

Sagsnr.: 2012-7005-0020 Akt: 13 Dok.: 2171501 Titel: Høringssvar fra Forbrugerombud...

Fra: 1 - KFST Forbrugerombudsmanden (KFST)
[FORBRUGEROMBUDSMANDEN@kfst.dk]
Sendt: 20. december 2016 14:34
Til: Justitsministeriet; Michelle Grambo Redden
Emne: SV: Evaluering af revision af huseftersynsordningen, jf. lov nr. 609 af 14. juni 2011 J.nr. 2012-7005-0020

J.nr. 16/13549

Til Justitsministeriet

Idet vi henviser til e-mail af 16. december 2016 skal vi herved meddele, at evaluering af revision af huseftersynsordningen, jf. lov nr. 609 af 14. juni 2011, ikke giver Forbrugerombudsmanden anledning til bemærkninger.

Med venlig hilsen
På Forbrugerombudsmandens vegne

Gitte Albrecht Pedersen

Chefsekretær
Direkte tlf.: 4171 5092
E-mail: gap@kfst.dk



Carl Jacobsens Vej 35
2500 Valby
Tlf. +45 4171 5151

Fra: Justitsministeriet [<mailto:jm@jm.dk>]

Sendt: 16. december 2016 11:30

Til: ae@ae.dk; ankeforsikring@ankeforsikring.dk; de@de.dk; di@di.dk; 1 - KFST Forbrugerombudsmanden (KFST); formand@retspolitik.dk; fp@forsikringogpension.dk; fri@frinet.dk; hoeringer@fbr.dk; hoeringssager@danskerhverv.dk; hvr@hvr.dk; info@bfbe.dk; info@danskbyggeri.dk; info@danskebygningskonsulenter.dk; info@ejendomsforeningen.dk; info@elo-maegler.dk; info@frifaforsikring.dk; info@ran.dk; 1 - KFST Officiel hovedpostkasse; ksm@sikkerhedsbranchen.dk; lo@lo.dk; mail@danskeadvokater.dk; mail@danskeboligadvokater.dk; mail@finansraadet.dk;

mail@realkreditforeningen.dk; post@fube.dk; realdania@realdania.dk; rkr@rkr.dk;
samfund@advokatsamfundet.dk; samfund@advokatsamfundet.dk; sekretariat@parcelhus.dk; teknig@teknig.dk

Emne: Evaluering af revision af huseftersynsordningen, jf. lov nr. 609 af 14. juni 2011 J.nr. 2012-7005-0020

Se venligst vedhæftede filer.

Med venlig hilsen



IT og Service
Slotsholmsgade 10
1216 København K
Tlf.: 7226 8400
www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Fra: Søren Christensen [christensen@dmoge.dk]
Sendt: 2. januar 2017 15:57
Til: Michelle Grambo Redden; Justitsministeriet
Cc: Bent Juul Jørgensen
Emne: Vedr. sagsnr. 2012-7005-0020 bemærkninger til huseftersynsordningen
Vedhæftede filer: [Captia] høringsliste (DOR2166442)(S).pdf

Til Justitsministeriet

Brancheforeningen Danske Maskinstationer & Entreprenører (DM&E) henvender sig hermed til Justitsministeriet da vi har erfaret, at brancheforeningen ikke er på høringslisten til at afgive bemærkninger vedrørende erfaringer med huseftersynsordningen (sagsnr.2012-7005-0020)

DM&E repræsenterer over 700 små- og mellemstore virksomheder herunder entreprenører og autoriserede kloakmestervirksomheder, og har derigennem betydelig interesse i, og erfaringer med huseftersynsordningen. Vi vil derfor anmode om, at komme på nærværende høringsliste og gives mulighed for at komme med bemærkninger til huseftersynsordningen.

Vi ser frem til at høre fra jer. På forhånd tak.

Med venlig hilsen
Søren Christensen
Tlf.: 76413668 Mobil: 40199335



Danske Maskinstationer og Entreprenører
Porschevej 3 • DK-7100 Vejle • Tlf. +45 75858355
www.dmoge.dk christensen@dmoge.dk



JUSTITS MINISTERIET

Civilafdelingen

Oversigt over hørte organisationer

Dato: 16. december 2016
Kontor: Formueretskontoret
Sagsbeh: Michelle Grambo Redden
Sagsnr.: 2012-7005-0020
Dok.: 2166442

Advokatrådet
Advokatsamfundet
Ankenævnet for Forsikring
Arbejderbevægelsens Erhvervsråd
Brancheforeningen for Bygningsagkyndige og Energikonsulenter
Dansk Byggeri
Dansk Ejendomsmæglerforening
Dansk Erhverv
Dansk Industri
Dansk Retspolitisk Forening
Danske Advokater
Danske Boligadvokater
Danske Bygningskonsulenter
Ejendomsforeningen Danmark
Ejendomsmæglernes Landsorganisation
Finansrådet
Fonden Realdania
Forbrugerombudsmanden
Forbrugerrådet Tænk
Forbrugerklagenævnet
Foreningen af Rådgivende Ingeniører (F.R.I.)
Forsikring & Pension
Frie Uafhængige Bygningsagkyndige og Energikonsulenter (Fube)
FRIDA Forsikring Agentur A/S
Håndværksrådet
Landsorganisationen i Danmark
Parcelhusejernes Landsforening
Realkreditforeningen
Realkreditankenævnet
Realkreditrådet
Sikkerhedsbranchen
TEKNIQ Installatørernes Organisation

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

T +45 7226 8400
F +45 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Fra: Vivian Jespersen [vj@ran.dk]
Sendt: 4. januar 2017 15:30
Til: Justitsministeriet
Emne: SV: Evaluering af revision af huseftersynsordningen, jf. lov nr. 609 af 14. juni 2011 J.nr. 2012-7005-0020

Til
Justitsministeriet
IT og Service

Tak for det fremsendte materiale vedrørende evaluering af revision af huseftersynsordningen.

Realkreditankenævnet har desværre ikke i sin virksomhed konkrete erfaringer, der gør det muligt eller relevant at bidrage med svar på de stillede spørgsmål.

Med venlig hilsen

Susanne Nielsen

Sekretariatschef, cand. jur.
Realkreditankenævnet
Krabbesholmvej 5
2700 Brønshøj
Telefon 33 12 82 00
Direkte 33 18 56 40
Telefax 33 12 36 01
Email: sn@ran.dk

Fra: Justitsministeriet [<mailto:jm@jm.dk>]

Sendt: 16. december 2016 11:30

Til: ae@ae.dk; ankeforsikring@ankeforsikring.dk; de@de.dk; di@di.dk; forbrugerombudsmanden@kfst.dk; formand@retspolitik.dk; fp@forsikringogpension.dk; fri@frinet.dk; hoeringer@fbr.dk; hoeringssager@danskerhverv.dk; hvr@hvr.dk; info@bfbe.dk; info@danskbyggeri.dk; info@danskebygningskonsulenter.dk; info@ejendomsforeningen.dk; info@elo-maegler.dk; info@frifaforsikring.dk; Vivian Jespersen; kfst@kfst.dk; ksm@sikkerhedsbranchen.dk; lo@lo.dk; mail@danskeadvokater.dk; mail@danskeboligadvokater.dk; mail@finansraadet.dk; mail@realkreditforeningen.dk; post@fube.dk; realdania@realdania.dk; rkr@rkr.dk; samfund@advokatsamfundet.dk; samfund@advokatsamfundet.dk; sekretariat@parcelhus.dk; teknig@teknig.dk

Emne: Evaluering af revision af huseftersynsordningen, jf. lov nr. 609 af 14. juni 2011 J.nr. 2012-7005-0020

Se venligst vedhæftede filer.

Med venlig hilsen



IT og Service
Slotsholmsgade 10
1216 København K
Tlf.: 7226 8400
www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Fra: Emilie Keller [emk@kfst.dk]
Sendt: 6. januar 2017 09:04
Til: Justitsministeriet; Michelle Grambo Redden
Cc: Yasmin Kamila Yahya Rosendahl
Emne: Høringssvar: Evaluering af revision af huseftersynsordningen, jf. lov nr. 609 af 14. juni 2011, j.nr. 2012-7005-0020.

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen udgør sammen med Konkurrencerådet en uafhængig konkurrencemyndighed. De følgende høringbemærkninger afgives udelukkende som konkurrencemyndighed.

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen har ingen bemærkninger til Justitsministeriets høring om evaluering af revision af huseftersynsordningen, jf. lov nr. 609 af 14. juni 2011, j.nr. 2012-7005-0020.

Med venlig hilsen

Emilie Keller

Studertermedhjælper
Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen/
Danish Competition and Consumer Authority
Tlf. + 45 41 71 51 02
E-mail emk@kfst.dk



Carl Jacobsens Vej 35
2500 Valby
Tlf. +45 4171 5000

Vi arbejder for velfungerende markeder.

Fra: Carsten Sennels [cs@ankeforsikring.dk]
Sendt: 11. januar 2017 16:16
Til: Justitsministeriet; Michelle Grambo Redden
Cc: Kim Sparlund
Emne: SV: Evaluering af revision af huseftersynsordningen, jf. lov nr. 609 af 14. juni 2011 J.nr. 2012-7005-0020

Til Justitsministeriet / Helene Bendtsen

Tak for den fremsendte høringsmail.

Ankenævnet for Forsikring har ingen bemærkninger.

Vi henviser i øvrigt til de bemærkninger Ankenævnet for Forsikrings stiftende organisationer, Forsikring og Pension og Forbrugerrådet, måtte fremkomme med.

Med venlig hilsen

Carsten Sennels
Kontorchef

Ankenævnet for Forsikring
Anker Heegaards Gade 2, 1. sal
1572 København V
Direkte 33 43 58 02

Fra: Ankenævnet for Forsikring
Sendt: 16. december 2016 11:40
Til: Kim Sparlund <kim@ankeforsikring.dk>; Carsten Sennels <cs@ankeforsikring.dk>
Emne: VS: Evaluering af revision af huseftersynsordningen, jf. lov nr. 609 af 14. juni 2011 J.nr. 2012-7005-0020

Fra: Justitsministeriet [<mailto:jm@jm.dk>]
Sendt: 16. december 2016 11:30
Til: ae@ae.dk; Ankenævnet for Forsikring <ankeforsikring@ankeforsikring.dk>; de@de.dk; di@di.dk; forbrugerombudsmanden@kfst.dk; formand@retspolitik.dk; fp@forsikringogpension.dk; fri@frinet.dk; hoeringer@fbr.dk; hoeringssager@danskerhverv.dk; hvr@hvr.dk; info@bfbe.dk; info@danskbyggeri.dk; info@danskebygningskonsulenter.dk; info@ejendomsforeningen.dk; info@elo-maegler.dk;

info@frifaforsikring.dk; info@ran.dk; kfst@kfst.dk; ksm@sikkerhedsbranchen.dk; lo@lo.dk;
mail@danskeadvokater.dk; mail@danskeboligadvokater.dk; mail@finansraadet.dk;
mail@realkreditforeningen.dk; post@fube.dk; realdania@realdania.dk; rkr@rkr.dk;
samfund@advokatsamfundet.dk; samfund@advokatsamfundet.dk; sekretariat@parcelhus.dk;
teknig@teknig.dk

Emne: Evaluering af revision af huseftersynsordningen, jf. lov nr. 609 af 14. juni 2011 J.nr. 2012-7005-0020

Se venligst vedhæftede filer.

Med venlig hilsen



IT og Service
Slotsholmsgade 10
1216 København K
Tlf.: 7226 8400
www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Fra: Mikael Mortensen [mmo@danskbyggeri.dk]
Sendt: 18. januar 2017 09:51
Til: Justitsministeriet; Michelle Grambo Redden
Cc: Klaus Ising Hansen
Emne: sagsnr. 2012-7005-0020, høringssvar fra Dansk Byggeri
Vedhæftede filer: 170117HøringssvarHuseftersynsordningenDanskByggeri.pdf

Med henvisning til Justitsministeriets høringsbrev af 16. december 2016 fremsender jeg hermed vedhæftet Dansk Byggeris høringssvar vedrørende huseftersynsordningen.

Venlig hilsen

Mikael Mortensen

Chefkonsulent

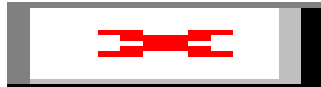
Erhvervs- og brancheservice

Tlf. direkte: 72 16 01 92 · Mobil: 30 16 37 99



Vi samler byggeri, anlæg og industri

Nørre Voldgade 106 · 1358 København K
www.danskbyggeri.dk · [Abonner på nyheder](#)



Justitsministeriet

Sendt til jm@jm.dk og rdd@jm.dk

17. januar 2017
J-nr.: 325536 / 2361617
JM's sagsnr. 2012-7005-0020

Høringssvar vedr. vurdering af ændringer i huseftersynsordningen

Tak for muligheden for at afgive svar i ovenstående høring om vurdering af tidligere ændringer i huseftersynsordningen som beskrevet i ministeriets brev af 16. december 2016.

Dansk Byggeris svar retter sig primært mod et ønske om, at der til tilstandsrapporten tilføjes en kloakinstallationsrapport parallelt med den elinstallationsrapport, der blev indført i 2011.

Dansk Byggeri mener, at indførelse af et krav om kloakinstallationsrapport er nødvendig for at huseftersynsordningen også fremover kan give forbrugere en høj og tidssvarende beskyttelse i forbindelse med aftaler om køb af bolig. En kloakinstallationsrapport vil skabe et væsentligt bedre grundlag for købers vurdering af ejendommen forud for indgåelse af købsaftale.

Dansk Byggeri foreslår derfor, at kloakinstallationsrapporten indføres ved ny bekendtgørelse i omfang og type som beskrevet i vedlagte bilag: Udkast Bekendtgørelse om kloakinstallationsrapport som led i huseftersynsordningen. Formålet med kloakinstallationsrapporten er, at give en generel tilstandsvurdering af kloakinstallationerne ved tv-inspektion og visuel vurdering af tilgængelige dele af installationen, således at det oplyses, i hvilket omfang ejendommens kloakinstallationer er funktionsdygtige og lovlige i henhold til offentligretlige forskrifter.

Endvidere skal rapporten give en vurdering af, om:

- Kloakinstallationen er indrettet på en måde, der beskytter bygningerne mod indtrængen af rotter
- Afløbsinstallationerne i bygningerne er sikret mod oversvømmelse fra opstemning i hovedkloaksystemet.

Og det skal oplyses i rapporten, om:

- Installationerne på ejendommen er fælles- eller separatsystem, og vurdere om der forekommer fejkoblinger i installationen
- Der findes andre typer af afløbsanlæg på ejendommen, fx nedsivningsanlæg, minirenseanlæg, septiktank med udledning, samletank, beplantede filteranlæg, pileanlæg mv.
- Afløbsinstallationen som helhed er lovligt udført i forhold til udførelsestidspunktet
- Afløbsinstallationen som helhed opfylder kommunens spildevandsplan
- Afløbsinstallationen som helhed er i overensstemmelse med oplysningerne i BBR-registret.

Det er Dansk Byggeris vurdering, at en kloakinstallationsrapport, der er udarbejdet som beskrevet i vedlagte bilag, vil kunne udføres af en autoriseret kloakmestervirksomhed med uddannede tv-operatører for anslået 2.000 kr. Altså en overkommelig tillægsydelse set i relation til kloakinstallationens og bygningens totalværdi. Derudover vil en kloakinstallationsrapport være et væsentligt bidrag til forbrugerbeskyttelsen ved, at kunne skabe klarhed over kloakinstallationens tilstand og bygningens beskyttelse mod oversvømmelse som følge af klimaforandringer og fra rotters indtrængen via kloaksystemet.

Yderligere vil indførelse af en kloakinstallationsrapport ikke kun skabe et godt grundlag for køber, men vil også på sigt sikre vedligeholdelsen af det private kloakledningsnet og dermed den samfundsmæssige værdi af reduceret risiko for nedsivning eller udledning af spildevand og miljømæssig påvirkning af grundvandet og vandmiljøet.

Dansk Byggeri kan derfor på det kraftigste anbefale, at Huseftersynsordningen fremadrettet kommer til at omfatte alle bygningens installationer, hvortil også regnes både bygningens kloakafløbssystem samt de øvrige underjordiske installationer på den tilhørende grund.

Venlig hilsen
Dansk Byggeri



Mikael Mortensen

Bilag: Udkast Bekendtgørelse om kloakinstallationsrapport som led i huseftersynsordningen.

**Bilag til Dansk Byggeris høringssvar ang. Huseftersynsordningen
3. december 2017**

UDKAST

Bekendtgørelse om kloakinstallationsrapport som led i huseftersynsordningen

I medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., fastsættes efter bemyndigelse:

Kapitel 1

Anvendelsesområde

§ 1. Denne bekendtgørelse finder anvendelse ved udarbejdelse af kloakinstallationsrapporter i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Kloakinstallationsrapporter udarbejdes for ejendomme som nævnt i § 1 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Kapitel 2

Forvaltning af ordningen

§ 2. Ordningen om kloakinstallationsrapporter forvaltes af Sikkerhedsstyrelsen.

Stk. 2. Sikkerhedsstyrelsen varetager administration af ordningen, herunder

- 1) registrerer og ajourfører lister over de autoriserede kloakvirksomheder, der er tilmeldt ordningen,
- 2) opkræver administrationsgebyr for hver kloakinstallationsrapport hos kloakvirksomhederne,
- 3) modtager og registrerer kloakinstallationsrapporter og oplyser et løbenummer for hver kloakinstallationsrapport,
- 4) informerer de kloakvirksomheder, der er tilmeldt ordningen, om ordningen og om administration af ordningen,
- 5) gennemfører tilsyn med udarbejdede kloakinstallationsrapporter og
- 6) udarbejder statistik vedrørende kloakinstallationsrapporterne.

Stk. 3. Administrationsgebyret udgør XX kr. for hver kloakinstallationsrapport.

Kapitel 3

Definition

§ 3. I denne bekendtgørelse forstås ved kloakinstallationsrapport: En rapport, der indeholder resultatet af gennemgangen af ejendommens kloakinstallationer, og som oplyser, i hvilket omfang ejendommens kloakinstallationer er funktionsdygtige og lovlige i henhold til offentlige forskrifter.

Stk. 2. Ved ejendommens kloakinstallationer forstås den del af et afløbssystem, der er beliggende under gulvniveau mod jord i bygning og underjordiske installationer på den tilhørende grund, herunder bygningsdræn og installationer der afleder overfladevand og grundfugt.

Kapitel 4

Betingelser for udarbejdelse af kloakinstallationsrapporter

§ 4. Kun autoriserede kloakvirksomheder, jf. autorisationsloven, hvor den fagligt ansvarlige kloakmester har autorisation, jf. § XX, kan udarbejde kloakinstallationsrapporter i henhold til denne bekendtgørelse.

Stk. 2. Den autoriserede kloakvirksomhed skal være tilmeldt ordningen via Sikkerhedsstyrelsens informations- og registreringssystem i overensstemmelse med retningslinjerne herfor på www.kloakeftersynsinfo.dk, inden kloakinstallationsrapporter kan udarbejdes.

Stk. 3. Autoriserede kloakvirksomheder, der tilmelder sig ordningen, skal være dækket af en professionel ansvarsforsikring. Ansvarsforsikringens omfang og vilkår skal mindst svare til, hvad der i almindelighed er opnåeligt på forsikringsmarkedet, og som dækker i mindst 5 år efter overdragelsen til køber af en ejendom, som den autoriserede kloakvirksomhed har udarbejdet kloakinstallationsrapport om, dog længst i 6 år fra rapportens datering.

§ 5. Den autoriserede kloakvirksomhed skal framelde sig ordningen, når virksomheden ikke længere opfylder en eller flere betingelser for at være tilmeldt denne.

§ 6. Retten til at være tilmeldt ordningen om udarbejdelse af kloakinstallationsrapporter bortfalder, hvis den autoriserede kloakvirksomheds autorisation bortfalder eller tilbagekaldes i medfør af § XX i autorisationsloven.

