende dampspærre.

Den bygningsagkyndige kan i forlængelse af skadesregistreringen anføre en *note*, som bl.a. kan indeholde en vurdering af mulige årsager til skaden m.v. Anvendelse af noter er ikke obligatorisk for de bygningsagkyndige.

Realdania-rapporten konkluderer, at forbrugerne kender og bruger karaktersystemet, men alligevel ikke forstår alle nuancer i systemet.

En tilfredshedsmåling af Erhvervs- og Byggestyrelsens kommunikationskampagner i forbindelse med huseftersynsordningen har ligeledes vist, at forbrugerne har et højt kendskab til ordningen som helhed - herunder til karaktersystemet. Hertil kommer, at systemet danner baggrund for den praksis, som har udviklet sig i Ankenævnet for Huseftersyn i forbindelse med sager om fejl i tilstandsrapporter.

3. Realdania-rapporten

Realdania-rapporten rejser på flere punkter kritik af det nuværende karaktersystem. Rapporten peger bl.a. på, at forbrugerne ensidigt fokuserer på K3-skaderne på bekostning af K2 og K1-skaderne (der kan være lige så alvorlige og dyre at udbedre som K3-skaderne). F.eks. peger over halvdel af de forbrugere, som har medvirket i rapporten, på K3-skader som selvstændig fravælgelsesgrund, mens fravælgelsesprocenten for K2-skader er 21 pct. Endvidere peger rapporten på, at forbrugerne har vanskeligheder med at forholde sig til karakteren UN (undersøges nærmere). Rapporten viser desuden, at forbrugerne forstår stigende "K-værdier" som ensbetydende med stigende udbedringsomkostninger.

Disse misforståelser kan give anledning til skuffede forventninger hos forbrugerne, og at forbrugerne undervurderer omfanget af skaderne på et hus. På sigt er der fare for, at misforståelserne kan bidrage til en faldende opbakning bag ordningen. Rapporten anbefaler derfor, at karaktersystemet justeres, således at misforståelser og fejlfokus hos forbrugerne undgås.

4. Behovet for en revision

Arbejdsgruppen er enig i de konklusioner, som fremgår af Realdania-rapporten, og finder, at der er behov for at gennemføre initiativer, der kan medvirke til en bedre information af forbrugerne om de skader, der konstateres ved huseftersynet, herunder om skadernes alvor/betydning. Dette har stor betydning for, at ordningen kan leve op til sit grundlæggende formål om bedre forbrugerbeskyttelse.

5. Forslag til løsning - karaktersystemet udbygges

Til trods for, at forbrugerne har svært ved at forstå detaljerne i det nuværende karaktersystem og at skelne mellem karakterernes alvorlighed, er det nuværende karaktersystem indarbejdet i forbrugernes bevidsthed. Det vurderes derfor, at det vil være uhensigtsmæssigt at ændre karaktersystemet radikalt. Det er således vigtigt at holde fast i en vis kontinuitet i ka-

raktersystemet ved at opretholde de velkendte og indarbejdede betegnelser (K1, K2, K3 osv.).

Samtidig er der dog behov for en revision af karaktersystemet, således at forbrugerne - i en summarisk form – får et mere nuanceret billede af skaderne end gennem det eksisterende karaktersystem. Det er desuden arbejdsgruppens opfattelse, at oplysninger om, hvor meget det skønnes at koste at udbedre en skade, vil kunne udgøre et væsentligt supplement til skadesregistreringerne i tilstandsrapporterne.

5.1 Inddragelse af prisoplysninger

Prisoplysningerne vil navnlig kunne bidrage til at korrigere eventuelle misforståelser omkring karakterernes rækkevidde og betydning. Der vil kunne være situationer, hvor en - byggeteknisk alvorlig - skade er billig at udbedre og omvendt situationer, hvor det er forbundet med væsentlige omkostninger at udbedre en mindre alvorlig skade. Eksempelvis har graffiti på en husmur ikke betydning for husmurens funktion og vil derfor være en bagatelagtig skade (K0), men skaden kan være bekostelig at udbedre.

Udfordringen er således at udvikle et karaktersystem, der er enkelt og forståeligt for forbrugerne samtidig med, at der sikres en vis kontinuitet ved at bibeholde de velkendte og indarbejdede betegnelser.

Det foreslås på den baggrund, at det nuværende karaktersystem bibeholdes og udbygges med en vurdering af, hvad det vil koste forbrugeren at udbedre skaden. Som en hjælp til forbrugeren suppleres de enkelte karakterer med symboler i forhold til både, hvor byggeteknisk alvorlig og hvor bekostelig skaden er at udbedre.

Dette kan på en enkel grafisk måde give forbrugeren et indtryk af skadens proportion baseret på såvel skadens karakter som en økonomisk vurdering. Forbrugeren vil derved lettere kunne indse, at f.eks. en K1-skade kan have væsentlig betydning, fordi den kan være bekostelig at udbedre, mens omvendt visse K3-skader kan udbedres uden større omkostninger.

