

Til rette vedkommende.

Faaborg 01-11-2016

Forespørgsel vedr. hvervet som Beskikket Bygningssagkyndig i relation til

Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Efter i en årrække, at have praktiseret mit virke som beskikket bygningssagkyndig, har en del spørgsmål og deraf følgende samvittigheds-mæssige kvaler hobet sig op.

Jeg tillader mig derfor at stille denne nedenstående og mindre række spørgsmål til respektive og rette parter, idet jeg finder det vanskeligt, gennem mit arbejde som beskikket bygningssagkyndig, at kunne varetage forbrugernes tarv, i så høj grad, som jeg måtte ønske:

- 1) I 2006 satte Økonomi- og Erhvervsminister Bendt Bendtsen "vandtætte skotter" ned mellem de beskikkede bygningssagkyndige og ejendomsmæglerne. Har disse "vandtætte skotter" ingen juridisk gyldighed?
- 2) Har en ejendomsmægler ret til, at vælge en beskikket bygningssagkyndig fra, til besigtigelse af en given ejendom eller samme mæglers ejendomme generelt, ved henvendelse til sagkyndig eller ved henvendelse til dennes evt. arbejdsgiver?
- 3) Har en ejendomsmægler ret til at forlange tilstandsrapporter skrevet om, såfremt rapporternes indhold ikke passer mægleren?
- 4) Har en ejendomsmægler ret til, ved den beskikkede bygningssagkyndiges nøgleafhentning, at anmode om, at visse skader undtages, eller at skader ikke bliver gentaget i fornyelsen, med den begrundelse, at den beskikkede bygningssagkyndige, som udarbejdede den oprindelige rapport, er en "idiot"?
- 5) Har ejendomsmægleren ret til, på forlangende, at overvære hele huseftersynet på ejendommen?
- 6) Har ejendomsmæglere ret til, at forlange huseftersynet udført inden for et maksimalt og bestemt antal minutter – f. eks. 60 minutter?
- 7) Har den beskikkede bygningssagkyndiges arbejdsgiver ret til at fastsætte en evt. maksimal tidsgrænse for et huseftersyn til 60 minutter?
- 8) Har den beskikkede bygningssagkyndiges arbejdsgiver ret til, at forlange tilstandsrapporter skrevet om af den beskikkede bygningssagkyndige, efter indsigelse fra berørte ejendomsmægler?
- 9) Har den beskikkede bygningssagkyndiges arbejdsgiver ret til, at forlange tilstandsrapporter skrevet om af den beskikkede bygningssagkyndige, efter indsigelse fra berørte hussælger?
- 10) Har den beskikkede bygningssagkyndiges arbejdsgiver ret til, at forlange af den beskikkede bygningssagkyndige, at en fornyelse af den gamle tilstandsrapport kommer til at ligne den gamle rapport i videst muligt omfang?

- 11) Har ejendomsmægler ret til, at forlange, at den beskikkede bygningssagkyndige udelader eller undtager visse bygninger fra tilstandsrapporten og dermed ikke medtager dem i besigtigelsen?
- 12) Har den beskikkede bygningssagkyndiges arbejdsgiver ret til, at tilråde, at fejl i tidligere tilstandsrapporter, udført og begået af kolleger, ansat af arbejdsgiver, gentages i fornyelsen af tilstandsrapporten?
- 13) Har den beskikkede bygningssagkyndiges arbejdsgiver ret til selv, at fastsætte et skadeskaraktersæt til brug i tilstandsrapporter, og at forlange dette anvendt kollektivt af de beskikkede bygningssagkyndige i firmaet, evt. i samarbejde med forsikringselskaber og/eller mæglere, såfremt dette karaktersæt er i strid med Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige?

Såfremt, der kan svares ja til de 13 spørgsmål, så er der måske blevet tippet 13 rigtige, i den virkelige verden, for en beskikket bygningssagkyndig.

Ud fra denne betragtning, er det for mig svært at se, hvor forbrugerbeskyttelsen er blevet af og det gør mig ondt, for jeg prøver til dagligt, så godt jeg kan, at udarbejde retvisende og fyldestgørende tilstandsrapporter, som forbrugeren kan forstå og ejerskifteforsikringselskaberne kan forholde sig til, så disse forsikringselskaber også er i stand til at yde forbrugerne den bedste dækning til billigste pris. Det er desuden min overbevisning, at de fyldestgørende og retvisende tilstandsrapporter hæver ejendommenes gennemsnitlige salgspriser væsentligt, idet salg af "katte i sække" koster betydelige prisafslag. Det er også min overbevisning, at Huseftersynsordningens indførelse i Danmark har været medvirkende til en betydelig værdistigning i den danske boligmasse, hvilket naturligt har styrket Danmarks internationale kreditværdighed i anseelig grad. Jeg er derfor stor tilhænger af ordningen.

Med håbet om snarlige og konstruktive svar samt med venlig hilsen

Beskikket bygningssagkyndig HE101882

Erik Villum Bächler Skovbjerg

Banegårdspladsen 15, 2. sal

5600 Faaborg