Kapitel 5

Fremgangsmåden ved udarbejdelse af kloakinstallationsrapporter

§ 7. Den autoriserede kloakvirksomhed skal ved udarbejdelsen af kloakinstallationsrapporter

1) følge Sikkerhedsstyrelsens retningslinjer for gennemgang af ejendommens kloakinstallationer og for udarbejdelse af kloakinstallationsrapport på grundlag af gennemgangen,

2) ved rapportering og betaling af administrationsgebyr at benytte Sikkerhedsstyrelsens internetbaserede informations- og registreringssystem,

3) være uvildig i den enkelte sag, således at den autoriserede kloakvirksomhed skal være uafhængig af interesser, der kan påvirke udarbejdelsen af kloakinstallationsrapporten,

4) undlade at modtage bestilling af kloakinstallationsrapport fra sælgers ejendomsformidler,

5) undlade at betinge udarbejdelse af kloakinstallationsrapporten af, at der aftages andre ydelser end kloakinstallationsrapporten,

6) afstå fra forsøg på at påvirke gennemførelsen af tilsyn, jf. § 16, herunder ved at rette henvendelse til eller på anden måde påvirke ejeren af den ejendom, som tilsynet vedrører, og

7) tilslutte sig de afgørelser, som et myndighedsgodkendt ankenævnet træffer, medmindre den pågældende autoriserede kloakvirksomhed inden 30 dage efter forkyndelsen af afgørelsen har meddelt nævnet, at virksomheden ikke ønsker at være bundet af afgørelsen.

Kapitel 6

Gennemgang af ejendommens kloakinstallationer

§ 8. Gennemgangen af ejendommens kloakinstallationer har til formål at afklare, i hvilket omfang ejendommens kloakinstallationer er funktionsdygtige og lovlige i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. § 2 a, stk. 3, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Ved gennemgangen skal manglende funktionsdygtighed og ulovlige forhold ved kloakinstallationerne afdækkes, herunder forhold som på kortere eller længere sigt kan indebære risiko for sikkerhed og sundhed.

Stk. 2. Gennemgangen af ejendommens kloakinstallationer skal foretages med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af en autoriseret kloakvirksomhed. Gennemgangen skal være visuel og skal ske stikprøvevis med brug af egnede tekniske hjælpemidler, men uden destruktive indgreb, medmindre andet aftales.

Stk. 3. Gennemgangen af ejendommens kloakinstallationer omfatter TV-inspektion af afløbsledninger der er tilgængelige uden destruktivt indgreb, samt en visuel kontrol af brønde på grunden og synlige afløb i bygninger, herunder af højvandslukkere, pumpeanlæg, bygningsdræn, faskiner og rottespærre. Gennemgangen omfatter endvidere en kontrol af kloakinstallationens tilgængelighed for rensning, sikring mod opstigende vand fra hovedkloaksystemet, ejendommens klimasikring mod oversvømmelse fra omgivende terræn og ejendommens beskyttelse mod indtrængen af rotter via kloakinstallationen.

Stk. 4. Kloakinstallationen bag løftbare og aftagelige dele af kloakinstallationen skal undersøges stikprøvevis.

§ 9. Uden for gennemgangen af ejendommens kloakinstallationer og udarbejdelse af kloakinstallationsrapporten falder

- 1) bagatelagte forhold, herunder sædvanligt slid og ælde, som er normalt for en kloakinstallation med den pågældende alder, og som ikke kan antages at påvirke kloakinstallationens funktionsdygtighed nævneværdigt,
- 2) dele af kloakinstallationen, der ikke kunne efterses, jf. § 13, stk. 1,
- 3) andre installationer indbygget i kloakinstallationen, såsom pumper, og
- 4) vurdering af, om kloakinstallationen er tidssvarende.

§ 10. Til brug for gennemgangen af ejendommens kloakinstallationer skal den autoriserede kloakvirksomhed bede ejeren eller dennes repræsentant om oplysninger om kloakinstallationernes funktionsdygtighed.

§ 11. Den autoriserede kloakvirksomhed kan med de begrænsninger, der følger af § 7, nr. ???, uden for huseftersynsordningen påtage sig ydelser ud over gennemgang af ejendommens kloakinstallationer og kloakinstallationsrapporten, for eksempel overslag over omkostninger ved udbedring.

Kapitel 7 Kloakinstallationsrapporter

§ 12. Kloakinstallationsrapporten skal indeholde resultatet af gennemgangen af ejendommens kloakinstallationer og skal udarbejdes på et skema, der er godkendt af Sikkerhedsstyrelsen. Den autoriserede kloakvirksomhed udarbejder kloakinstallationsrapporten til den, der har bestilt rapporten, og indberetter rapporten elektronisk til Sikkerhedsstyrelsen via det internetbaserede informations- og registreringssystem, jf. § 7, nr. ??, senest 14 dage efter, at gennemgangen af ejendommens kloakinstallationer er foretaget.

§ 13. I kloakinstallationsrapporten skal det oplyses, hvis den autoriserede kloakvirksomhed i forbindelse med gennemgangen af ejendommens kloakinstallationer finder, at en del af kloakinstallationen er utilgængelig, og i givet fald oplyses årsagen til, at denne del af kloakinstallationen er utilgængelig.

Stk. 2. Finder den autoriserede kloakvirksomhed, at der er usikkerhed om oplysninger, som har været til rådighed fra ejeren eller dennes repræsentant i forbindelse med gennemgangen af ejendommens kloakinstallationer, skal dette og årsagen til usikkerheden oplyses i kloakinstallationsrapporten.

§ 14. Kloakinstallationsrapporten skal være udarbejdet eller fornyet mindre end 1 år før den dag, hvor køberen af ejendommen modtager rapporten, jf. § 4 a, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Stk. 2. Ved fornyelse af kloakinstallationsrapporten afgør den autoriserede kloakvirksomhed i hvilket omfang, en ny gennemgang af kloakinstallationerne er nødvendig, og hvilket reduceret vederlag, der skal betales. Den nye rapport udarbejdes til den, der har bestilt fornyelsen, og rapporten indberettes elektronisk til Sikkerhedsstyrelsen via det internetbaserede informa-

tions- og registreringssystem, jf. § 7, nr. ??, senest 14 dage efter, at den nye rapport er udarbejdet. Den nye rapport træder med virkning for fremtiden i stedet for den oprindelige.

§ 15. Ved udarbejdelse af kloakinstallationsrapporter vedrørende ejerlejligheder skal der foreligge kloakinstallationsrapporter efter denne bekendtgørelse både for ejerlejlighedens og for fællesejets kloakinstallationer.

Kapitel 8

Tilsyn

§ 16. Sikkerhedsstyrelsen fører et løbende tilsyn med overholdelse af denne bekendtgørelse. Stk. 2. Tilsynet omfatter kontrol med kvaliteten af de udarbejdede kloakinstallationsrapporter, herunder gennemgang af ejendommens kloakinstallationer og tilsyn med de autoriserede kloakvirksomheder, der udarbejder kloakinstallationsrapporterne.

§ 17. Sikkerhedsstyrelsen kan, såfremt den autoriserede kloakvirksomhed ikke af egen drift framelder sig ordningen, jf. § 5, træffe afgørelse om frmelding over for den autoriserede kloakvirksomhed.

Kapitel 9

Klageadgang

§ 18. Sikkerhedsstyrelsens afgørelser efter denne bekendtgørelse kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Kapitel 10

Ikrafttræden

§ 19. Bekendtgørelsen træder i kraft den

Fra: Preben Meinecke-Søes [pms@teknig.dk]
Sendt: 19. januar 2017 10:48
Til: Justitsministeriet; Michelle Grambo Redden
Emne: Evaluering af huseftersynsordningen
Vedhæftede filer:20170119104157483.pdf

Til Justitsministeriet,

Jeg henviser til vedhæftede brev.

Med venlig hilsen
Preben Meinecke-Søes, Advokat (L) og mediator Direkte 7741 1567,
Mobil 2780 0463,
pms@teknig.dk

TEKNIQ installatørernes organisation
Paul Bergsøes Vej 6
2600 Glostrup
Telefon 4343 6000, Fax 4343 2103, teknig@teknig.dk, www.teknig.dk

Justitsministeriet
Att.: Formueretskontoret

TEKNIQ
Paul Bergsøes Vej 6
2600 Glostrup
Telefon 4343 6000
Telefax 4343 2103
teknig@teknig.dk
www.teknig.dk

E-mail: jm@jm.dk og rdd@jm.dk

19. januar 2017

Vedr.: J.nr. 2012-7005-0020, Evaluering af revision af huseftersynsordningen

Ref PMS
pms@teknig.dk
Dir 77411567

TEKNIQ har med tak modtaget Justitsministeriets høringsbrev af den 16. december 2016 angående Justitsministeriets forestående redegørelse til Folketinget i foråret 2017.

Side 1/3

Det er oplyst, at redegørelsen vil omhandle en vurdering af, hvorvidt de gennemførte ændringer med lovændringen i 2011 kan antages at have haft den ønskede effekt, og Justitsministeriet har anmodet om bemærkninger vedrørende TEKNIQs erfaringer med huseftersynsordningen generelt, elinstallationsrapporten samt ejerskifteforsikringen.

Huseftersynsordningens hovedformål er at beskytte køber og sælger mod uforudsete fysiske mangler ved køb og salg af fast ejendom. Einstallationsrapporten skal vise om bygningernes elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige i henhold til de på udførelsestidspunktet gældende krav. Et huseftersyn omfatter tilnærmelsesvist en fuldstændig gennemgang af ejendommen. Hulrum og bygningselementer, hvor besigtigelse er umuliggjort, er dog undtaget herfra. I modsætning hertil omfatter el-eftersynet ikke en fuldstændig gennemgang af ejendommens installationer, men er et eftersyn, der baserer sig på en visuel kontrol, stikprøver og kontrolmålinger.

For så vidt angår huseftersynsordningen og elinstallationsrapporten generelt, finder TEKNIQ, at disse som et samlet produkt sikrer en høj og tidssvarende beskyttelse i forbindelse med aftaler om køb af fast ejendom, og at parterne i en hushandel generelt har tillid til ordningen. Der er imidlertid nogle meget klare forskelle mellem de to ordninger, som forvirrer.

Huseftersynet adskiller sig særligt fra el-eftersynet ved at målet for eftersynet er at udpege mangler og graduere disse efter K-værdiskalaen. Gradueringen udmåles i

forhold til skadens betydning for bygningens funktion eller følgevirkning for andre bygningsdele.

El-eftersynet har ikke til formål at graduere mangler, men skal konstatere om installationer er funktionsdygtige og lovlige. Denne vurdering foretages i dag efter samme K-værdiskala, som indebærer, at installatøren er henvist til at graduere en ulovlig installation efter, hvor risikobetonet han opfatter ulovligheden. Det er meget uhensigtsmæssigt og vildledende at graduere ulovligheder. Samtidig er det begrebsmæssigt uheldigt, eftersom elinstallationer pr. definition kun er ulovlige, hvis de er farlige.

Særligt for så vidt angår informationen til køberen, mener TEKNIQ, at elinstallationsrapporten indeholder en relevant og forståelig information for den konkrete køber af en fast ejendom. Sikkerhedsstyrelsen indfører med virkning pr. den 1. februar 2017 nogle ændringer til elinstallationsrapporten; ændringerne omfatter en ny vejledningstekst afpasset efter det år, hvor boligen er opført, spørgsmålene om installationens tilstand baseres fremover på årstallet for installationens udførelse, spørgsmål og svarmuligheder er ændret, samt en mulighed for at uploade plantegning af boligen til rapporten etableres. Efter TEKNIQs vurdering giver disse ændringer frem over et tilstrækkeligt grundlag for en potentiel købers vurdering af ejendommen.

Men der forekommer tilfælde, hvor det særligt fra en købers perspektiv er en forventning, at elinstallationsrapporten er udtryk for en kvalitetssikring eller garantierklæring der omfatter hele ejendommens installationer. Det har aldrig været hensigten, men det står ikke klart for alle købere.

Det bør derfor overvejes, at pålægge sælgeren at afgive yderligere oplysninger, herunder oplysninger om pågældendes kendskab til, om der er udført ulovligt el-arbejde i ejendommen. Tidligere indebar dette en risiko for sælgerens selvinkriminering. Med ændringen af stærkstrømsloven er det dog i den nye Elsikkerhedslov slået fast, at sælgeren nok er ansvarlig for ejendommens installationer, men fra den 1. januar 2016 er det ikke længere strafbelagt for sælger at have en ulovlig elinstallation. Derfor er der ikke noget til hinder for at fordre disse oplysninger fra sælger. Det skal samtidig bemærkes, at en sælger har en helt parallel oplysningspligt for sin viden om eksempelvis ulovligt udførte VVS-installationer i henhold til huseftersynsrapporten

En elinstallationsrapport indeholder ikke oplysninger om en forventet restlevetid, og TEKNIQ finder ikke, at en sådan oplysning er relevant for elinstallationer. Det må antages at være faktisk umuligt at fastslå en forventet restlevetid for en installation eller dele af denne.

Efter de for TEKNIQ foreliggende oplysninger er dækningsomfanget i et tilbud om ejerskifteforsikringen klar.

Ref PMS
pms@teknig.dk
Dir 77411567

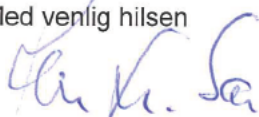
Side 2/3

Sammenfattende er det TEKNIQs opfattelse, at de to rapporttyper under husefter-synsordningen hver for sig tjener gode formål og bidrager til trygge bolighandler. Det er samtidig TEKNIQs opfattelse, at man bør gøre væsentlig mere for at adskille og tydeliggøre de to rapporters forskellige formål og indhold. At sælge de to produkter i samme "rapportform" og anvende samme K-værdiskala har kun bidraget til at forvirre navnlig købere til at tro, at de to produkter er sammenlignelige størrelser. Det er de ikke, og det vil betyde et markant kvalitetsløft og bidrage til god forbrugeroplysning, hvis man klart tydeliggør forskelligheden i de to produkter.

Ref PMS
pms@teknig.dk
Dir 77411567

Side 3/3

Med venlig hilsen



Preben Meinecke-Søes

Fra: Line Wenzel Nygård [lwn@sik.dk]
Sendt: 19. januar 2017 15:24
Til: Michelle Grambo Redden; Justitsministeriet
Cc: Julia Castro Christiansen (DEP); Lone Saaby; Jan Wammen
Emne: SV: Evaluering af revision af huseftersynsordningen, jf. lov nr. 609 af 14. juni 2011 - J.nr. 2012-7005-0020
Vedhæftede filer: Høringssvar.pdf

Kære Michelle

Hermed Sikkerhedsstyrelsens høringssvar.

Venlig hilsen



Line Wenzel
Jurist

E-mail: lwn@sik.dk

Sikkerhedsstyrelsen
Nørregade 63
6700 Esbjerg
Tlf.: 33 73 20 00
www.sik.dk

Denne e-mail og enhver vedhæftet fil er fortrolig og alene tiltænkt modtageren. Såfremt De ikke er rette modtager, vil adgang til e-mailen være ubeføjet, og enhver udnyttelse eller videregivelse af e-mailens indhold være uretmæssig og potentielt i strid med lovgivningen. Såfremt De ikke er rette modtager, bedes De venligst omgående underrette os og derefter slette e-mailen og enhver vedhæftet fil. På forhånd tak.

Fra: Michelle Grambo Redden [<mailto:rdd@jm.dk>]
Sendt: 2. januar 2017 09:12
Til: Tommy Glindvad; Line Wenzel Nygård; Niels Chrestensen Hviid; Julia Castro Christiansen (DEP)
Emne: VS: Evaluering af revision af huseftersynsordningen, jf. lov nr. 609 af 14. juni 2011 J.nr. 2012-7005-0020

Kære alle

Godt nytår – jeg håber I alle har haft en god og afslappende juleferie ☺

Til orientering er vedhæftet den høring vedr. evalueringen af revisionen af huseftersynsordningen, som Justitsministeriet har udsendt før jul. Jeg skal beklage, at I ikke har modtaget høringen direkte fra mig tidligere. Jeres input til evalueringen er naturligvis meget værdsat.

Med venlig hilsen

Michelle Grambo Redden
Fuldmægtig



Formueretskontoret
Slotsholmsgade 10
1216 København K
Tlf. direkte: 7226 8712
Tlf.: 7226 8400
www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Fra: Justitsministeriet

Sendt: 16. december 2016 11:30

Til: ae@ae.dk; ankeforsikring@ankeforsikring.dk; de@de.dk; di@di.dk; forbrugerombudsmanden@kfst.dk; formand@retspolitik.dk; fp@forsikringogpension.dk; fri@frinet.dk; hoeringer@fbr.dk; hoeringssager@danskerhverv.dk; hvr@hvr.dk; info@bfbe.dk; info@danskbyggeri.dk; info@danskebygningskonsulenter.dk; info@ejendomsforeningen.dk; info@elo-maegler.dk; info@frifaforsikring.dk; info@ran.dk; kfst@kfst.dk; ksm@sikkerhedsbranchen.dk; lo@lo.dk; mail@danskeadvokater.dk; mail@danskeboligadvokater.dk; mail@finansraadet.dk; mail@realkreditforeningen.dk; post@fube.dk; realdania@realdania.dk; rkr@rkr.dk; samfund@advokatsamfundet.dk; samfund@advokatsamfundet.dk; sekretariat@parcelhus.dk; teknig@teknig.dk

Emne: Evaluering af revision af huseftersynsordningen, jf. lov nr. 609 af 14. juni 2011 J.nr. 2012-7005-0020

Se venligst vedhæftede filer.

Med venlig hilsen



IT og Service
Slotsholmsgade 10
1216 København K
Tlf.: 7226 8400
www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk



Justitsministeriet
J.nr. 2012-7005-0020

19-01-2017

Høring om evaluering af huseftersynsordningen

Sikkerhedsstyrelsen har 2. januar 2017 modtaget høring fra Justitsministeriet vedrørende evaluering af huseftersynsordningen. Justitsministeriet anmoder om Sikkerhedsstyrelsens bemærkninger vedrørende vores erfaringer med huseftersynsordningen herunder seks uddybende spørgsmål.

Vores høringssvar er herefter struktureret sådan, at den første del vedrører Sikkerhedsstyrelsens generelle bemærkninger, og den anden del vedrører de seks konkrete spørgsmål, Justitsministeriet har anført i høringsmaterialet.

Generelle bemærkninger fra Sikkerhedsstyrelsen

Pr. 1. januar 2017 overtog Sikkerhedsstyrelsen ansvaret for bygningseftersynet under huseftersynsordningen fra Erhvervsstyrelsen. Sikkerhedsstyrelsen er dermed myndighed for både bygningseftersynet og eleftersynet.

Det er en oplagt mulighed for at arbejde med at skabe synergi imellem huseftersynsordningens to elementer med henblik på at levere det bedst mulige produkt, målrettet huskøbere og hussælgere. Huseftersynsordningen skal være relevant, overskuelig og let at forstå for forbrugerne. Det skal være et produkt, der på en let tilgængelig og overskuelighed måde formidler husets tilstand og skaber tryghed for forbrugerne ved at sikre både køber og sælger imod uforudsete udgifter, efter huset er handlet.

Det er Sikkerhedsstyrelsens vurdering, at potentialet for at skabe synergi mellem de to elementer i Huseftersynsordningen er stort og vil gavne forbrugerne, som jo netop er dem, ordningen skal beskytte.

Udviklingen af huseftersynsordningen, som et attraktivt forbrugerbeskyttende produkt, kan ske på flere fronter. Der er udviklingspotentiale både i forhold til at sikre, at selve rapporternes indhold og udformning leverer et klart budskab i et format, som er forståeligt for forbrugeren, og i forhold til at levere en rapport, som er fagligt velfunderet og formuleret med forbrugeren i tankerne.

SIKKERHEDSSTYRELSEN

Nørregade 63
6700 Esbjerg

Tlf. 33 73 20 00

sik@sik.dk

www.sik.dk

CVR-nr. 27 40 31 23

ERHVERVSMINISTERIET

Sikkerhedsstyrelsen har fået foretaget en analyse af ordningens funktionsområder ud fra et brugerperspektiv, for at belyse hvor synergier og forbedringsmulighederne er.

Analysen viser, at der er mulighed for at styrke forbrugernes forståelse af rapporterne. Det sker ved at tænke dem ens i udformning, og ved grafisk at opdatere brugergrænsefladen. Indeholder rapporten en visuel indikator for hvilken type oplysninger, det pågældende afsnit indeholder, giver det en klar opdeling imellem fagpersonernes vurderinger, sælgers oplysninger, tabelopslag og fortrykt vejledningmateriale af generel karakter. Det vil gøre rapporten mere brugervenlig, og dermed også mere relevant som et værktøj i hushandlen.