Systemet kan opstilles skematisk på følgende måde:

Bygningsdel	Skadesvurdering	Økonomisk vurdering	Forklaring/note	Samlet vurdering
	K3: Kritisk	Dyr skade		!!
	K3: Kritisk	Ikke bekostelig skade		!
	K2: Alvorlig	Dyr skade		!!
	K2: Alvorlig	Ikke beko-		!

		stelig skade		
	K1: Mindre alvorlig	Dyr skade		!
	K1: Mindre alvorlig	Ikke bekostelig skade		
	K0: Kosmetisk	Dyr skade		!
	K0: Kosmetisk	Ikke bekostelig skade		
	UN: Undersøges nærmere	Kan være dyr		!!
	IB: ingen bemærkninger	—		

En skade, der gives ! eller !!, skal altid ledsages af en uddybende note, hvor den bygningsagkyndige informerer om, hvorfor den enkelte karakter er væsentlig for forbrugeren. Notesystemet gøres dermed obligatorisk for den bygningsagkyndige.

Fordelen ved et sådant system er, at forbrugeren på en enkel og overskuelig måde kan få et overblik over de skader, han i særlig grad bør være opmærksom på – enten fordi skaden har en alvorlig eller kritisk karakter, eller fordi den kan være forbundet med store omkostninger at udbedre.

Symbolerne gør det muligt for forbrugeren hurtigt at danne sig et overblik over, hvor mange alvorlige og dyre skader, hvor mange dyre skader og hvor mindre alvorlige og ikke-dyre skader, der er på ejendommen. Herefter kan forbrugeren ”gå tilbage” i skemaet og læse noten for få at den enkelte skade specificeret nærmere samt se den økonomiske vurdering og skadevurderingen.

En kritisk eller alvorlig skade, der er bekostelig at udbedre, skal altid markeres med !! og en dertil hørende forklaring/note fra den bygningsagkyndige.

En kritisk eller alvorlig skade, som ikke er bekostelig at udbedre, skal markeres med !, og der skal i den tilhørende note gøres opmærksom på, at lave udbedringsomkostninger er årsagen til, at skaden samlet set er mindre væsentlig for forbrugeren.

For de mindre alvorlige eller kosmetiske skader gælder, at de skal markeres med ! eller intet symbol alt efter udbedringsomkostningerne.

Forhold, der bør undersøges nærmere (UN) skal altid markeres med !!, og det skal bemærkes i noten, at forholdet *kan* være dyrt at udbedre.

Rent praktisk vil karaktersystemet fungere således, at den bygnings-sagkyndige i forbindelse med en bygningsgennemgang først og fremmest skal bedømme de observerede skader eller tegn på skader ved hjælp af de nuværende skadesregistreringer (K-systemet). Herudover skal den bygnings-sagkyndige vurdere, om de pågældende skader eller tegn på skader vil være bekostelige for forbrugeren at udbedre.

Denne vurdering skal baseres på en nærmere defineret grænse for, hvornår udbedring af en skade kan betegnes som bekostelig. Et hensigtsmæssigt niveau foreslås fastsat til i størrelsesordenen under/over 50.000 kr. (inklusiv materialeomkostninger, arbejds løn og moms). Dette niveau er fastsat ud fra en vurdering af, om et beløb i denne størrelsesorden vil være udslagsgivende i forhold til købers vurdering af køb af ejendommen, set i lyset af salgspriserne.

Den bygnings-sagkyndige skal ved angivelse af, om prisen for udbedring af en skade ligger under eller over dette niveau, beskrive forudsætningerne for den økonomiske vurdering i noten, herunder usikkerhed i vurdering af størrelsesordenen af udgiftsniveauet. På den måde gøres det klart, hvordan den bygnings-sagkyndige har vurderet, at skaden kan udbedres, f.eks. om den bygnings-sagkyndige vurderer, at udbedring skal ske ved udskiftning eller reparation af bygningsdelen.

Den økonomiske vurdering vil altid være baseret på de forhold, der er gældende på det tidspunkt, hvor tilstandsrapporten er lavet, hvorfor der ikke kan tages højde for eventuelle prisstigninger, forværring af skaden osv., hvis skaden først udbedres på et senere tidspunkt.

Den bygnings-sagkyndige skal i den forbindelse være omhyggelig med at beskrive, om det f.eks. forudsættes, at bygningsdelen udskiftes eller repareres. I de tilfælde, hvor det ikke er muligt at få opgaven udført indenfor det ovennævnte prisniveau (dvs. vurderet til at være i størrelsesordenen under 50.000 kr.), fordi en håndværker efterfølgende insisterer på udskiftning af bygningsdelen, mens den sagkyndige baserede sit skøn på reparationsomkostninger, kan den bygnings-sagkyndige ikke holdes ansvarlig for, at det angivne prisniveau ikke er gældende i forbindelse med udbedring af skaden. Det samme gælder, hvis køberen venter så længe med at udbedre skaden, at følgevirkninger medvirker til væsentligt højere omkostninger.