Der er muligheder i at arbejde med deling af baggrundsoplysningerne til rapporten og et fælles sælgeroplysningsskema, så forbrugeren kun skal afgive oplysninger én gang. Det kan gøre processen nemmere for forbrugeren ved afgivelse af sælgeroplysninger, lette fagpersonernes arbejde med indhentning af oplysninger, og skabe sammenhæng mellem de to rapporter. Vil man gå videre endnu, er der mulighed for at arbejde med én fælles rapport for huset. På den måde samles oplysningerne på en brugervenlig måde, der gør det enkelt for forbrugeren at sætte sig ind i huset tilstand, og samtidig elimineres mængden af standardvejledning om huseftersynsordningens ramme, så rapporten bliver kortere og mere overskuelig.

En af de muligheder, som analysen også peger på er, at én fagperson kan udføre begge eftersyn. Det er værd at undersøge, om man på den måde kan lette processen for forbrugeren, skabe nye muligheder for virksomhederne og lette administrative byrder, samtidig med at man opnår en bedre tilrettelæggelse af det offentliges opgavevaretagelse.

Yderligere kan der være et uudnyttet potentiale ved at videreudvikle kontrollen og ensarte sanktionsmulighederne på bygningseftersynet og eleftersynet. Kontrollen er der hvor fagpersonerne lærer og forbedrer sig. Derfor skal kontrollens format understøtte den læring, der skal sikre rapporternes kvalitet og forståelighed. Utilstrækkelige rapporter skaber utryghed og står i modstrid til den forbrugerbeskyttelse som huseftersynsordningen bør yde. Derfor skal det også være forbundet med konsekvenser, hvis fagpersoner ikke lever op til det ansvar, der er forbundet med at udarbejde rapporter i huseftersynsordningen.

Sikkerhedsstyrelsen ser frem til at høre fra Justitsministeriet med henblik på en drøftelse på direktionsniveau om Huseftersynsordningen i forlængelse ovenstående fokuspunkter. Vi ønsker her at drøfte både forsikringsdækningen, (se også vores

bemærkninger til Justitsministeriets spørgsmål 6), samt de generelle muligheder for at udvikle ordningen til gavn for forbrugerne.

Besvarelse af Justitsministeriets konkrete spørgsmål

1) Sikrer huseftersynsordningen en høj og tidssvarende beskyttelse i forbindelse med aftaler om køb af bolig?

I Sikkerhedsstyrelsen oplever vi, at forbrugerne overordnet får en høj beskyttelse ved at benytte huseftersynsordningen. Samtidig er der rum for forbedring, og muligheder for at gøre ordningen mere tidssvarende.

Vi vurderer, at Huseftersynsordningen kan opdateres ved i højere grad at tænke digitalisering ind i ordningen. Det er af hensyn til at gøre ordningen mere brugbar, så forbrugeren får et produkt som er fleksibelt og tilgængeligt til brug i en moderne digital verden. Det er også af hensyn til at gavne danske husejere i almindelighed, ved at arbejde på at trække data og viden ud af de mange rapporter, der hvert år udarbejdes.

Digitalisering kan bidrage til at gøre Huseftersynsordningen mere relevant og tidssvarende for forbrugerne, og bidrage til at øge rapporternes kvalitet ved at klæde fagpersonerne bedre på til at udarbejde rapporter i ordningen.

2) Har købere og sælgere af fast ejendom generelt tillid til huseftersynsordningen?

Tilliden til huseftersynsordningen er stor, når man betragter antallet af hussalg, hvor ordningen indgår. Det er også den klare holdning hos både forbrugere, fagfolk og interessenter, at huseftersynsordningen som en forbrugerbeskyttende mekanisme er værdifuld.

Samtidig oplever vi dog, at forbrugerne ikke hæfter sig ved, at der er tale om en frivillig ordning, og dermed heller ikke tager aktivt stilling til huseftersynsordningens værdi for dem. Forbrugerne har i stedet tendens til at betragte huseftersynsordningen som en lovpligtig del af en hushandel.

3) Indeholder elinstallationsrapporten relevant og forståelig information for købere af fast ejendom?

Ud fra et elsikkerhedsmæssigt perspektiv er det relevant, at forbrugerne oplyses om tilstanden af elinstallationerne i det hus de køber. De færreste forbrugere har den fornødne fagkundskab til selv at kunne vurdere installationens lovlighed og sikkerhed.

Elinstallationsrapporten bidrager på den måde til at forbrugeren kan føle sig tryk i hushandlen, fordi forbrugeren er oplyst om eventuelle ulovligheder eller funktionssvigt i installationen.

Forbrugernes forståelse for hvad rapporten indeholder, kan dog godt forbedres. Der er udfordringer i forhold til forståelsen af:

- karakterskalaernes forskellige betydning,
- den stikprøvevise kontrol i modsætning til en fuldstændig gennemgang, og
- at installationens lovlighed baseres på regelsættet fra, da installationen blev etableret og ikke det nugældende regelsæt.

Problemstillingen er tilsvarende i tilstandsrapporten, hvor det skaber tvivl hos forbrugerne, at der er tale om så mange forskellige oplysningstyper. Forbrugerne beretter, at det generelt kræver flere gennemlæsninger at skabe overblik og forstå de mange forskellige informationstyper som rapporterne indeholder. Det er særlig udtrykt i forhold til tilstandsrapporten som indeholder både sælgeroplysninger, fagmandens gennemgang, tabelopslag og standardoplysningsark.

4) Indeholder beskrivelsen af forventet restlevetid for bygningens tag relevant og forståelig information for købere af fast ejendom?

En ejendoms tag indeholder et stort skadespotentiale og samtidig er det omkostningsfuldt at reparere eller udskifte. Derfor er det relevant for forbrugeren at få et billede af tagets tilstand, og dermed få mulighed for at få afslag i prisen, hvis det er nødvendigt med en snarlig udskiftning eller reparation.

I forhold til forbrugernes forståelse af rapportens beskrivelse af forventet restlevetid for bygningens tag, oplever Sikkerhedsstyrelsen, at formatet med et tabelopslag skaber forvirring hos forbrugeren.

Ikke alle forbrugere er bevidste om, at der er tale om et tabelopslag, og tabelopslaget afspejler ikke nødvendigvis de konkrete forhold. Tabelopslaget kan skabe falsk tryghed hos en forbruger som sætter sin lid til det statistiske opslag. I den situation har oplysningerne fra tabelopslaget ringe værdi i forhold til at beskytte forbrugeren imod mangler eller skader ved ejendommen.

Såfremt tagets tilstand fortsat skal beskrives med et tabelopslag for restlevetiden, er det Sikkerhedsstyrelsens vurdering, at de informationer, der ligger til grund for tabelopslaget resultat skal opdateres med henblik på at opnå mere retvisende opslag.

5) Indeholder de generelle hustypebeskrivelse relevant og forståelig information for købere af fast ejendom?

Hustypebeskrivelsens relevans er af oplysende karakter, da hustypebeskrivelsen ikke selvstændigt bidrager til at beskytte

forbrugeren imod skader. I stedet tjener det som et sammenligningsgrundlag, der understreger det faktum at huset er brugt, og at der er en række opmærksomhedspunkter i forhold til vedligeholdelsen.

Det er dog vores oplevelse, at hustypebeskrivelserne alt for ofte indeholder oplysninger, som ikke er relevante for det konkrete hus.

Det er derudover vores erfaring, at det billede, der er på hustypebeskrivelsen er med til at skabe forvirring, fordi det ikke afspejler det konkrete hus. Det hænger sammen med, at forbrugerne læser hustypebeskrivelsen med en forventning om, at hustypebeskrivelsen beskriver det hus rapporten omhandler, og ikke at der er tale om en generisk beskrivelse af et typisk hus af tilsvarende årgang og type.

Sikkerhedsstyrelsen har drøftet en mulig løsning, hvor den beskikkede sammensætter hustypebeskrivelsen ud fra delelementer, der svarer til det konkrete hus. Løsningen vil eventuelt kunne integreres ved at anvende de oplysninger om materialer, som den beskikkede bygningsagkyndige i forvejen taster ind til brug for forsikringsselskabet, så hustypebeskrivelsen på baggrund heraf generes automatisk.

6) Er dækningsomfanget af et tilbud om ejerskifteforsikringen klar for tilbudsmotageren?

Overordnet er det Sikkerhedsstyrelsens indtryk, at forbrugeren har kendskab til, at ejerskifteforsikringen skal dække skjulte fejl og mangler og manglende registreringer i rapporterne. Det er dog usikkert hvorvidt forbrugerne er opmærksomme på, at forsikringsselskaberne kan tage forbehold i dækningen ud fra de registreringer som den beskikkede bygningsagkyndig har gjort, eksempelvis i tilfælde af manglende adgang til skunkrum.

Vi ved, at der er stor fokus på prisen for ejerskifteforsikringen. Forbrugeren har interesse i at finde den billigste forsikring, uanset om det er sælger eller køber, da begge parter bidrager til at dække den økonomiske udgift. Interessen er dog størst hos sælger, der ikke samtidig har interesse i at sikre det bedst mulige forsikringsprodukt. Det store fokus på prisen åbner op for at prisen vægtes uforholdsmæssigt højt i forhold til forsikringens dækning og tilliden til forsikringsselskabet. Samtidig har sælger ikke noget incitament til at sikre, at rapporten bliver så grundig som mulig, da sælger frigøres for sit ansvar alene idet rapporten foreligger.

I den forbindelse bør man kigge på muligheden for at udvide sælgers forpligtelse. Det kan eksempelvis være i form af at tillægge sælger en forpligtelse til at betale halvdelen af forsikringspræmien uanset, at

der vælges et andet eller dyrere forsikringstilbud, end det fremlagte. Alternativt kunne det være en forpligtelse for sælger til at betale en andel af selvriskoen når skader anmeldes til forsikringen. Der kunne også tænkes andre løsninger eller kombinationer.

Fra: Sven Heiner [sven@heiner.dk]
Sendt: 22. januar 2017 22:27
Til: Justitsministeriet
Cc: Michelle Grambo Redden
Emne: Hørringsvar om Huseftersynsordningen sagsnr. 2012-7005-0020
Vedhæftede filer: Hørringsvar til Huseftersynsordningen jvf. Justitsministeriets høringsbrev af 16. dec. 2016.doc

Justitsministeriets Formueretskontor

Hermed et hørringsvar i forbindelse med ministeriets hørringsrunde omkring Huseftersynsordningen.

Samtidig vil jeg benytte lejligheden til at påpege, at jeg finder det bekymrende at ministeriet ikke har fundet

anledning til at medtage den personkreds som har et dybtgående indsigt i Huseftersynsordningens virke, nemlig Disciplinær og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige på listen af hørringsberettigede. Hvilket har været årsag til at jeg personligt først her i ellefte time ved et tilfælde blev opmærksom på igangværende hørring om Huseftersynsordningen.

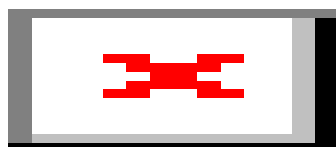
Tidsnød er derfor årsag til, at nærværende hørringsvar ikke har kunnet opnå tilbagemelding fra et par af vores kollegaer i skønsmandskorpset, men dog er tilsluttet af flertallet (9 ud af 12).

På denne baggrund vælger jeg at fremsende nærværende skrivelse som et personligt indlæg.

Med venlig hilsen
HEINER Bygningsrådgivning ApS

Sven Heiner

Ingeniør. M. IDA
Bygningssagkyndig & Energikonsulent
Eksamn. Skadeskonsulent
Udd. Indsatsleder/brandinspektør
Syns- og skønsmand
Teknisk Revisor og skønsmand på vegne af
Disciplinær – og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige
under Erhvervsstyrelsen.
Tlf. 5852 1734 www.heiner.dk



Justitsministeriet
Formueretskontoret



Slagelse den 22.1.2017

**Vedr.: Bemærkninger til Huseftersynsordningen under henvisning til
Justitsministeriets Høringsbrev af 16. december 2016.**

Som beskikket bygnings sagkyndig siden ordningens start, samt som teknisk revisor på vegne af først Erhvervs og Byggestyrelsen, siden 2006, herefter som teknisk revisor og skønsmand på vegne af Disciplinær og Klagenævnet for beskikkede bygnings sagkyndige siden 2011, vil jeg tillade mig i al ubeskedenhed, at påberåbe mig et indgående kendskab til Huseftersynsordningen – og på den baggrund fremkomme med mine bemærkninger i forbindelse med den igangværende Høringsrunde.

Ad generelt:

- 1) Sikre huseftersynsordningen en høj og tidsvarende beskyttelse i forbindelse med aftaler om køb af bolig?**

Kommentar:

Vi er flere skøns mænd/ tekniske revisorer der flere gange har oplevet nye BS ere ved deres første tekniske revision, at de var forvirrede over den måde vi bad dem agere på som bygnings sagkyndig - og så den måde de havde lært det på grundkurset. Hvor man primært lærte, at der var bestemte karaktere for bestemte situationer, uden smålig skelen til den konkrete og aktuelle byggetekniske risiko. Tilsvarende kan vi af og til møde denne fastlåste og ensidige facitliste argumentation hos bygnings sagkyndige, når de skal forsvare sig i en klagesag.

Forbrugerbeskyttelsen bliver betydelig svækket, hvis man fjerner kravet om en "konkret faglig vurdering" (jvnf. Bekendtgørelsen om Huseftersynsordningen kap. 5) til fordel for en "facitliste-rapportering", som det i øvrigt også kan ses i den af brancheforeningen BfBE´s såkaldte "Hvidbog" der aldrig har været anerkendt, eller accepteret opslagsværk under Huseftersynsordningen.

Brancheforeningen BfBE har for 6-7 år siden forsøgt at få hvidbogens generelle skadesbeskrivelser autoriseret som skadesrapporteringer, der frigjorde den bygnings sagkyndige for ansvar, hvis han anvendte dem. Dette blev afvist af den daværende erhvervs-og byggestyrelse med den begrundelse, at den "konkrete faglige vurdering i det enkelte tilfælde" er nødvendig for at være "husets mand" og sikre en ligeværdig behandling af køber og sælger.

For at sikre huseftersynsordningen en høj og tidsvarende beskyttelse i forbindelse med aftaler om køb og salg, er det bydende nødvendigt, at de retningslinjer der arbejdes efter, er ens i både teknisk revision og skønsmandsvurderingerne – samt ikke mindst, følges op på i grunduddannelsen.

Foto dokumenterede skadesforhold:

For at gøre tilstandsrapporten mere tidssvarende, bør der indsættes fotodokumentation for hvert skadesforhold, der giver anledning til en bemærkning.

I de tekniske revisioner der har været udført siden 2006, har vi flittigt gjort brug af at tilføje fotos til de punkter vi omhandler i vores kontrolrapporter. Dette har medvirket til en bedre forståelse for sagens parter og udenforstående, af de forhold der berøres. Der bør derfor ikke være tekniske forhindringer der gør, at der ikke kan udformes en tilstandsrapport med fotos af skadesforhold.

Fotodokumenterede tilstandsrapporter vil helt klart lette forståelsen af påpegede forhold ganske betragteligt hos ikke fagkyndige forbrugere og samtidig gøre tilstandsrapporten mere tidsvarende i en digital tidsalder.

2) Har købere og sælgere af fast ejendom generelt tillid til huseftersynsordningen?**Kommentar:**

Ved klagesagsbehandling kommer vi ofte ud for at klager udtrykker frustration over deres opdagelse af forhold der ikke var beskrevet godt nok, overset, eller karakterangivet forkert. Samtidig med at de udtaler: "Vi troede vi kunne stole på tilstandsrapporten, da det jo er et offentligt dokument med kongekrone logo".

Selvstændige og uafhængige bygningsagkyndige har gennem alle årene beklaget sig over, at ejendomsmæglerne og forsikringsselskaberne i for høj grad styre hvilken bygningsagkyndig der får tildelt opgaver. – Denne klage kan vi fra vores dagligdag erfare, er fortsat helt berettiget.

I 2004 besluttede daværende justitsministre, at båndene mellem mægler og de bygningsagkyndige skulle brydes og indførte en lov om, at ejendomsmægler ikke selv må tage kontakt til en bygningsagkyndig, men kun måtte bestille en tilstandsrapport via et forsikringsselskab. I denne lovgivning skelede man desværre ikke til, at flere forsikringsselskaber ofte har et økonomisk sammenhæng med de landsdækkende mæglerkæder. Hvorfor der ikke kan undgås en økonomisk interessekonflikt i disse tilfælde.

Af uhensigtsmæssigheder med hensyn til bestillingsvejen kan næves følgende eksempler vi har stødt på i vores daglige arbejde med de tekniske revisioner:

- Ejendomsmæglere bestiller en tilstandsrapport via sit samarbejdende forsikringsselskab, men pålægger selskabet ikke at bruge den og den

Strandalleen 10 • 4200 Slagelse • Tlf.: 58 52 17 34 • mob.: 40 32 17 34 • e-mail: sven@heiner.dk - www.heiner.dk

bygningssagkyndige, da han er tilbøjelig til at skrive for meget i sine rapporter, samt give for "tunge" karakterer. Hvilket gør deres ejendomshandel mere besværlig. Eller man anmoder om én bestemt bygningssagkyndig, da man "kan lide hans form" rapporter ("K1 Nielsen rapporter").

- Ejendomsmægleren ringer en bestemt bygningssagkyndig op og beder ham tage kontakt til en potentiel sælger. Denne trafik blev delvis stoppet umiddelbart efter 2004 loven, men er blomstret kraftig op i de senere år.
- Forsikringselskaber og større landsdækkende rapportfirmaer laver aftaler med mæglerkæderne og kontrahere med selvstændige bygningssagkyndige rundt om i landet og tilbyder dem rapportopgaver til et prisleje, der ikke levner mulighed for udførelse af et seriøst teknikerarbejde. Vi har hørt eksempler på et fast honorar på kr. 1.500 for udførelse af en tilstandsrapport.
- Generelt kan det siges, at der er kommet for mange led ind i bestillingsvejen til at få udført en tilstandsrapport. Hvorved der fremkommer unødige og fordyrende "henvisningsprovisioner". Eksempelvis: Ejendomsmæglerne får provision af forsikringselskabet når de henviser en kunde der skal have udført tilstandsrapport og et tilbud om ejerskifteforsikring – Forsikringselskaberne forlanger henvisningsprovision, når de bestiller en rapport hos en bygningssagkyndig – De store landsdækkende rapportfirmaer forlanger henvisningsprovision, når de bestiller en rapport hos en "underleverandør". - Flere undersøgelser gennem tiderne har påvist at langt de fleste bestillinger af en tilstandsrapport, går gennem en ejendomsmægler og via dennes samarbejdende forsikringselskab og igen herfra videre til et landsdækkende rapportfirma, der så i flere tilfælde uddelegerer arbejdet til en underleverandør. Den lige vej mellem en sælger og en bygningssagkyndig, som hele Huseftersynsordningen var baseret på, er reelt kun meget lidt eksisterende. Det statistiske materiale der kan indsamles via tilstandsrapportens sælgeroplysninger om bestillingsvejen, kan vi til tider se, ikke er retvisende for den faktiske bestillingsvej.

Smileyordning:

Bygningssagkyndige over hele landet har som nævnt ovenfor, ofte gennem tiderne beklaget sig over de uhensigtsmæssige opgavefordelinger, men er som regel blevet afvist med begrundelsen om, at man ikke ønskede at gribe ind i de frie markedsvilkår.!!! – MEN de frie markedsvilkår betinger, at en forbruger frit kan vælge mellem pris og kvalitet. Hvilket ikke er tilfældet i den nuværende situation, hvor en sælgerforbruger kun kan forhøre sig om, hvad en tilstandsrapport koster. Han har kun ringe mulighed for at forhøre sig om kvaliteten af arbejdet. Hvilket i den sidste ende kan komme køberforbrugeren til skade, da han kan blive offer for en sælgers spare iver.

Hvis man én gang for alle skal komme de mange klager fra de bygningssagkyndige til livs, samt imødekomme både sælger- og køberforbrugerne, **bør der indføres en smiley ordning i Huseftersynsordningen**. Herved vil der være en motivation for den bygningssagkyndige om at udføre grundige og informative rapporter, da hans vare vil blive mere efterspurgt, såfremt hans tilstandsrapport kunne prydes med en "Elite Smiley".

Da køb af en ejendom, er en af de største investeringer vi mennesker foretager i vores liv, bør der være en stor – og gennemskuelig tillid til de aktører der indgår i forbrugerens beslutningsproces ved ejendomshandlen.

Smiley ordningen er kendt flere steder i vores samfund, hvor man ønsker at give forbrugeren en god information om hvilken kvalitet, lødighed og seriøsitet der gives det pågældende sted man ønsker at handle. Eksempelvis fødevarerbutikker, restauranter og bilsynshaller.

Huseftersynsordningen bør derfor også have en smileyordning. Forbrugerne bør kunne se på den enkelte tilstandsrapport, hvilken smiley den aktuelle bygningsagkyndige er blevet vurderet til.

En Smiley ordning kan relativt enkelt indføres i Huseftersynsordningen, da alle bygningsagkyndige siden 2009 jævnligt får kvalitetsbedømt deres arbejde via en teknisk revision.

En smiley ordning vil give en større tillid til Huseftersyns ordningen hos forbrugerne.

Ad Information til købere:

4) Indeholder beskrivelsen af forventet restlevetid for bygningens tag relevant og forståelig information for købere af fast ejendom?

Kommentar:

NEJ – erfaringen viser i flere tekniske revisionskontroller og klagesager, at selvom der er en rimelig information til forbrugeren om hvad der menes med en tabelværdi for restlevetiden, så er der talrige eksempler på, at dette afsnit misforstås af forbrugeren (eller ikke læses) og til tider fejlbehandles af de bygningsagkyndige. Afsnittet har i flere tilfælde været gjort til genstand for klagesager.

Informationsafsnittet om tagets restlevetid bør helt udgå og erstattes af et afsnit med informationer omkring den konkrete ejendoms aktuelle bygningsdeles egenskaber og evt. forventede tabellevetider – hvilket behandles i svarkommentaren nedenfor.

5) Indeholder de generelle hustypebeskrivelser relevant og forståelig information for købere af fast ejendom?

Kommentar:

NEJ, - erfaringen viser, at både sælger og køber bliver forvirrede, da den hustype der bliver vist i stort set alle tilfælde har meget lidt med den aktuelle ejendom at gøre. Der vil

Strandalleen 10 • 4200 Slagelse • Tlf.: 58 52 17 34 • mob.: 40 32 17 34 • e-mail: sven@heiner.dk - www.heiner.dk

altid forekomme en del afvigelser i forhold til det viste eksempel. Hvilket skaber frustration hos både sælger og køber, når man får en hel liste med information om irrelevante bygningsdele.

Da flere og flere bygningsagkyndige efterhånden er trætte af, at sælger klager over at få fremstillet en hustype, der langt fra ligner deres ejendom, er der flere og flere bygningsagkyndige der vælger "Hustypen kan ikke bestemmes".

Det kan i stedet foreslås, at der udarbejdes generelle bygningsbeskrivelser af gængse bygningsdeles egenskaber og tabellevetider. Herunder blandt andet den aktuelle tagbelægnings tabellevetid.

De aktuelle beskrivelser af bygningsdele bør indrykkes automatisk, når den bygningsagkyndige under afsnittet "Bygningskonstruktioner", vælger ejendommens aktuelle bygningsdele. Dette bør dog kun være gældende for beboelsesdelen.

Eksempelvis når der vælges en massiv gasbeton facademur, indsættes denne konstruktions/bygningsdels generelle egenskaber – og stipulerede tabellevetider i tilstandsrapporten - og så fremdeles for øvrige aktuelle bygningsdel og konstruktioner.

Herved får køber en klar information, der er afstemt efter den konkrete og aktuelle ejendom.

Ad ejerskifteforsikringen:

6) Er dækningsomfanget af et tilbud om ejerskifteforsikringen klar for tilbudsmotageren?

Kommentar:

I vores daglige virke som bygningsrådgivere, kommer vi ofte ud for at påtage os private opgaver, hvor der er opstået en tvist mellem en forsikringstager og et forsikringselskab i forbindelse med tolkningen af ejerskifteforsikringens dækningsområde. Her ser vi fortsat, at forsikringselskaberne misbruger den bygningsagkyndiges oplysninger i feltet under "Bemærkninger".

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

Specielt bemærkninger under pos 2 gøres fortsat til genstand for uberettigede forbehold i ejerskifteforsikringen. Selvom der efter opfordring fra Disciplinær og Klagenævnet den 19. juni 2015 blev rundsendt en skadesinformation 22/15 fra Forsikring & Pension til samtlige forsikringselskaber, der beskæftigede sig med ejerskifteforsikring. Her blev der gjort opmærksom på, at afgrænsninger af besigtigelsesmulighederne for den bygningsagkyndige, beskrevet i dette afsnit, ikke kunne gøres til genstand for et

Strandalleen 10 • 4200 Slagelse • Tlf.: 58 52 17 34 • mob.: 40 32 17 34 • e-mail: svnen@heiner.dk - www.heiner.dk

forbehold i ejerskifteforsikringen. Idet dette felt, netop er beregnet for, at den bygningsagkyndige kan informere om bygningsdele/konstruktioner, det ikke har været muligt at besigtige ved den aktuelle gennemgang. Disse områder skal derfor anses som skjulte og dermed automatisk være omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Da der både hos de bygningsagkyndige og forsikringsselskaberne kan forekomme tvivl om, hvordan denne afgrænsning i besigtigelsen skal håndteres, foreslås pos 1 og 2 ændret, så der blot er et felt, hvor den bygningsagkyndige skal anføre den aktuelle ejendoms visuelle afgrænsninger. Bygningsdele og konstruktioner der er nævnt her, skal herefter betragtes som "skjulte forhold" som derfor skal være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Af andre bemærkninger skal nævnes:

Den tekniske kvalitetskontrol (teknisk revision) der jvnf. loven, skal udføres på alle beskikkede bygningsagkyndige med jævne mellemrum, kan ofte være problemfyldt at gennemføre. Da det kan være vanskeligt at få tilsagn fra sælgere til at åbne dørene for os.

Der kan forekomme mange undskyldninger for at afslå et besøg om en kontrolbesigtigelse:

- Nu har vi haft besøg af en Energikonsulent, en EI konsulent, en Bygningsagkyndig – udover ejendomsmægleren, samt evt. interesserede køber. Så nu er bægeret fuldt og vi orker ikke flere besøg.
- Vi ønsker ikke et ekstra kontrolbesøg, der giver risiko for at vores tilstandsrapport bliver rettet til det værre.
- Selv om en aftale er indgået oplever vi at sælger ringer tilbage et par dage efter og aflyser, da deres ejendomsmægler har frarådet dem at få foretaget en teknisk revisionskontrol, da det kan risikere at forværrede deres tilstandsrapport og dermed være en hindring i deres salg.

Ved kontrolbesigtigelser hos bygningsagkyndige der ikke udføre mange rapporter, kan det medføre store problemer med at få foretaget en lovpligtig kvalitetskontrol.

Derfor foreslås det at, en teknisk revisionskontrol gøres til en obligatorisk del i Huseftersynsordningen.

At få udført en tilstandsrapport er som bekendt et frivilligt tilbud til en sælger. Det vil sige, at sælgeren selv tager beslutning om at vælge og betale for Huseftersynsordningens tilbud. Når man siger ja til tilbuddet om en ansvarsfraskrivelse ved køb af Huseftersynsordningens tilbud, bør det samtidig indebære, at sælger siger ja til, at ejendommen kan blive udtaget til en kvalitetskontrol, hvor man som udgangspunkt er pligtig til at give adgang til ens ejendom. Kun nærmere bestemte årsager kan friholde en sælger fra denne forpligtigelse.

Med venlig hilsen

Sven Heiner

Ingeniør. M. IDA

Bygningssagkyndig & Energikonsulent

Eksamn. Skadeskonsulent

Udd. Indsatsleder/brandinspektør

Syns- og skønsmand

Teknisk Revisor og skønsmand på vegne af

Disciplinær – og Klagenevnet for Beskikkede Bygningssagkyndige
under Erhvervsstyrelsen.

Tlf. 5852 1734 www.heiner.dk

Fra: Ulrik Heilmann - Bolius [uh@bolius.dk]
Sendt: 20. januar 2017 17:22
Til: Justitsministeriet; Michelle Grambo Redden
Emne: Sagsnr. 2012-7005-0020
Vedhæftede filer: Høringssvar HE-ordningen jan2017.uh.docx

Vedr. bemærkninger til Huseftersynsordningen med henvisning til brev fra 16. december 2016.

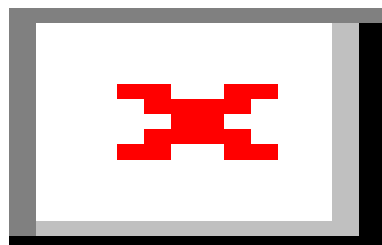
Med venlig hilsen



ULRIK HEILMANN
Adm. direktør

M +45 24 88 31 50 | E uh@bolius.dk | W bolius.dk

Bolius Boligejernes Videncenter A/S
Jarmers Plads 2 | 1551 København V
T 7023 6313



UH/18.01.2017

Kommentarer vedr Huseftersynsordningen fra Bolius.

Generelt:

Det er vores opfattelse at ordningen generelt er tidssvarende og fungerer fint. For yderligere at øge kvaliteten og dermed sikre et fortsat positivt omdømme af ordningen, kan det virke uhensigtsmæssigt, at sælger skal betale 50% af billigste ejerskifteforsikring-tilbud. Dette forhold er med til at påvirke kvaliteten af ordningen i negativ retning. Negativ omtalte af ordningen kom bla. til udtryk sidste år, hvor selskabet bag Husejernes Forsikring Gable Insurance ejerskifteforsikring gik konkurs. En mulig løsning kunne eksempelvis være, at køber inden for veldefinerede rammer selv vælger det tilbud som sælger skal betale 50% af.

Et andet forhold som kunne overvejes i forbindelse med at højne og sikre kvaliteten, er at ordningen er fokuseret på en personlig beskikkelse, som kan være en hindring i forhold til udvikling og innovation i branchen. Ligeledes vanskeliggøres personlig certificering rekruttering af nye bygningsuddannede, hvilket er et stigende problem for branchen på grund af det faldende antal af bygningsagkyndige. Derfor bør det overvejes at ændre ordningen fra at være en personlig certificeret ordning til en virksomheds certificeret ordning.

Information til købere:

Grundlæggende er det vores opfattelse, at informationen til køberne er tilfredsstillende. I forhold til spg. 5. kunne Tilstandsrapporten med fordel indeholde en beskrivelse af de forskellige arketyper, således at køber får bedre indblik i hvad det er for et hus og hvad der kendetegner det konkrete hus, med henblik på at kunne renovere huset korrekt og ordentligt i forhold til de byggetekniske forhold, der karakteriserer det pågældende hus.

Ejerskifteforsikringen:

Ejerskifteforsikringen er blevet uforholdsmæssig for bekostelig. Ligeledes er det vores opfattelse, at der er et misforhold mellem det kunden tror ejerskifteforsikringen dækker, og det som egentlig er dækket af forsikringen. Det bør derfor overvejes at gøre forsikringsbetingelserne mere præcise i formuleringen.

Fra: Hanne Delcomyn [HD@DE.DK]
Sendt: 20. januar 2017 14:04
Til: Justitsministeriet; Michelle Grambo Redden
Cc: Anders Palmkvist
Emne: Høringssvar fra DE vedr. huseftersynsordningen - sagsnr. 2012-7005-0020. Vort journalnr. H.23-644

Justitsministeriet
Formueretskontoret
Att. Michelle Grambo Redden

Dansk Ejendomsmæglerforening har modtaget Justitsministeriets anmodning om bemærkninger til foreningens erfaringer med huseftersynsordningen, herunder særligt ud fra de af ministeriet opstillede spørgsmål 1- 6. Indledningsvist skal foreningen bemærke, at foreningen overordnet set er meget tilfreds med huseftersynsordningen og finder, at ordningen fungerer fint og efter hensigten.

Det er for foreningen vigtigt, at huseftersynsordningen er en ordning, som sikrer en fornuftig balance mellem hensynet til køber og hensynet til sælger, og som forbrugerne har tillid til og derfor vælger at anvende i forbindelse med en ejendomshandel. Huseftersynsordningen har gennem årene været anvendt i størstedelen af alle hushandler, og det er for foreningen vigtigt, at den store udbredelse af ordningen kan fortsætte.

Nedenfor besvares de af ministeriet stillede spørgsmål 1 til 6:

Spørgsmål 1 og 2

Det er foreningens opfattelse, at huseftersynsordningen har en høj og tidssvarende beskyttelse af både køber og sælger i en ejendomshandel. Der er ved ordningen skabt nogle trygge rammer for forbrugerne. For sælger - i form af ansvarsfrihed for evt. mangler mod at fremlægge og bekoste rapporter med relevant information til køber samt tilbyde betaling af halv ejerskifteforsikringspræmie. For køber - ved at modtage rapporterne med relevant information om den ønskede ejendom og ved at kunne forsikre sig via en ejerskifteforsikring mod evt. skjulte fejl og mangler ved ejendommen. Det er foreningens opfattelse, at både køber og sælger generelt set har tillid til ordningen. Dette understøttes tillige af tallene for, hvor mange sælgere der vælger at få udarbejdet rapporter set i sammenhæng med antallet af solgte ejendomme og tegnede ejerskifteforsikringer, som vidner om, at husefterordningen benyttes i størstedelen af alle hushandler.

Spørgsmål 3

For så vidt spørgsmålet om elinstallationsrapporten indeholder relevant og forståelse information for køber, så er det foreningens opfattelse, at der i dag er en del

udfordringer med både indholdet af rapporten og købernes forståelse af rapporten. Udfordringerne består bl.a. i at forbrugerne ikke forstår karakterne og bemærkningerne hertil, som oftest gives i et fagsprog, som forbrugeren ikke forstår, at elinstallatøren ikke har adgang til tidligere rapporter med relevant data for gennemgangen, og at elinstallatøren ikke har mulighed for at udarbejde allonger til rapporten. Der er således plads til forbedring af kvaliteten af rapporten. Foreningen vil i den forbindelse gerne henvise til rapporten "Øget kvalitet i elinstallationsrapporterne" udarbejdet af arbejdsgruppen vedrørende udarbejdelsen af eleftersynsrapporter som led i huseftersynsordningen, hvori arbejdsgruppen er kommet med nogle konkrete forslag til, hvordan kvaliteten i rapporten kan forbedres. Foreningen vil dog særligt gerne fremhæve følgende:

- Der skal holdes fast i, at formålet med elinstallationsrapporten er, at der foretages en visuel gennemgang af ejendommens elinstallationer med henblik på at afklare lovlighed og funktionaliteten af installationerne. Formålet med ordningen skal kommunikationsmæssigt tydeliggøres over for forbrugeren, således at det sikres, at forbrugers forventninger til rapportens indhold er i overensstemmelse med rapportens indhold.
- En revision af karaktersystemet i elinstallationsrapporten med henblik på, at der kan skabes et mere forståeligt og for elinstallationer mere relevant karaktersystem. Der bør dog i videst muligt omfang udvikles et karaktersystem i lighed med karaktersystemet for tilstandsrapporter, således at der opnås en synergieffekt ved de to rapporter. Foreningen skal henvise til de alternative forslag, der er opstillet i bilag 1 til den førnævnte rapport udarbejdet af arbejdsgruppen vedrørende eleftersynsrapporter.
- Der skal skabes mulighed for, at elinstallatøren får adgang til tidligere udarbejdede rapporter, herunder mulighed for at udarbejde allonger til elinstallationsrapporten. Dette er i dag ikke muligt, hvilket afstedkommer flere udfordringer. Relevant data fra tidligere rapporter går tabt, og skulle elinstallatøren opdage en fejl i sin rapport, som han gerne vil berigtige, så kan fejlen ikke berigtiges blot ved udarbejdelse af en allonge til rapporten, idet der i stedet skal udarbejdes en hel ny rapport. Den manglende mulighed for udarbejdelse af allonge medfører tillige udfordringer i en del ejendomshandler. Det sker ofte, at køber og sælger aftaler, at sælger skal udbedre nogle af de i rapporten angivne skader. Af hensyn til købers ejerskifteforsikringstilbud skal udbedringen efterprøves, så skaden kan udgå af rapporten. I modsætning til udbedring af mangler angivet i tilstandsrapporten, hvortil der kan udarbejdes en allonge, som viser efterprøvelsen af udbedringen, så kræver det ved elinstallationsrapporter i dag, at der skal udarbejdes en helt ny rapport. Da rapporten alene er baseret på stikprøver, kan det derfor opleves, at det forhold, der er udbedret ikke nødvendigvis bliver efterprøvet i den nye

elinstallationsrapport, ligesom man vil kunne opleve, at den nye rapport sker på baggrund af andre stikprøver og derfor udviser andre/nye forhold.

Spørgsmål 4

– Det er foreningens opfattelse, at oplysningen om tagets forventede restlevetid er en relevant oplysning, da denne bygningsdel ofte har særlig stor interesse for en kommende køber. Da det i tilstandsrapporten er fremhævet, at oplysningen om forventet restlevetid alene beror på gennemsnitsbetragtninger og tabelopslag, og således ikke er et individuelt skøn af taget, er det foreningens opfattelse, at det sammen med oplysningen om, hvilke del af taget, som oplysningen vedrører, er en tilstrækkelig og forståelig information til forbrugeren.

Spørgsmål 5

– Foreningen har ikke tilstrækkelig erfaring/ indsigt i, hvorvidt de generelle hustypebeskrivelser har opnået den ønskede effekt hos køberne og har derfor ikke bemærkninger til dette spørgsmål.

Spørgsmål 6

– Det er foreningens oplevelse, at der i dag desværre forekommer ejerskifteforsikringstilbud, hvor dækningsomfanget af tilbuddet ikke fremgår tilstrækkelig klart for tilbudsmotageren. Foreningens medlemmer oplyser jævnligt foreningen om modtagelse af ejerskifteforsikringstilbud, hvori der er indsat særskilte forbehold for dækningen, som er formuleret for generelt og derfor går udover den forholdsvise snævre ramme for forbehold, som der er givet i Dækningsbekendtgørelsen § 1, stk. 2, litra 1, 2. pkt. eller som er formuleret på en sådan måde, at der opstår tvivl om dækningsomfanget.

I tilknytning til spørgsmålet om forsikringsdækning skal foreningen desuden bemærke, at foreningens medlemmer oplever tiltagende udfordringer med at indhente ejerskifteforsikringstilbud på visse ejendomstyper. Det drejer sig om ejendomstyper, som ligger inden for huseftersynsordningens anvendelsesområde, men hvor forsikringsselskaberne generelt afslår at tilbyde ejerskifteforsikring med begrundelser i form af, at ejendommen er nyopført, ejendommen handles over en vis kontantpris, ejendommen er bevaringsværdig, den bygningsagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten er noteret med en anmærkning hos Disciplinær – og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige. Foreningen er naturligvis klar over, at det står forsikringsselskaberne frit, hvorvidt de ønsker at tilbyde ejerskifteforsikringer og til hvilke ejendomme mm. Foreningen finder det dog bekymrende, når ejere af visse ejendomstyper, som ifølge lovgivers intentioner burde have mulighed for at anvende huseftersynsordningen, afskæres muligheden herfor ved at modtage generelle afslag, som i modsætning til konkrete afslag begrundet i ejendommens fysiske tilstand, ikke opfylder betingelserne i huseftersynsordningen om sælgers forpligtelse i forhold til at give oplysning om ejerskifteforsikring.

Såfremt der er behov for nærmere uddybning af ovenstående, står vi naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen



Hanne Delcomyn
Advokat

Dansk Ejendomsmæglerforening
Islands Brygge 43
2300 København S
Tlf.nr.: 70 25 09 99, Direkte: 32 64 45 76, e-mail: hd@de.dk



Fra: Marianne Bentsen DK [Sekretariat@danskekloakmestre.dk]
Sendt: 23. januar 2017 08:52
Til: Justitsministeriet; Michelle Grambo Redden
Emne: J.nr. 2012-7005-0020 - Evaluering af revision af huseftersynsordningen, jf. lov nr. 609 af 14. juni 2011
Vedhæftede filer: Høringssvar til Justitsministeriet, ref.nr. 2012-7-2366485.4.0.pdf

Til Justitsministeriet

Danske Kloakmestre takker for muligheden for at afgive høringsvar vedrørende evaluering af revision af huseftersynsordningen. Vedlagt vores svar.

Venlig hilsen

Marianne Bentsen

Sekretær, Danske Kloakmestre

Tlf. direkte: 72 16 02 07



Sekretariat:
Nørre Voldgade 106 · 1358 København K
www.danskekloakmestre.dk

23-01-11-2016

HL/

Justitsministeriet

jm@jm.dk og rdd@jm.dk

Slotsholmsgade 10

1216 København K

J.nr. 2012-7005-0020 – Evaluering af revision af huseftersynsordningen, jf. lov nr. 609 af 14. juni 2011

Tak for muligheden for at afgive svar i ovenstående høring om vurdering af tidligere ændringer i huseftersynsordningen som beskrevet i ministeriets brev af 16. december 2016.