Modellen forudsætter, at der opstilles fælles retningslinier for, hvordan prisniveauet vurderes, således at vurderingen af omkostningsniveauet sker på et veldefineret og ensartet grundlag.

5.2 Ændret opbygning af tilstandsrapporten

For samtidig at gøre tilstandsrapportens opbygning mere logisk set i forhold til den måde, som huse m.v. er opbygget på, foreslås det desuden at

ændre opbygningen af tilstandsrapporten, således at de bygningsdele, der skal gennemgås, inddeles i følgende overordnede kategorier:

- **Klimaskærm**
Tagkonstruktion/-belægning/skorsten,
Ydervægge
Fundament/sokler
- **Aptering**
Kældre/krybekældre/terrændæk
Gulvkonstruktion og gulve
Vinduer og døre
Indervægge
Lofter/etageadskillelser
- **Installationer**
VVS-installationer
El-installationer

Denne inddeling skal medvirke til at give forbrugeren et logisk og mere overskueligt overblik over skader på bygningens forskellige dele.

Opdelingen skal således ikke ses som udtryk for en prioritering af bygningsdelenes vigtighed. Det følger derfor ikke nødvendigvis, at skader i én kategori, f.eks. klimaskærmen, er mere alvorlige end skader i en af de andre kategorier. F.eks. er skimmelsvamp i en indervæg lige så alvorlig for forbrugeren som en skade i taget.

5.3 Kommunikationsindsats

Det nye karaktersystem medfører et behov for en forstærket informationsindsats over for forbrugerne for at gøre det klart, hvordan karaktersystemet skal forstås, ikke mindst i forhold til de nye oplysninger i rapporterne om prisfastsættelse. Herudover er det vigtigt, at forbrugerne kender begrænsningerne i systemet.

Informationerne skal forbedres både i selve tilstandsrapporten, i de informationspjecer, som ejendomsmæglerne udleverer til både købere og sælgere, og på hjemmesiden www.boligejer.dk.

Endvidere skal der i forbindelse med (efter)uddannelse af de bygnings-sagkyndige lægges stor vægt på bedre skadesregistrering, dvs. bedre beskrivelser af skadens art, omfang og konsekvenser. Dette vil skulle gennemføres gennem en opstramning af de administrative retningslinier i "Håndbogen for beskikkede bygnings-sagkyndige".

6. Indstilling.

Arbejdsgruppen indstiller, at spørgsmålet om nyt karaktersystem indgår i overvejelserne i udvalget om huseftersynsordningen.

Arbejdsgruppe om karaktersystemet i tilstandsrapporten

Vedlagte notat, som er udtryk for drøftelserne på arbejdsgruppens møder samt medlemmernes skriftlige høringssvar. Notatet er i den foreliggende form sendt i høring hos arbejdsgruppens medlemmer i december 2007.

Arbejdsgruppen har i den forbindelse følgende bemærkninger til notatet:

Hensigtsmæssigheden af at bruge udråbstegn (DE, BfBE, TEKNIQ)

Det bør vurderes, om forbrugere opnår samme afklaring blot ved angivelse af, om skaden koster over eller under 50.000 kr. at udbedre. Der kan eventuelt indføres en kolonne til afkrydsning heraf. Den økonomiske vurdering beskrevet i klar tekst vil være tilstrækkelig.

Brugen af udråbstegn ved KO- og K1-skader (BfBE)

Dette findes uhensigtsmæssigt, idet K0- og K1-skader ligestilles med skader, der kan føre til svigt i bygningsdele (K2 og K3).

Prisen på tilstandsrapporten (DE)

DE på møderne har forespurgt om de byggesagkyndiges vurdering/skøn af, om en skade kan udbedres for et beløb under/over et bestemt beløb, vil medføre en fordyrelse af selve rapporten, hvilket de byggesagkyndige har oplyst, at det ikke vil. Det er afgørende for DE, at tilstandsrapporten ikke fordyres.

Informationsindsats (Parcelhusejernes Landsforening)

Der bør afsættes tilstrækkelige midler til informationsindsatsen, og det skal understreges, at bedømmelsen af skaderne på huset sker ved sammenligning med tilsvarende huse.

Et af arbejdsgruppens medlemmer har herudover følgende overordnede bemærkning.

Elektriske installationer (TEKNIQ)

Man bør i videst muligt omfang afholde sig fra vurdering af de elektriske installationer i forbindelse med huseftersynsordningen, idet mange tror, at der foreligger en vurdering af hele den elektriske installation, når de synlige dele bliver vurderet. Denne vurdering bør derfor overlades til fagfolk, som kan vurdere hele installationen.