Danske Kloakmestres svar er primært et ønske om, at der til tilstandsrapporten tilføjes en kloakinstallationsrapport sidestillet med den elinstallationsrapport, der blev indført i huseftersynsordningen i 2011.

Danske Kloakmestre mener, at indførelse af et krav om kloakinstallationsrapport er nødvendig, for at huseftersynsordningen også fremover kan give forbrugere en høj og nutidssvarende beskyttelse i forbindelse med aftaler om køb og salg af bolig. En kloakinstallationsrapport vil skabe et væsentligt bedre grundlag for købers og sælgers vurdering af, om ejendommen lever op til forudsætningerne forud for indgåelse af købsaftale.

Danske Kloakmestre vil derfor foreslå, at kloakinstallationsrapporten indføres ved en ny bekendtgørelse som led i huseftersynsordningen. Formålet med kloakinstallationsrapporten er at give en generel tilstandsvurdering af kloakinstallationerne ved tv-inspektion og visuel vurdering af tilgængelige dele af installationen, således at det oplyses, i hvilket omfang ejendommens kloakinstallationer er funktionsdygtige og lovlige i henhold til offentligretlige forskrifter.

Rapporten skal give en vurdering af, om:

- Kloakinstallationen er udført på en måde, som beskytter bygningerne mod, at rotter kan komme ud af rørinstallationerne og herved trænge ind i bygningskonstruktionen
- Afløbsinstallationerne i bygningerne er sikret på en måde, som beskytter mod oversvømmelse fra opstemning i hovedkloaksystemet

Og det skal oplyses i rapporten, om:

- Kloakinstallationerne på ejendommen er et fælles- eller separatsystem, og vurdere om der forekommer fejltilkoblinger i afløbsinstallationen for at sikre, at der ikke ledes spildevand til offentlige og private vandløb og søer



- Der på ejendommen findes andre typer af afløbsanlæg, hvis der ikke er offentligt net til renseanlæg fx nedsivningsanlæg, minirensesanlæg, septiktank med udledning i dræn, samletank, beplantede filteranlæg, pileanlæg mv.
- Afløbsinstallationen i sin helhed er lovligt udført i forhold til etableringstidspunktet
- Afløbsinstallationen i sin helhed opfylder kommunens spildevandsplan
- Afløbsinstallationen i sin helhed er i overensstemmelse med nyeste oplysninger i BBR-registret

Det er Danske Kloakmestres vurdering, at en kloakinstallationsrapport som beskrevet ovenfor vil kunne udføres af en autoriseret kloakmestervirksomhed med tv-operatører for ca. kr. 2.000. Set i relation til kloakinstallationens og bygningernes værdi, må dette være overkommeligt.

En kloakinstallationsrapport vil ved køb og salg samtidig kunne bidrage til forbrugerbeskyttelse ved at skabe klarhed over kloakinstallationens tilstand og bygningens beskyttelse mod oversvømmelse som følge af klimaforandringer og fra rotters indtrængen i bygningskonstruktionen via kloaksystemet.

Kommunerne får også et bedre redskab til at sikre, at miljøbeskyttelsesloven er overholdt.

Yderligere vil en kloakinstallationsrapport kunne skabe et bedre grundlag for køber. Det vil også på sigt sikre en bedre vedligeholdelse af det private kloakledningsnet samt den samfundsmæssige værdi af uheldig risiko for nedsivning eller udledning af spildevand.

Kloakinstallationsrapporten vil også være med til at mindske den miljømæssige påvirkning af grundvandet og hele vores fælles vandmiljø.

Danske Kloakmestre vil også gerne fremhæve, at denne fremgangsmåde bliver brugt af vores nabolande.

Danske Kloakmestre vil derfor gerne på det kraftigste anbefale, at Huseftersynsordningen fremadrettet kommer til at omfatte alle bygningens installationer, hvortil også regnes både bygningens kloakafløbssystem samt de øvrige underjordiske installationer på den tilhørende ejendom.

Med venlig hilsen
Danske Kloakmestre



Henning Lübcke

Fra: Kenneth Madsen [km@total-tjek.dk]
Sendt: 23. januar 2017 09:09
Til: Justitsministeriet; Michelle Grambo Redden
Emne: Sagsnr. 2012-7005-0020
Vedhæftede filer: PastedGraphic-28.tiff; Brev til Justitsministeriet 01.pdf; Yougov undersøgelse 02.pdf

Til Justitsministeriet

Hermed en samlet oversigt over problemstillinger i huseftersynsordningen.

Eventuelle spørgsmål kan rettes til Kenneth Madsen på telefon 75 60 15 60

Fortsat god dag

Med venlig hilsen / Best regards

Kenneth Madsen

Indehaver

Certificeret ICO-9001
Syn og skønsmand
Tilstandsrapporter og Energimærker
Enfamilie og Flerfamiliehuse, samt erhverv over 500 m²

Havgyden 33 - 6100 Haderslev - Tlf. direkte: 75 60 15 60
Mobil: 22 52 23 57 - km@total-tjek.dk - www.total-tjek.dk



JUSTITSMINISTERIET

CIVILAFDELINGEN, SLOTSHOLMSGADE 10, 1216 KØBENHAVN K

Dato 23. januar 2017

I 2004 har daværende erhvervs- og boligminister Bendt Bendtsen givet mægler lov til at lade deres samarbejdende forsikringsselskab finde en bygningsagkyndig til hussælger, der skal have lavet en tilstandsrapport.

Siden indgåelsen af aftale mellem mægler og forsikringsselskaber er 6 ud af 10 hushandler bestilt i strid med (formidlingsbekendtgørelsen) BEK nr.1230 12.november. 2014.

Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom. Dette fremgår tydeligt af undersøgelse som er vedhæftet som bilag.

- 64 % af hussælger som bruger ejendomsmægler får ikke udleveret liste over lokale bygningsagkyndige og energikonsulenter (i.h.t forbrugerundersøgelse YouGov).
- 36 % hussælgere får ikke oplyst af deres ejendomsmægler at de selv må bestille en tilstandsrapport (i.h.t forbrugerundersøgelse YouGov).
- 80-90 % af tilstandsrapporter bliver i.h.t ejendomsmæglers sælgerkartotek bestilt gennem et forsikringsselskab (se bilag).
- Forsikringsselskabers omgåelse af konkurrenceloven og forbrugerlovgivning, som begrænser den effektive konkurrence betydeligt, (herunder samarbejde mellem forsikringsselskab og ejendomsmægler)

Forbrugerlovgivningen skal hindre virksomheder i at få uretmæssige konkurrencefordele, virksomheder der bryder konkurrenceloven, kan være skyld i forbruger betaler mere for deres varer, at virksomheder der indgår i karteller i strid med lovgivningen konkurrencelovens § 6,stk 1, forbyder virksomheder m.v ”at indgå aftaler der direkte har til formål eller til følge at begrænse konkurrencen”

Eksempler herpå

1. Koordinere deres priser og rabatter
2. Opdeling markeder mellem sig ved fx at aftale at sælge varer i hver deres geografiske område
3. Koordinerer tilbud, eller hvem der afgiver tilbud
4. Laver bindende videresalgsspriser

Hovedformålet med at tage reglen om formidlingen mellem mægler og forsikringsselskaber op til revurdering er at skabe et bedre grundlag for sælger inden indgåelse af aftale om bestilling af tilstandsrapport og energimærke, og for at imødegå fælles konkurrencevilkår for både bygningssagkyndige, en autoriseret elinstallatørvirksomhed og certificeret energimærkevirksomhed.

Vi anmoder Justitsministeriet om bemærkninger vedrørende ovennævnte og vedhæftet problemstillinger herunder særligt.






- Generelt
 1. Sikre at ejendomsmægler overholder (Formidlingsbekendtgørelsen) § 3 stk.2?
 2. Undersøge om lovændringen i 2004 fungerer efter hensigten – at forsikringsselskaberne kun ska ind i billedet i ganske få af de 70.000 bolighandler?
 3. Forsikringsselskabers omgåelse af konkurrence og forbrugerlovgivning konkurrencelovens § 6,stk 1,?

Bemærkninger bedes fremsendt til km@total-tjek.dk

Eventuelle spørgsmål kan rettes til Kenneth Madsen, på telefon 75 60 15 60






Med venlig hilsen

Kenneth Madsen

 <p>Stenhoj Boligsyn Aps Tilstandsrapporter/energimærker Fælledvej 61 7000 Fredericia Mob +45 25623901</p> <p>Gunnar Stenhoj Bygningsagkyndig energikonsulent Tel +45 75929298 Fax +45 75929354 g.stenhoj@mail.dk www.stenhoj-boligsyn.dk</p>	<p>Arkitekt Bent Loua Haslebo Aps. Beskikket bygningsagkyndig & energikonsulent DS/EN ISO-9001 certificeret Anemonevej 16, 2820 Gentofte Tlf: 26 13 25 14 Mail: Bent@Haslebo.dk</p>	<p>FINN RISUM Energikonsulent BedreBolig-rådg. Ejby Arkitektkontor Ejbytoften 7, 2600 Glostrup</p>
<p>Ivan Nyland</p>	<p>Henrik Jarl</p> <p>Arkitekt Jarl, Morsbølvej 80 C, 7200 Grindsted</p>	<p>NØRREGAARD Rådgivende Ingeniørfirma Lars Nørregaard Kovangen 217 3480 Fredensborg lars.noerregaard@mail.dk www.NRIF.dk</p>
<p>Ole Lentz Skanselagevej 5 4581 Rørvig</p>	 <p>BYGKON ApS BYGNINGSSAGKYNDIG TILSTAND • ENERGI • SYN OG SKØN</p>	<p>Senioringeniør Kai Graugaard Konsulentteam Herning Consult aps Hammerum Hovedgade 80 7400 Herning Tlf. 70 22 55 90 Mobil: 40 51 88 22</p>
 <p>TOTAL-TJEK Total Tryghed</p>	 <p>HUSINGENIØREN ApS</p>	 <p>ENERGI INGENIØRERNE</p>

<p>Jens Kau 24 21 58 76</p> <p>BF-Byggeservice, Axel Juels Alle 36, 2750 Ballerup</p>		<p>Lars Bentzen Arkitekt MAA Beskikket Bygningssagkyndig Windfeldvej 7</p> <p>2830 Virum</p>
<p>Finn Stange Indehaver Bygningssagkyndig & energikonsulent</p> <p>Råd Om Boligen Telefon 2021 7071</p> <p>Mail: fs@raadomboligen.dk</p>	<p>AN Boligtjek Smba. Drosselvej 1</p> <p>9600 Aars</p>	<p>Poul L. Jensen Arkitekt maa. Tlf. 40180595 Email: lodal@lodalstegnestue.dk</p> <p>WWW.lodalstegnestue.dk</p>
	<p>Jeppe Westrup</p> <p>Domicil, Vesterbrogade 90, 3. sal, 1620 København V Telefon 2618 1227 – www.domicil.dk</p>	<p>Bundgaard Arkitekter & ingeniører Vendsysselvej 9 9460 Brovst Tlf.: +45 98238764 Mobil: +45 40268764 Fax: +45 98238964</p> <p>E-mail: mail@bundgaard-web.dk</p>
	<p>ARKITEKTFIRMAET Brejning og Nøttrup Kingsovej 19</p> <p>6000 Kolding</p>	<p>Ove Beck. Mobil 2170 0477.</p> <p>Beskikket Bygningssagkyndig & Exm. Bygningstaksator.</p>

 <p>Dansk Bygningsrådgivning</p>	 <p>bygge-konsulent.dk</p>	<p>(+45) 3138 7006 jv@energihuset-as.dk</p>  <p>ENERGIHUSET AS www.energihuset-as.dk</p>
<p>MST-Bygtjek Aps Svinøvej 10B, 5500 Middelfart info@mst-bygtjek.dk 20663955</p>	 <p>Arkitektfirmaet ARKIdesign ApS Algade 20A, 4220 Korsør CVR 29 79 31 31</p>	<p>Lemvig Arkitektkontor - Industrivej 53, lemvig Byggeri - Arkitekt & Rådgivning Bygningssagkyndig - Elrapport - Energikonsulent Telefon 96630599 Mobil: 40275099</p>
<p>Bjarne Allentoft Nielsen Arkitekt Beskikket bygningssagkyndig Merbjergvej 30 4293 Dianalund Mail ban@adr.dk Tlf 58265356 Mobil 23813570</p>	 <p>din-arkitekt.dk Certificeret af byggeriets kvalitetskontrol</p> <p>Arkitekt & tegnestue i Næstved - Gør din drøm til virkelighed!</p>	 <p>TEGNESTUEN</p> <p>Arkitekt ANDERS KJELDMAND</p>
 <p>Anders Lydehøj ApS Rønsøbanke 22 4720 Præstø Telefon 55 99 63 30 Mobil 20 12 53 30 E-mail anders.lydehoej@gmail.com www.min-tilstandsrapport.dk</p>	<p>Anders Lydehøj Hansen 9001 Certificeret Beskikket bygningssagkyndig og energikonsulent</p>	<p><i>Finn Albrechtsen ApS</i> Certificeret konsulentfirma Besk. Bygningssagkyndig / energikonsulent Vestre Kvartergade 3F 2650 Hvidovre 40784577</p>
<p>Ingeniør Michael Lium Brovænget 13 Virum</p>	 <p>HEDEGAARD ARKITEKTFIRMA</p>	<p>Niels Bertel Hansen Byg & Råd ApS. Kongevejen 339 2840 Holte +45 70267337 +45 23327337 nbh@bygograad.dk www.bygograad.dk</p>
<p>Mogens Ørum Ingeniørfirma Mogens Ørum Søndre Allé 34B 3700 Rønne</p>	<p>P.J. Arkitekt & Ingeniørfirma Vestervej 35 3600 Frederikssund</p>	<p>Morten Hvid Beskikket bygningssagkyndig og energikonsulent I + II På Lyngen 21 3390 Hundested Tlf.: 50705007</p>

<p>Morten Juel</p> <p>Juels Consult Mejerivej 9B 4050 Skibby</p>	<p>Arkitektfirmaet Lynggaard Petersen Lundhusvej 20 7100 Vejle Tlf.: 75 82 35 66</p> <p>Mobil: 40 54 07 95</p>	<p>Byggesyn Vest</p> <p>Mogens Christensen og Jens A. Madsen Røjkumvej 6, 6971 Spjald 9738 1484 – 2043 1479</p> <p>Mail: mogenschristensen@familie.tele.dk</p>
<p>XPERT boligråd Claus Tejsner Ingeniør, Byggesagkyndig, Energikonsulent, Passivhusdesigner, St. Bygningsfysik v/AAU.</p>	<p>PS HUSSYN</p> <p>Telefon: 2819 4693 Mosekæret 6 • 3660 Stenløse Hjemmeside: www.ps-hussyn.dk</p>	 <p>PS HUSSYN Telefon: 2819 4693 Mosekæret 6 • 3660 Stenløse Hjemmeside: www.ps-hussyn.dk</p>
<p>Bedre Bolig Rådgivning ApS Juelsgade 31 5000 Odense C</p>  <p>BEDRE BOLIG RÅDGIVNING</p>	 <p>Venbjerg 46, 6100 Haderslev</p>	 <p>Bygge-syn ApS</p> <p>Liljevej 25, 9800 Hjørring Mobil: 24 44 08 01 Email: KI@Bygge-syn.dk Cvr nr.: 37970751</p>
 <p>BYG & LEV v/Arkitekt M.A.A. Bjarne Lundgaard Bragesvej 2, 8230 Åbyhøj www.byoglev.dk</p>		

<http://politiken.dk/oekonomi/art5686069/Tvivil-om-tilstandsrapporter>

Udtagelser fra Bent Bendtsen

- En tilstandsrapport formidlet gennem forsikringselskab **skal være undtagelsen frem for reglen.**
- Bendt Bendtsen understreger at forsikringselskaber kun skal ind i billedet i ganske få af de 70.000 tilfælde, anslås til omkring 10-15.000. Hovedreglen er at sælger selv skal finde sin bygningssagkyndig

” Modstanden mod ministerens aftale med ejendomsmæglerne er stor i folketingets Boligudvalg, argumentet bliver dog vedtaget da ministeren mener at kun få hussælger vil gå via. forsikringselskaber ”

Ovennævnte vil senere dokumenteres på baggrund af undersøgelsen fortaget af YouGovi dag er det 80-90 % af rapporter der bliver bestilt igennem forsikringselskaber (i.h.t ejendomsmægleres sælgerkartotek)

POLITIKEN ØKONOMI > DANSK ØKONOMI | GLOBAL ØKONOMI | PRIVATØKONOMI | ARBEJ

Ja

Tvivil om tilstandsrapporter

Tilstandsrapporter formidlet af et forsikringselskab skal være undtagelsen frem for reglen, fastslår erhvervs- og boligminister Bendt Bendtsen (K). Det tror hverken forsikringselskaberne eller mæglerne på.

ØKONOMI 6. MAJ 2004 KL. 20.35

Nej

DORTHE LØNSTRUP

→ Del artikel

Forsikringselskaberne vil for fremtiden komme til at formidle langt de fleste tilstandsrapporter, selv om det er stik imod erhvervs- og boligminister Bendt Bendtsens (K) forventninger.

I en ny aftale med Dansk Ejendomsmæglerforening har ministeren givet mæglerne lov til at lade deres samarbejdende forsikringselskab finde en bygningssagkyndig til hussælgere, der skal have lavet en tilstandsrapport.

Men samtidig har Bendt Bendtsen understreget - senest på ejendomsmæglerens årsmøde i sidste uge - at forsikringselskaberne kun skal ind i billedet i ganske få af de 70.000 bolighandler herhjemme: Nemlig, når

YouGov

Bekendtgørelse om formidling m.v ved salg af fast ejendom

<http://www.retsinformation.dk/forms/R0710.aspx?id=166035#Kap4>

Kapitel 2

Minimumskrav til formidlingsaftalens indhold § 3.

Ejendomsmæglerens rådgivning

- Rådgive sælger om dennes mulighed for selv at vælge en bygnings sagkyndig, en autoriserede elinstallatørvirksomhed og en certificeret energimærkevirksomhed
- Udlevere en liste over bygnings sagkyndige i lokalområdet, autoriser elinstallatørvirksomhed og certificerede energivirksomheder i lokalområdet
- Henvisning til www.boligejer.dk, eller anden hjemmeside hvor listerne hentes.
- Ejendomsmægleren skal endvidere i formidlingsaftalen henviser til www.boligejer.dk eller til anden hjemmeside hvor nøjagtige samme information fremgår.

Ovennævnte vil senere dokumenteres på baggrund af undersøgelsen foretaget af YouGov

Minimumskrav til formidlingsaftalens indhold

§ 2. Formidlingsaftalen skal, udover kravene i lovens § 29, stk. 1 og 2, indeholde oplysning om:

- 1) identifikation af den ejendom, som opdraget angår,
- Ja 2) ejendomsmæglerens værdiansættelse af ejendommen samt den aftalte skønnede kontantpris (udbudsprisen), jf. lovens § 37, stk. 1, nr. 1, og § 41, stk. 1,
- 3) ejendomsformidlingsvirksomhedens cvr-nummer, og
- 4) særlige forhold, betingelser eller begrænsninger vedrørende den konkrete opgaves løsning.

Stk. 2. Stk. 1 finder ikke anvendelse på formidlingsaftaler omfattet af lov om forbrugeraftaler om brugsret til logi på timesharebasis, længerevarende ferieprodukter m.v.

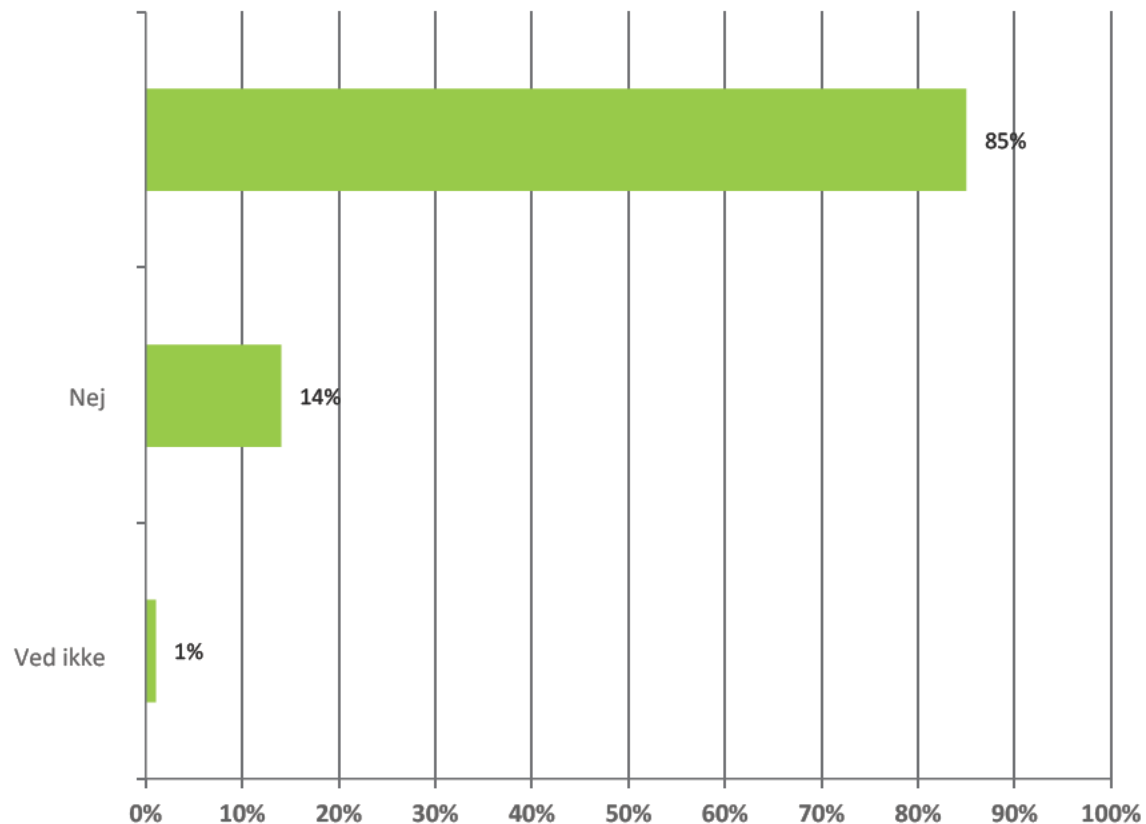
§ 3. Resultatet af ejendomsmæglerens rådgivning om behov og mulighed for at benytte sig af reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. kapitel 1, jf. lovens § 44, nr. 1 og 2, skal fremgå af formidlingsaftalen.

Stk. 2. Det skal fremgå af formidlingsaftalen, at ejendomsmægleren har rådgivet sælgeren om dennes mulighed for selv at vælge en bygnings sagkyndig, en autoriseret elinstallatørvirksomhed og en certificeret energimærkevirksomhed samt udleveret en liste over bygnings sagkyndige, autoriserede elinstallatørvirksomheder og certificerede energimærkevirksomheder i lokalområdet til sælger eller har henvist sælger til hjemmesiden www.boligejer.dk eller til anden hjemmeside, hvor listerne kan hentes. Ejendomsmægleren skal endvidere i formidlingsaftalen henviser til hjemmesiden www.boligejer.dk vedrørende informationsmateriale om tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærkning eller til anden hjemmeside, hvoraf nøjagtig samme informationsmateriale fremgår.

Click to add title

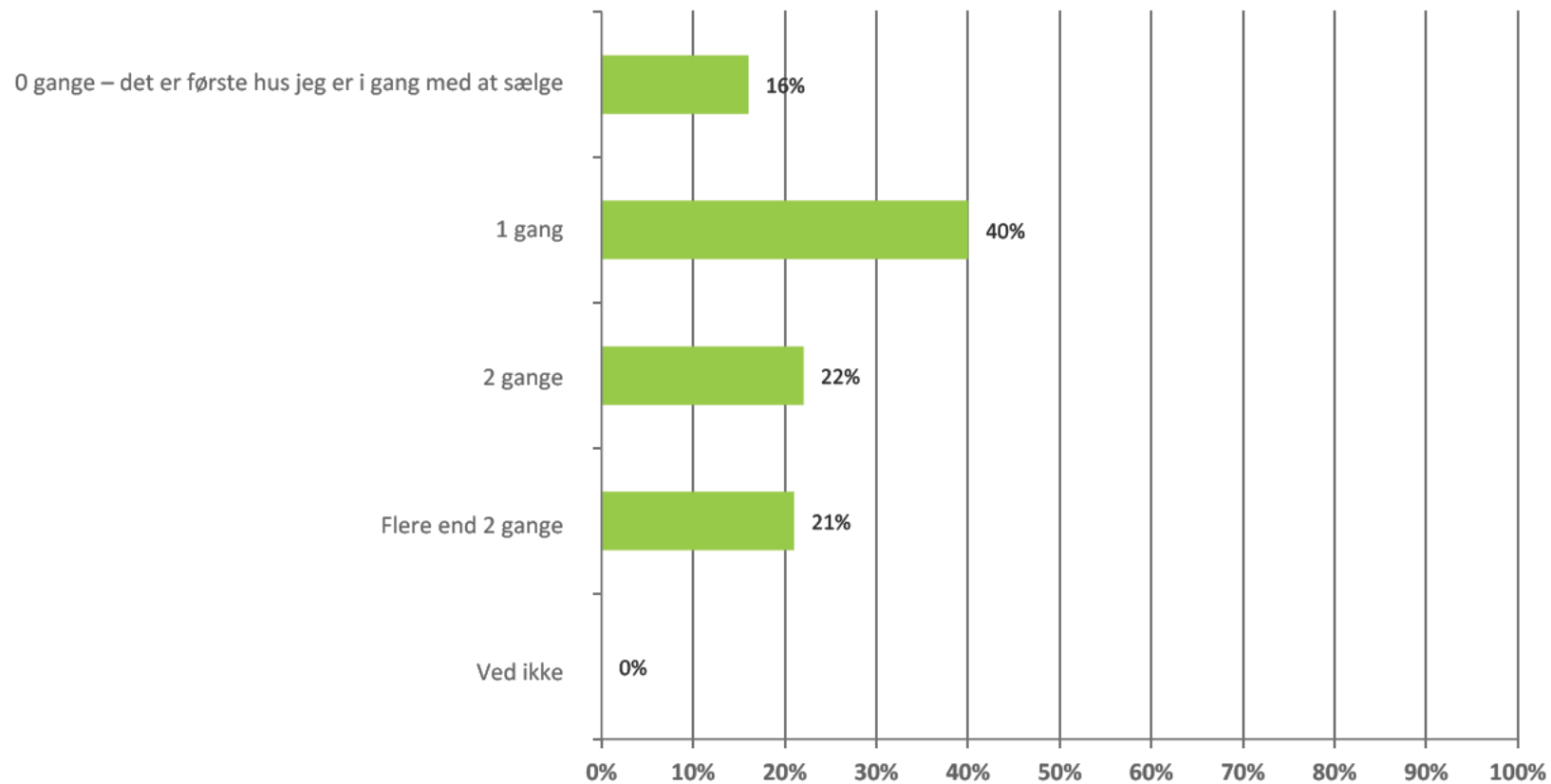
Sc. c Brugte/bruger du en ejendomsmægler til salg af dit hus? Hvis du har solgt hus flere gange bedes du tænke på den seneste gang du solgte

Base (593)



Click to add title

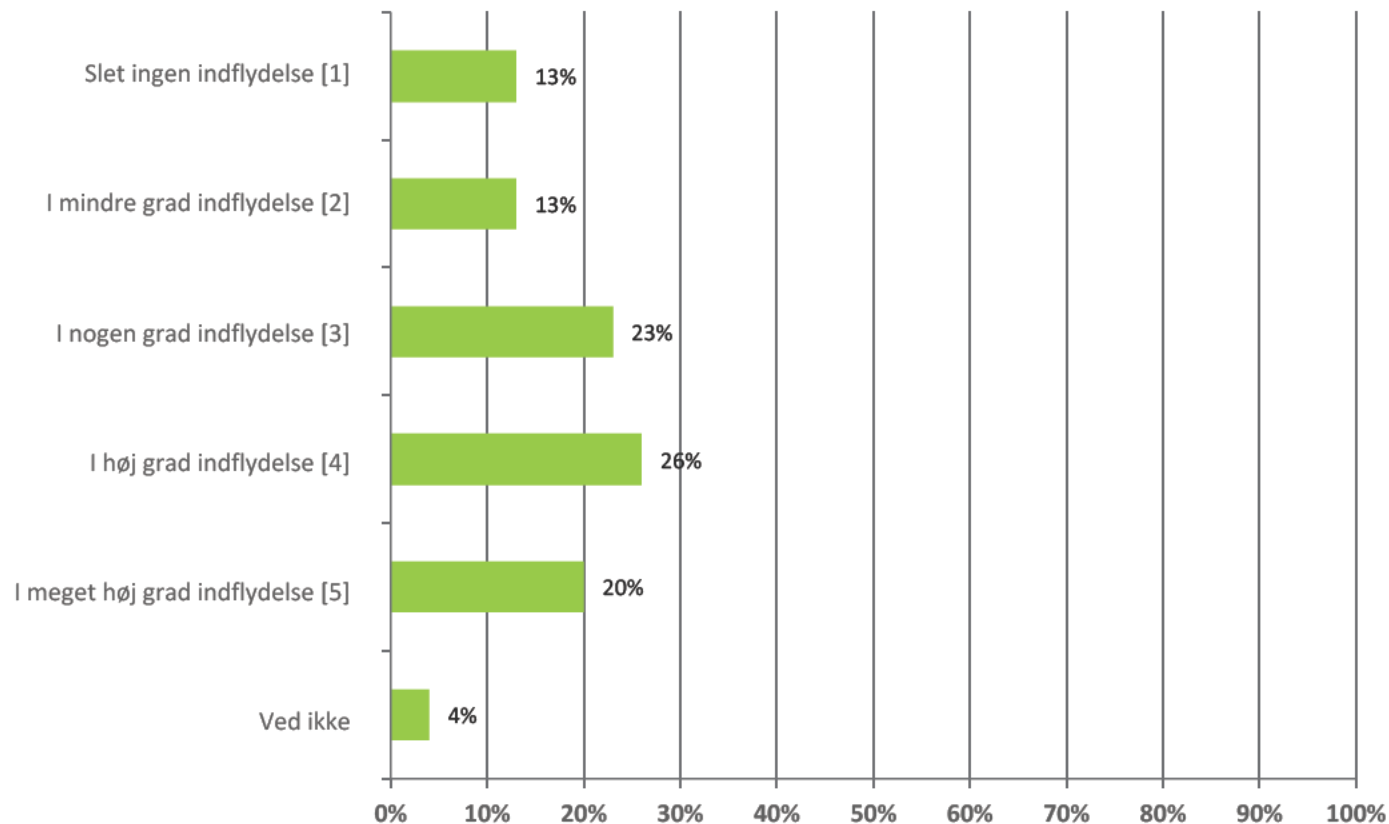
Sc. d Hvor mange gange har du solgt hus?



Click to add title

Sp.1 I hvilken grad havde din ejendomsmægler indflydelse, på bestilling af din tilstandsrapport og dit energimærke? Hvis du har solgt hus flere gange bedes du tænke på den seneste gang du solgte

I 83 % af hushandler har ejendomsmægleren indflydelse på bestilling af tilstandsrapporter.

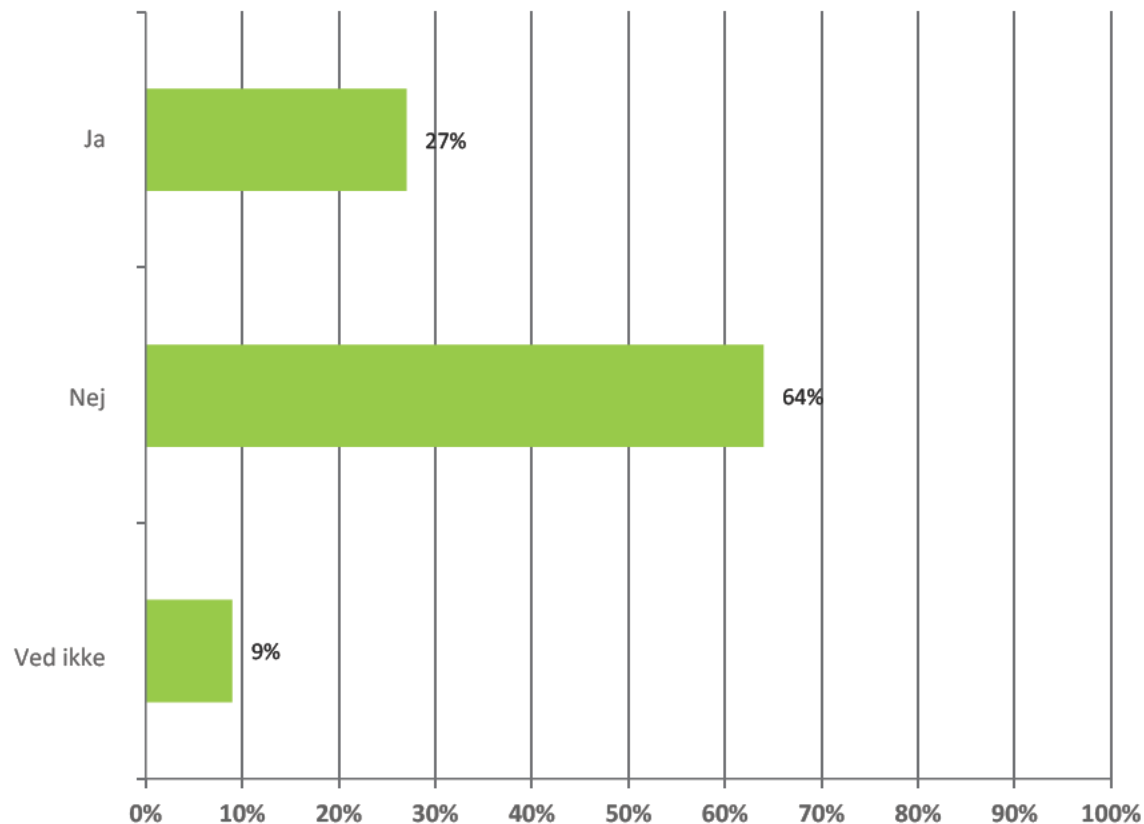


Click to add title

Sp.2 Har din ejendomsmægler udleveret en liste over lokale bygningsagkyndige og energikonsulenter, eller henvist dig til hjemmesiden www.boligejer.dk? Hvis du har solgt hus flere gange bedes du tænke på den seneste gang du solgte

64 % af hussælger får ikke udleveret liste over lokale bygningsagkyndige.

” Dette er i strid med bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 3. ”

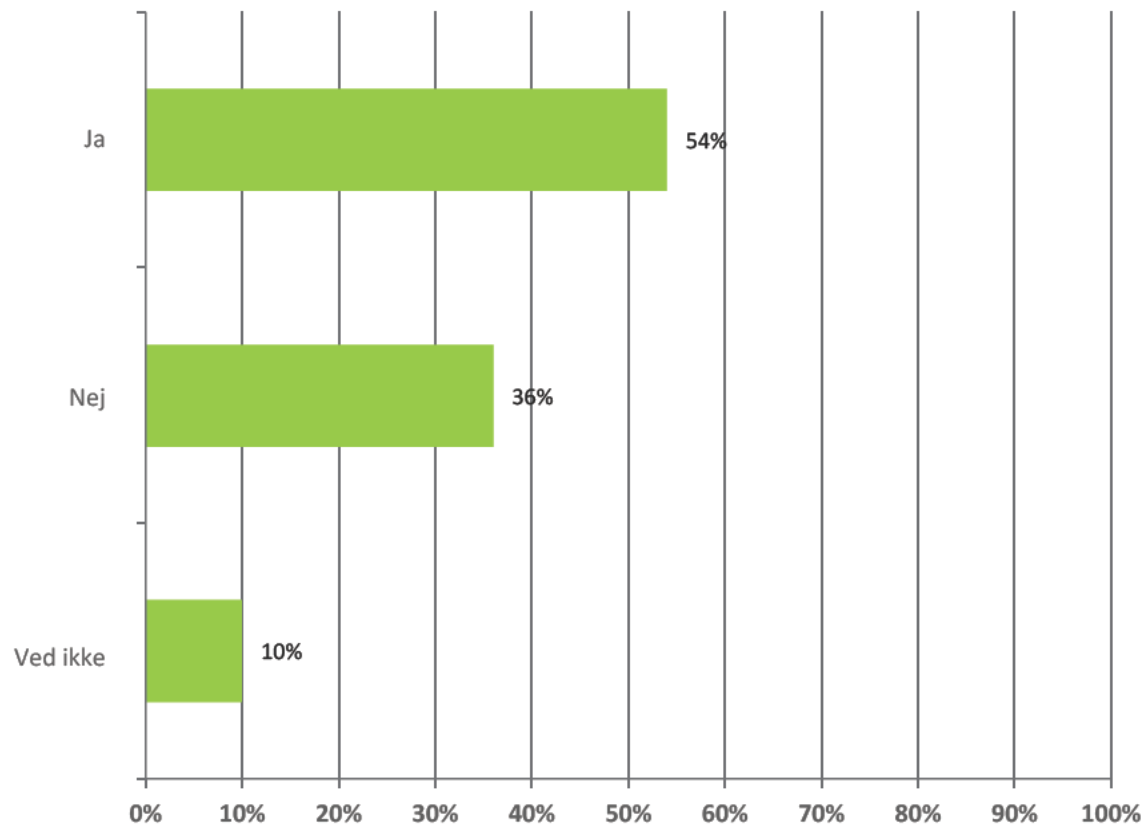


Click to add title

Sp.3 Oplyste din ejendomsmægler dig om, at du selv kan bestille tilstandsrapport og energimærke? Hvis du har solgt hus flere gange bedes du tænke på den seneste gang du solgte

36 % af boligsælger får ikke oplyst af deres ejendomsmægler at de selv må bestille en tilstandsrapport.

” Dette er i strid med bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom§ 3. ”

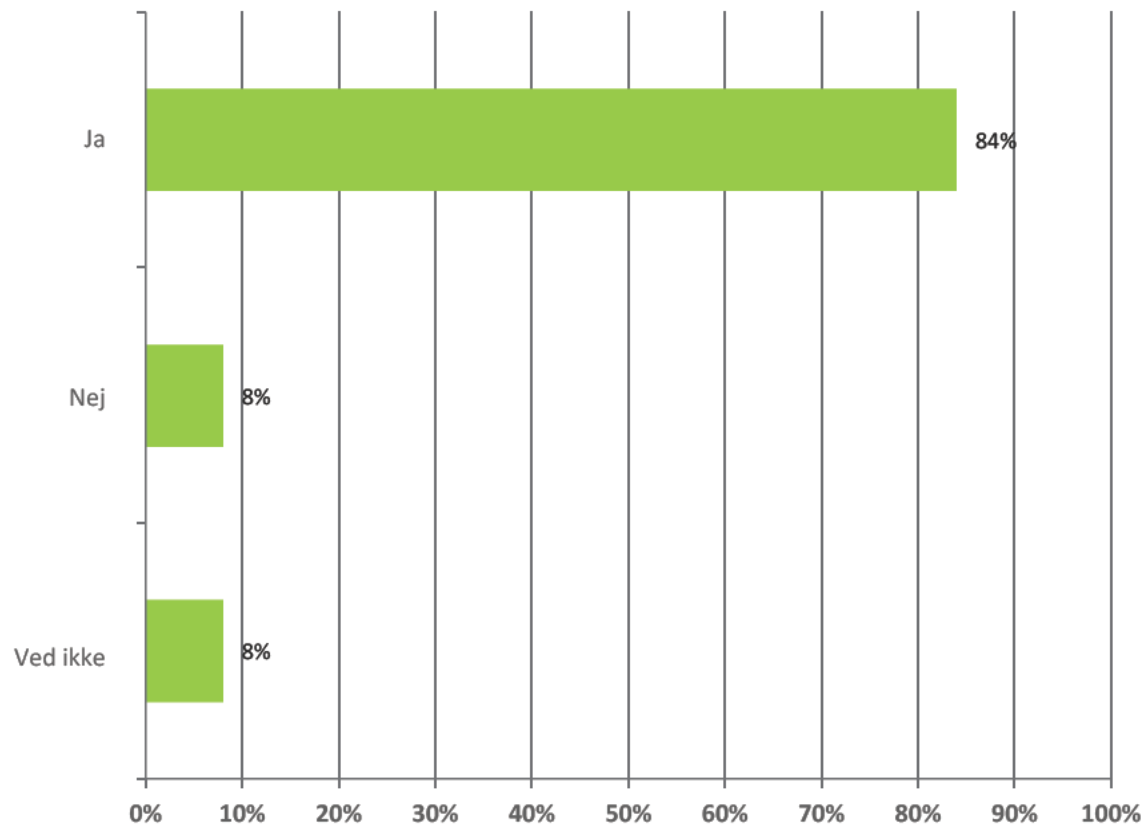


Click to add title

Sp.4 Ville du selv bestille tilstandsrapport og energimærke hvis du kunne spare penge?

84 % af hussælger vil selv bestille rapporter hvis de kunne spare penge.

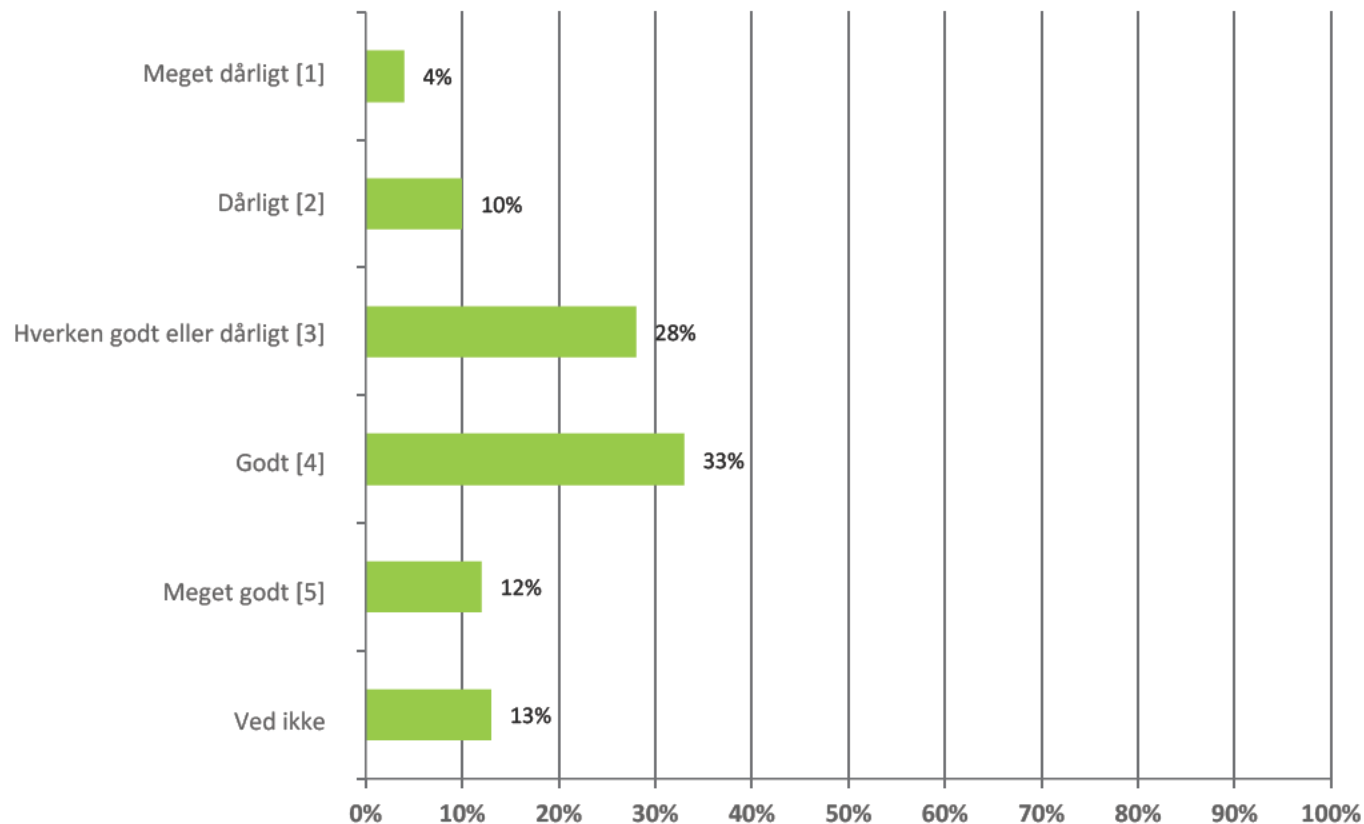
I mange tilfælde kunne hussælgere spare penge ved selv at bestille rapporter , ved en simpel søgning på nettet



Click to add title

Sp.5 Hvordan var dit samlede indtryk af den bygningsagkyndige og energikonsulenten, med hensyn til service og tillid? Hvis du har solgt hus flere gange bedes du tænke på den seneste gang du solgte

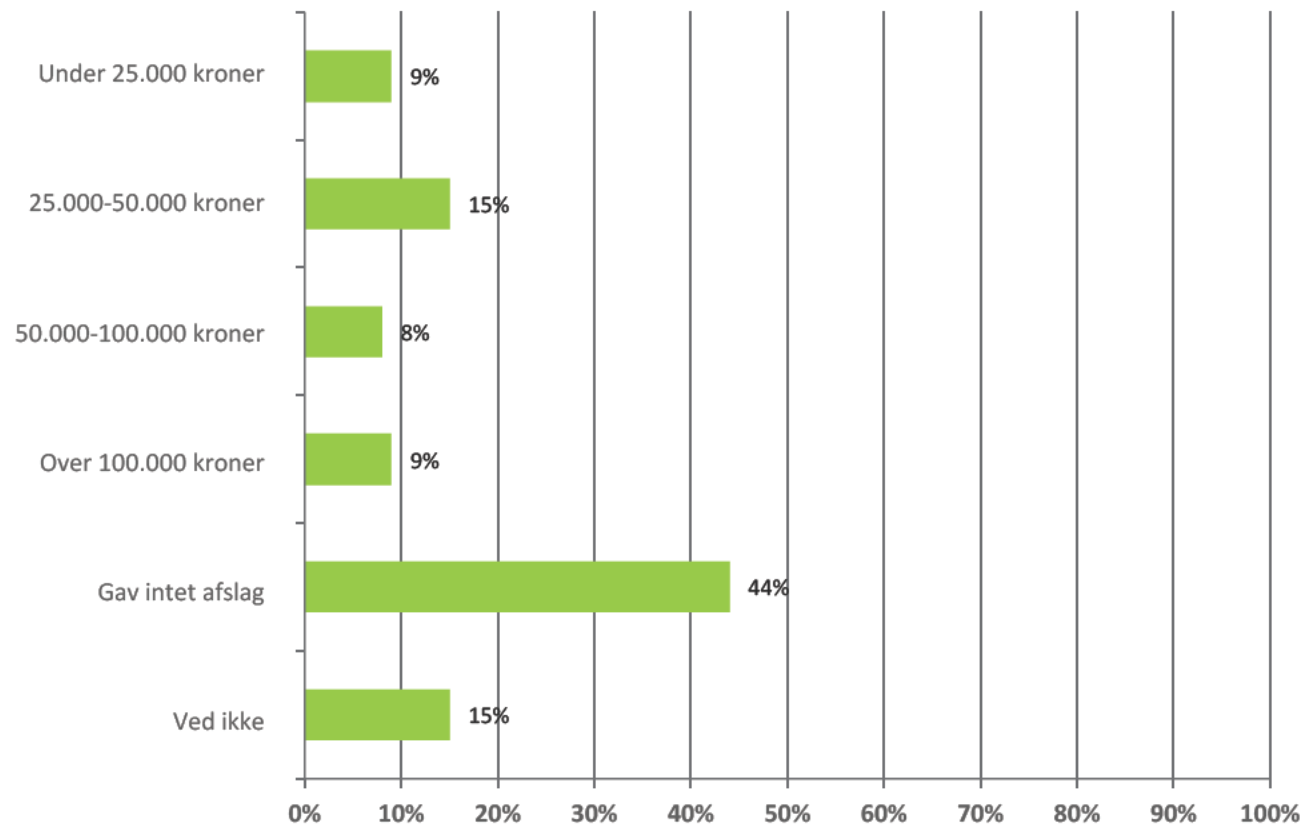
Base (504)



Click to add title

Sp.6 Gav du afslag på prisen på din ejendom på baggrund af din tilstandsrapport og dit energimærke. I så fald hvor stort et afslag i aftalefasen? Hvis du har solgt hus flere gange bedes du tænke på den seneste gang du solgte

Ved at bestille rapporter tidligt i processen undgår du som hussælger at give afslag på baggrund af rapporter



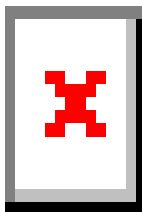
Fra: Mikael Kenno Fogde [mkf@realdaniabyogbyg.dk]
Sendt: 20. januar 2017 11:35
Til: Justitsministeriet; Michelle Grambo Redden
Emne: Evaluering af revision af huseftersynsordningen, jf. lov nr. 609 af 14. juni 2011
J.nr. 2012-7005-0020
Vedhæftede filer: 20170120 - Høringssvar Realdania.pdf

Vedhæftet er høringssvar fra Realdania, jf. høringsskrivelse af 16. december 2016.

Med venlig hilsen

Mikael Kenno Fogde
Advokat

+45 29 69 52 84
mkf@realdaniabyogbyg.dk



Fra: Justitsministeriet [<mailto:jm@jm.dk>]
Sendt: 16. december 2016 11:30
Til: ae@ae.dk; ankeforsikring@ankeforsikring.dk; de@de.dk; di@di.dk; forbrugerombudsmanden@kfst.dk; formand@retspolitik.dk; fp@forsikringogpension.dk; fri@frinet.dk; hoeringer@fbr.dk; hoeringsager@danskerhverv.dk; hvr@hvr.dk; info@bfbe.dk; info@danskbyggeri.dk; info@danskebygningskonsulenter.dk; info@ejendomsforeningen.dk; info@elo-maegler.dk; info@frifaforsikring.dk; info@ran.dk; kfst@kfst.dk; ksm@sikkerhedsbranchen.dk; lo@lo.dk; mail@danskeadvokater.dk; mail@danskeboligadvokater.dk; mail@finansraadet.dk; mail@realkreditforeningen.dk; post@fube.dk; Realdania Fælles <realdania@realdania.dk>; rkr@rkr.dk; samfund@advokatsamfundet.dk; samfund@advokatsamfundet.dk; sekretariat@parcelhus.dk; teknig@teknig.dk
Emne: Evaluering af revision af huseftersynsordningen, jf. lov nr. 609 af 14. juni 2011 J.nr. 2012-7005-0020

Se venligst vedhæftede filer.

Med venlig hilsen



IT og Service
Slotsholmsgade 10
1216 København K
Tlf.: 7226 8400
www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Justitsministeriet
Civilafdelingen

19. januar 2017

Side 1 | 2

Mail: jm@jm.dk; rdd@jm.dk

Bemærkninger til Justitsministeriets høringsskrivelse af 16. december 2016 – Sagsnr. 2012-7005-0020

Indledning

På vegne af Realdania skal Realdania By & Byg A/S (herefter Realdania By & Byg) som foreningens helejede ejendomsselskab komme med følgende bemærkninger til Justitsministeriets høringsskrivelse af 16. december 2016 vedrørende lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Realdanias virke består overordnet i at skabe livskvalitet for alle igennem det byggede miljø. Det sker bl.a. gennem Realdania By & Bygs køb af historiske boligejendomme samt ved opførelse og salg af eksperimenterede boligbyggeri. Realdania By & Byg har derigennem høstet en del erfaringer med bolighandler omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Det er overordnet Realdania By & Bygs vurdering, at huseftersynsordningen er egnet og relevant i forhold til at sikre den beskyttelse som loven har til hensigt at give forbrugeren i forbindelse med bolighandlen.

Den resterende del af bemærkningerne vil derfor omhandle ejerskifteforsikringen, jf. høringsskrivelsens punkt 6.

Ejerskifteforsikringen

Realdania By & Byg har igennem de seneste år særligt oplevet to typer af problematiske situationer, nemlig hvor nogle forsikringsselskaber enten 1) afviser at give et forsikringstilbud eller 2) afviser at tegne forsikringen efter fremsendelse af forsikringstilbud. Begge situationer er egnet til skabe uklarhed om forsikringens dækningsomfang samt udhule lovens intentioner om relevant forbrugerbeskyttelse.

I den første situation afviser nogle forsikringsselskaber at afgive et forsikringstilbud med den begrundelse, at der er tale om en fredet ejendom. Det har som konsekvens, at sælger og køber ikke kan opnå de retsvirkninger, der er nævnt i § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Det at købe og eje en fredet ejendom indebærer en rådighedsbegrænsning i ejendommens brug som følge af samfundets interesse i at bevare de bygningskulturarvsværdier, som ejendommen har samt en forpligtelse til at vedligeholde den fredede ejendom. Der kræves simpelthen mere fra samfundets side af ejeren af en fredet ejendom end af boligejere i øvrigt.

Side 2 | 2

Realdania By & Byg finder det derfor uhensigtsmæssigt, at ejeren af en fredet boligejendom derudover skal tåle, at beskyttelsen efter lovens § 2 helt generelt ikke kan opnås i en salgssituation. Den må antages at få den konsekvens, at fredede ejendomme generelt bliver sværere at omsætte på boligmarkedet eller som minimum bliver sværere at omsætte til en rimelig pris, hvilket er i strid med samfundets interesse i at sikre de fredede ejendomme for fremtiden.

Opfordringen fra Realdania By & Byg er derfor, at Justitsministeriet i dialog med forsikringsbranchen sikrer en klar retstilstand, således at fredede ejendomme ikke generelt undtages dækning i ejerskifteforsikringer.

I den anden situation afviser nogle forsikringsselskaber enten at afgive forsikringstilbud eller efter afgivet tilbud at tegne forsikringen som følge af, at køber er en juridisk person. Det må antages at få den konsekvens, at boligejendomme bliver sværere at omsætte på boligmarkedet som følge af den begrænsning af kredsen af købere, eller at det som minimum bliver sværere at omsætte ejendommen til en rimelig pris. Den konsekvens er særlig negativ for boligejere udenfor de større byer, hvor kredsen af interesserede købere i mange tilfælde allerede er begrænset.

Dertil kommer, at det er uafklaret, om sælger kan opnå retsvirkningerne efter lovens § 2 i det tilfælde, hvor forsikringsselskabet fremsætter et forsikringstilbud men efterfølgende afviser at tegne forsikringen, fordi forsikringsselskabet først på det tidspunkt konstaterer køberens juridiske status. Det er Realdania By & Bygs opfattelse, at lovens § 5, stk. 1, nr. 1 formentlig må forstås sådan, at sælger som minimum skal kunne fremvise et forsikringstilbud med alle relevante vilkår for at opnå retsvirkninger efter lovens § 2, og i det tilfælde hvor tilbuddet ikke undtager juridiske personer, vil retsvirkningen ikke kunne indtræde ved forsikringsselskabets efterfølgende tilføjelse af et sådant vilkår.

Under alle omstændigheder skal Realdania By & Byg opfordre Justitsministeriet til at udnytte hjemlen i lovens § 5, stk. 3 til at præcisere, at dækningsomfanget ikke kan begrænses ved at undtage juridiske personer.

Såfremt der måtte være spørgsmål til ovenstående, kan der rettes henvendelse til undertegnede.

Med venlig hilsen



Mikael Kenno Fogde
Advokat

Realdania By & Byg
Jarmers Plads 2
1551 København V
realdaniabygbyg.dk

T 70 11 06 06
info@realdaniabygbyg.dk

Et helejet Realdaniaselskab
CVR-nr. 10 13 07 51

Fra: Trineke Borch Jacobsen [TBJ@realkreditforeningen.dk]
Sendt: 20. januar 2017 14:37
Til: Justitsministeriet; Michelle Grambo Redden
Cc: Majbritt Christensen
Emne: Høringssvar vedrørende evaluering af revisionen af huseftersynsordningen – sags nr. 2012-7005-1120
Vedhæftede filer: Høringssvar - huseftersynsordningen - 564191.docx

Justitsministeriet
Att. Michelle Redden

Se venligst vedhæftede høringssvar om evaluering af huseftersynsordningen.

Med venlig hilsen

Trineke Borch Jacobsen
Kontorchef

Direkte +45 3370 1115
tbj@realkreditforeningen.dk

FinansDanmark
Finanssektorens Hus
Amaliegade 7
1256 København K

Telefon 3370 1000

mail@finansraadet.dk
www.finansraadet.dk

FinansDanmark er navnet på den nye fælles interesseorganisation for bank og realkredit. (Læs mere [her](#)). Snart skifter vi mailadresser, logo mv., men indtil da finder du os, hvor du plejer.

FinansDanmark

H Ø R I N G

Justitsministeriet

Sendt pr. e-mail:

jm@jm.dk og rdd@jm.dk

Høringssvar vedrørende evaluering af revisionen af huseftersynsordningen – sags nr. 2012-7005-1120

FinansDanmark henviser til høringsbrev af 16. december 2016, og takker for muligheden for at kommentere på huseftersynsordningen senest 23. januar 2017.

Vore medlemsvirksomheder har grundlæggende gode erfaringer med ordningen efter de seneste ændringer, og oplever at få bedre information om levetiden for ejendommens tag samt om de væsentligste karakteristika for den hustype, som tilstandsrapporten omhandler.

Derudover har vi kun enkelte kommentarer nedenfor.

I forhold til de stillede spørgsmål omkring huseftersynsordningen bemærkes, at vore medlemsvirksomheder (banker og realkreditinstitutter) fortrinsvis anser rådgivning om ejendommen som en opgave, der varetages af købers advokat og den/de byggesagkyndige. Vore medlemsvirksomheder bruger selvfølgelig informationerne i det omfang, de er relevante for finansiering af ejendommen, og henviser kunderne til advokat og byggesagkyndig for rådgivning.

I forhold til selve ejerskifteforsikringen så anbefaler vore medlemsvirksomheder kunderne at drøfte denne samt vilkårene herfor med forsikringselskabet, som også rådgiver om produktet.

Det er dog oplevelsen, at kunderne ofte ikke er opmærksomme på, at det udleverede tilbud typisk kun dækker de lovpligtige minimumskrav, og at de har mulighed for at tegne udvidet ejerskifteforsikring – i forhold til både i dækningsomfang og dækningsperiode. For at undgå at kunderne bliver skuffede i deres forventninger til omfanget af forsikringsdækningen, kunne det desuden være fordelagtigt at eksemplificere, hvornår forsikringen typisk dækker/ikke dækker.

Ad information til købere – erfaringer:

Under informationer til køber punkt 3 bemærkes, at elinstallationsrapporten kan være svær at overskue for en køber. Der savnes i starten af rapporten et indledende overblik over hvor der eventuelt er problemer.

20. januar 2017

Finanssektorens Hus
Amaliegade 7
1256 København K

Telefon 3370 1000

mail@finansraadet.dk
www.finansraadet.dk

Kontakt Trineke Borch Jacobsen
Direkte +45 3370 1115
tbj@realkreditforeningen.dk

Journalnr.
Dok. nr. 564191-v1

Ad ejerskifteforsikringen - erfaringer:

Side 2

Køberne er ofte usikre på hvornår en ejerskifteforsikring dækker, og det giver udfordringer for huskøberne at skelne mellem hvornår ejerskifteforsikring hhv. husforsikringen finder anvendelse.

Man kunne overveje at give nogle let forståelige og pædagogiske eksempler på hvad der dækkes og hvad der ikke dækkes, og i givet fald af hvilken forsikring.

Journalnr. 346/04

Dok. nr. 564191-v1

Hvis sælger ikke har beboet ejendommen, og dermed ikke kan udfylde sælgeroplysninger, afstår hovedparten af forsikringsselskaberne fra at tilbyde en ejerskifteforsikring.

Dette er ikke optimalt – hverken for køber eller for sælger.

Køber vil være afskåret fra at tegne ejerskifteforsikring i handler hvor sælger har overtaget ejendommen på tvangsauktion eller i dødsbosager, og dermed ikke kan afgive sælgeroplysninger.

Sælger kan ikke på anden måde afskrive sig ansvaret, idet Dansk Ejendomsmæglerforening i 2016 har præciseret overfor deres medlemmer, at købsaftaler ikke må indeholde en generel ansvarsfraskrivelse. Afslag på ejerskifteforsikring kan stadig kan friholde sælger for mangelsansvar, men det er erfaringen, at manglende mulighed for at tegne en ejerskifteforsikring "sætter sig i prisen" til skade for sælger.

Med venlig hilsen

Trineke Borch Jacobsen

Direkte +45 3370 1115

tbj@realkreditforeningen.dk

Fra: Bjørn Bagge [BJBA@DI.DK]
Sendt: 23. januar 2017 13:11
Til: Justitsministeriet; Michelle Grambo Redden
Emne: Vedr: sagsnr. 2012-7005-0020.
Vedhæftede filer: Høringssvar til Evaluering af revision af huseftersynsordningen jf lov nr 609 af 14 juni 2011 J nr 2012-7005-0020.docx.pdf

BfBE vil gerne takke for modtagelsen af høringen vedrørende ”Evaluering af revision af huseftersynsordningen, jf. lov nr. 609 af 14. juni 2011 J.nr. 2012-7005-0020” og derigennem få muligheden for at give vores bemærkninger baseret på de erfaringer vi har gjort os ifm. huseftersynsordningen.

BfBE har i vedhæftet dokument afgivet vores bemærkninger til Høringen.

Med venlig hilsen



Bjørn Bagge
Sekretariatsleder
Foreningsdirektør BfBE
(+45) 3377 3932
(+45) 30166536 (Mobile)
bjba@di.dk
BfBE.dk

Justitsministeriet
Slotsholmsgade 10
1216 København K

23. januar 2017

Vedr: sagsnr. 2012-7005-0020.

Sendt pr. mail til: jm@jm.dk; rdd@jm.dk

Høringssvar til brug for Justitsministeriets redegørelse til Folketinget om huseftersynsordningen (J.nr. 2012-7005-0020)

Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter (BfBE) er en selvstændig brancheforening under Dansk Industri for de medlemsvirksomheder, der beskæftiger sig med huseftersyn og energimærkning af bygninger. BfBE er en selvstændig juridisk enhed med eget CVR-nummer. BfBE vil gerne takke for modtagelsen af høringen vedrørende ”Evaluering af revision af huseftersynsordningen, jf. lov nr. 609 af 14. juni 2011 J.nr. 2012-7005-0020” og derigennem få muligheden for at give vores bemærkninger baseret på de erfaringer vi har gjort os ifm. huseftersynsordningen.

BfBE har følgende bemærkninger:

Generelt

- 1) Sikrer huseftersynsordningen en høj og tidssvarende beskyttelse i forbindelse med aftaler om køb af bolig?
- 2) Har købere og sælgere af fast ejendom generelt tillid til huseftersynsordningen?
 - Det er BfBEs vurdering, at de ændringer der blev gennemført i 2011 (lov nr. 609 af 14. juni 2011 om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v.) har virket efter hensigten.

Huseftersynsordningen fremstår derfor i dag som en meget velfungerende ordning for både købere og sælgere af ejendomme.

Der er derfor i forbindelse med gennemgangen af ordningen her i 1.halvår 2017 ikke brug for at ændre grundlæggende på ordningen. Der er fundet en fin og rimelig balance mellem de forskellige hensyn i forbindelse med rekvireringen af tilstandsrapporter og elinstallationsrapporter, og der er et velfungerende marked for produktion af

tilstandsrapporter og elinstallationsrapporter. Kvaliteten af rapporterne er meget høj, og antallet af klager over rapporterne er derfor bragt ned til et minimum af, hvad man kan forvente sig. Tilstandsrapporter og elinstallationsrapporter anvendes i stort set alle hushandler, og ejerskifteforsikringerne tegnes i et omfang, der må betegnes som tilfredsstillende.

Tilliden til ordningen er derfor fortsat meget høj, hvilket - udover det lave niveau for antal klager over ordningen - også afspejles i meget få negative medicomtaler af ordningen. Netop klager over fejl i tilstandsrapporterne samt ejerskifteforsikringernes dækningsomfang var tidligere de altoverskyggende problemer i ordningen, og fyldte således meget i medie billedet. Begge problemområder er stort set forsvundet fra offentlige debat.

Efter BfBEs opfattelse er der imidlertid brug for en række mindre - men vigtige - justeringer i ordningen, således at huseftersynsordningen også fremadrettet kan bidrage til gnidningsfrie og uproblematiske bolighandler.

Ejerlejlighedsområdet har ikke fået del i huseftersynsordnings succes

Ejerlejlighedsområdet er de facto aldrig blevet en del af huseftersynsordningen, da ordningen kun yderst sjældent anvendes i denne type af bolighandler. Særlig efter indførelse af elinstallationsrapporterne i huseftersynsordningen er det blevet mere nødvendigt at se på en løsning på dette problem, da aldersfordelingen for ejerlejligheder er væsentlig anderledes end for enfamiliehuse.

BfBE foreslår derfor, at der igangsættes et udvalgsarbejde med deltagelse af relevante brancheaktører med henblik på at få lejligheder omfattet af huseftersynsordningen. Tentativt kunne BfBE forestille sig en todelt huseftersynsordning for ejerlejligheder, hvor selve lejligheden gennemgås indvendigt i forbindelse med salget, og en anden del hvor den øvrige ejendom er gennemgået fx på basis af en løbende femårsgennemgang af hele (rest)ejendommen.

Beskikkelsesordningen er utidssvarende – overgang til virksomhedsbeskikkelser er påkrævet

Den personlige beskikkelse af de enkelte bygningssagkyndige er utidssvarende og vanskeliggør rekrutteringen til branchen. Ordningen bør omlægges til en virksomhedsbeskikkelsesordning, således som vi kender det fra de øvrige autorisationsområder og i øvrigt også energimærkningsordningen.

BfBE foreslår derfor, at der igangsættes et udvalgsarbejde med deltagelse af relevante brancheaktører med henblik på at få ændret det nuværende beskikkelsessystem fra en personlig beskikkelse til en virksomhedsbeskikkelse. Det haster grundet aldersfordelingen blandt de beskikkede bygningssagkyndige, og som er særligt problematisk for branchen grundet de aktuelle problemer med at få tilstrækkelig arbejdskraft til huseftersynsordningen virksomheder. Det er dog vigtigt at der i forbindelse med virksomhedsordningen stilles krav til de udførende bygningssagkyndiges uddannelse, således at de som minimum kan bestå den eksamen som i dag er gældende for branchen.

Information til købere

3) Indeholder elinstallationsrapporten relevant og forståelig information for købere af fast ejendom?

Den nuværende elinstallationsrapport virker optimal og køberne forstår rapporten. Den kan dog forbedres med blandt andet ekstra kommentarfelder.

4) Indeholder beskrivelsen af forventet restlevetid for bygningens tag relevant og forståelig information for købere af fast ejendom?

Nej den er forvirrende for køberne. Den er baseret på tabelopslag og giver derved ikke et retvisende indikation af restlevetiden.

5) Indeholder de generelle hustypebeskrivelse relevant og forståelig information for købere af fast ejendom?

Beskrivelsen er rimelig og giver køberen en forholdsvis god beskrivelse af hvad de kan forvente af huset. Der er dog behov for en mere klar og beskrivende tekst.

Ejerskifteforsikringen

6) Er dækningsomfanget af et tilbud om ejerskifteforsikringen klar for tilbudsmotageren?

I forbindelse med ejerskifteforsikringen er der behov for en tydeliggørelse af hvad ejerskifteforsikringen dækker samt et ændret incitamentsstruktur i forbindelse med tegningen af ejerskifteforsikringen.

I dag betaler sælger 50% af billigste forsikringstilbud. Det betyder, at sælger ikke har interesse i at vælge ejerforsikringsselskab ud fra andre parametre end prisen, og vi har senest med konkursen af Gable Insurance AG og Husejernes Forsikring set konsekvensen af denne incitamentsstruktur. Hvis vi skal undgå et ejerskifteforsikringsmæssigt ”race to the bottom” er der behov for en bedre balance.

BfBE foreslår derfor, at incitamentsstrukturen ændres, så køber og sælger hver afholder 50% af de faktiske udgifter eller der for sælgers vedkommende indsættes et fast maksimum beløb som sælger skal betale. I tillæg til dette vil det være formålstjenligt at sikre en bedre kommunikation omkring dækningen, således at

køber bedre forstår hvordan og under hvilke betingelser køber er dækket af forsikringen.

Hvis ovennævnte giver anledning til afklarende spørgsmål/bemærkninger står BfBE naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen



Bjørn Bagge

Sekretariatsleder

(+45) 3377 3932

(+45) 30166536 (Mobile)

bjba@di.dk

BfBE.dk

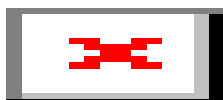
Fra: Lea Markersen [lma@fbr.dk]
Sendt: 23. januar 2017 12:27
Til: Justitsministeriet; Michelle Grambo Redden
Cc: Pia Saxild
Emne: Høringssvar vedr. Evaluering af revision af huseftersynsordningen, jf. lov nr. 609 af 14. juni 2011 J.nr. 2012-7005-0020
Vedhæftede filer: Høringssvar.doc

Hermed fremsendes Forbrugerrådet Tænks kommentarer.

Med venlig hilsen

Lea Markersen
Jurist / Legal Adviser

Forbrugerrådet Tænk
T +45 7741 7725 / taenk.dk
Fiolstræde 17 B / Postboks 2188 / 1017 København K



Fra: Justitsministeriet [<mailto:jm@jm.dk>]
Sendt: 16. december 2016 11:30
Til: ae@ae.dk; ankeforsikring@ankeforsikring.dk; de@de.dk; di@di.dk; forbrugerombudsmanden@kfst.dk; formand@retspolitik.dk; fp@forsikringogpension.dk; fri@frinet.dk; Forbrugerrådet Tænk Hoeringer; hoeringssager@danskerhverv.dk; hvr@hvr.dk; info@bfbe.dk; info@danskbyggeri.dk; info@danskebygningskonsulenter.dk; info@ejendomsforeningen.dk; info@elo-maegler.dk; info@frifaforsikring.dk; info@ran.dk; kfst@kfst.dk; ksm@sikkerhedsbranchen.dk; lo@lo.dk; mail@danskeadvokater.dk; mail@danskeboligadvokater.dk; mail@finansraadet.dk; mail@realkreditforeningen.dk; post@fube.dk; realdania@realdania.dk; rkr@rkr.dk; samfund@advokatsamfundet.dk; samfund@advokatsamfundet.dk; sekretariat@parcelhus.dk; teknig@teknig.dk
Emne: Evaluering af revision af huseftersynsordningen, jf. lov nr. 609 af 14. juni 2011 J.nr. 2012-7005-0020

Se venligst vedhæftede filer.

Med venlig hilsen



IT og Service
Slotsholmsgade 10
1216 København K
Tlf.: 7226 8400
www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

jm@jm.dk og rdd@jm.dk

Sagsnr. 2012-7005-0020.

23-01-2017
Dok. 163000/

Høringssvar vedr. Evaluering af revision af Huseftersynsordningen, jf. lov nr. 609 af 14. juni 2011.

Hermed Forbrugerrådet Tænks bemærkninger til Justitsministeriets skrivelse af den 19. december 2016 vedr. evaluering af revision af huseftersynsordningen.

Generelt

- 1) Sikrer huseftersynsordningen en høj og tidssvarende beskyttelse i forbindelse med aftaler om køb af bolig?

Forbrugerrådet Tænk er overordnet tilfredse med huseftersynsordningen.

I 2013 foretog COWI en evaluering af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige, og en af konklusionerne var, at der i dag er en større ensartethed og sammenhæng mellem disciplinærsager og klagesager end før nævnet blev etableret, og at der sker en større videndeling mellem sagerne. Det er derfor vigtigt, at den tekniske revision fortsat bevares i nævnets regi. Synergien mellem den tekniske revision og klagesagerne er meget vigtig.

COWI konkluderer endvidere, at man med fordel kunne styrke viden- og erfaringsudvekslingen mellem de bygningsagkyndige yderligere.

Vi ser dog til stadighed udfordringer med ordningen, herunder fx kommunikationen i tilstandsrapporten. Hvad betyder det fx når en byggesagkyndig tilføjer en note, med formuleringen: ”Der er risiko for...”? Det kunne være en note, der hed: *der er risiko for fugtindtrængning*. Betyder noten så, 1) at hvis forbrugeren efter overtagelse ikke får udbedret skaden, vil der i **fremtiden** kunne trænge fugt ind i konstruktionen? Eller betyder det, 2) at forbrugeren skal forberede sig på store udbedringsomkostninger, da der givetvis allerede er fugt i konstruktionen?

I praksis er det den sidste fortolkning, der anvendes, altså forbrugeren har fået besked om, at der **er** fugt i konstruktionen, så der kan forbrugeren som udgangspunkt ikke få dækning fra ordningen.

Det er imidlertid ikke sådan, at forbrugeren (med rette) læser noten. I stedet tror forbrugeren, at der alene var risiko for, at skaden ville ske, hvis forbrugeren ikke fik udbedret forholdet i tilstandsrapporten hurtigst muligt.

Det er rigtig mange penge, der kan være på spil i praksis, hvorfor kommunikationen i rapporterne (og i øvrigt omkring ordningen og forsikringens dækning) er altafgørende.

Herudover ser Forbrugerrådet Tænk fortsat udfordringer i at få forbrugerne til at forstå k-værdier i ordningen. Man skal som forbruger være opmærksom på, at K3 ikke altid behøver at være en fejl, der er dyr at rette, hvorimod en K2 eller K1 kan være væsentlig mere omkostningstung. Selve karaktersystemet volder altså til stadighed udfordringer, hvorfor der er behov for en revision af dette, hvortil karaktersystemet i tilstandsrapporten tillige bør tænkes sammen med eleftersynsrapporten.

2) *Har købere og sælgere af fast ejendom generelt tillid til huseftersynsordningen?*

Forbrugerrådet Tænk har ikke umiddelbart erfaringer, der viser, at forbrugerne *ikke* skulle have tillid til ordningen. I den forbindelse minder Forbrugerrådet Tænk om vigtigheden af fortsat at offentliggøre alle afgørelser fra nævnene, der beskæftiger sig med ordningen. Herudover er det ligeledes afgørende, at sanktionsmulighederne over for de bygningsagkyndige mv., der ikke lever op til ordningen, bibeholdes.

Information til købere

3) *Indeholder elinstallationsrapporten relevant og forståelig information for købere af fast ejendom?*

Forbrugerrådet Tænk henviser til rapporten udarbejdet af *arbejdsgruppen vedrørende udarbejdelsen af eleftersynsrapporter som led i huseftersynsordningen*. I den forbindelse minder Forbrugerrådet Tænk om, at vi fortsat ønsker, at der etableres obligatoriske informations- og dialogmøder for de udførende virksomheder, som elinstallatører, der udarbejder rapporter, skal forpligtes at deltage i. Dette eksisterer allerede for de bygningsagkyndige og har god værdi.

Endvidere henvises til bilag 1 i rapporten, hvori der er opstillet et alternativt forslag til angivelse af karaktererne i elinstallationsrapporterne.

Forbrugerrådet Tænk henviser i øvrigt til anbefalingerne i rapporten udarbejdet af arbejdsgruppen.

4) *Indeholder beskrivelsen af forventet restlevetid for bygningens tag relevant og forståelig information for købere af fast ejendom?*

Forbrugerrådet Tænk hører om en del eksempler, hvor forbrugerne læser angivelserne af levetiden som en form for garanti på tagets levetid. Dette er meget problematisk.

Den forventede restlevetid er et tabelopslag, og det, der forvirrer forbrugerne, er, at forbrugeren ikke kan få en erstatning, hvis tabelopslaget er forkert. Det, der er vigtigt, er, hvad der er noteret om tagets faktiske tilstand. Og er det ikke gjort tilstrækkeligt, kan man klage over den bygningsagkyndige. Forbrugerrådet Tænk er derfor meget usikre på, hvorvidt tabelopslaget reelt giver nogen værdi for forbrugeren.

- 5) *Indeholder de generelle hustypebeskrivelse relevant og forståelig information for købere af fast ejendom?*

Forbrugerrådet Tænk har erfaret, at det er svært for forbrugerne at genkende sit eget hus blandt hustyperne. Endvidere har forbrugerne også udfordringer med at forstå, *hvorfor* det er vigtigt at se på hustypebeskrivelserne. Det kan f.eks. være svært for forbrugerne at forstå, at man i gamle huse må forvente, at der kan være opstigende grundfugt, og at det ikke nødvendigvis er en skade i sig selv.

Forbrugerrådet Tænk er usikre på, hvorvidt forbrugerne i praksis overhovedet ser særlig meget på hustypebeskrivelserne.

Man kunne overveje at udarbejde en elektronisk hustypebeskrivelse, hvor man i stedet sammenkobler forskellige standardhusmoduler, så huset i højere grad ligner, det man selv ser.

Man kunne med stor fordel udarbejde sådanne hustypebeskrivelser og placere dem på en overskuelig offentlig portal, der så kunne behandle alt, hvad der vedrører huskøb. Det ville være meget mere overskueligt for huskøbere, hussælgere og husejere i almindelighed, hvis al relevant information om ens hus var på én portal, i stedet for at man skal tjekke flere forskellige hjemmesider.

Ejerskifteforsikringen

- 6) *Er dækningsomfanget af et tilbud om ejerskifteforsikringen klar for tilbudsmotageren?*

Der er desværre fortsat udfordringer med, at få forbrugerne til at forstå det noget særlige dækningsomfang, som ligger i denne ordning.

Forbrugerrådet Tænk bliver løbende mødt med sager, der illustrerer, at der både er tvivl om fortolkningen af ordningen på forbrugers side, men også på forsikringsselskabets side.

Forbrugerne har fortsat svært ved at gennemskue, at forsikringsselskaberne i tråd med dækningsbekendtgørelsen vurderer skaden ud fra, hvad der er forventeligt på *tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand*.

Forbrugerrådet Tænk har endvidere erfaret, at der fortsat forefindes generelle forbehold i ejerskifteforsikringstilbuddene, som går ud over der er tilladt efter dækningsbekendtgørelsen. Kun hvis forbrugerne går videre til Ankenævnet for Forsikring, kan vi rede bod på dette, men det er nærliggende at forestille sig, at en

række forbrugere blot giver op, når de bliver mødt med en sådan afvisning, med henvisning til et generelt forbehold i forsikringsbetingelserne.

Endvidere er Forbrugerrådet Tænk blevet bekendt med, at der er flere tilfælde, hvor det bliver sværere at få indhentet egentlige tilbud på ejerskifteforsikringer. Selvom den pågældende ejendom falder ind under anvendelsesområdet for huseftersynsordningen, er selskaberne tilbøjelige til at afvise med begrundelser såsom, at ejendommen er for dyr, bevaringsværdig, nylig opført, at selskabet ikke har tiltro til den pågældende, der har udarbejdet tilstandsrapporten mv., eller andre generelle afvisninger (modsat en konkret afvisning som begrundes i ejendommens stand, hvorefter det stadig er muligt at benytte ordningen), som er med til at udhule formålet med ordningen.

Under sidste revision af huseftersynsordningen, blev der som bekendt nedsat en arbejdsgruppe/referencegruppe mv., der skulle se på en fugtdækning. Dette førte desværre ikke til en løsning.

Forbrugerrådet Tænk ønsker, at arbejdet med denne problemstilling genoptages og nytænkes. I praksis ser vi, at det er meget svært for forbrugerne at løfte bevisbyrden for hvornår en skimmelsvampskade er omfattende nok til at være dækket af forsikringen. Det resulterer ofte i en lang kamp om dyre rapporter fra diverse institutter og fugtskyndige mellem forbrugeren og selskabet, og som oftest ender med at forbrugeren ikke får medhold.

Har I behov for en uddybning af ovenstående, står vi naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Vagn Jelsøe
Vicedirektør

Lea Markersen
Juridisk konsulent

Fra: Søren Christensen [christensen@dmoge.dk]
Sendt: 23. januar 2017 15:27
Til: Justitsministeriet; Michelle Grambo Redden
Cc: Bent Juul Jørgensen; Tony Kølskov Pedersen
Emne: Bemærkninger til høring om erfaringer med huseftersynsordningen
Vedhæftede filer: 170123-høringssvar-DM&E's bemærkninger til huseftersynsordningen.pdf

Til Justitsministeriet

Hermed DM&E's bemærkninger til høring om erfaringer med huseftersynsordningen.

Med venlig hilsen
Søren Christensen
Tlf.: 76413668 Mobil: 40199335



Danske Maskinstationer og Entreprenører
Porschevej 3 • DK-7100 Vejle • Tlf. +45 75858355
www.dmoge.dk christensen@dmoge.dk



Justitsministeriet
Slotholmsgade 10
1216 København K
jm@jm.dk
rdd@jm.dk

Vejle den 23. januar 2017

JM sagsnr.: 2012-7005-0020

Bemærkninger til høring om erfaringer med huseftersynsordningen

Hermed fremsender brancheforeningen Danske Maskinstationer & Entreprenører (DM&E) bemærkninger til høring om erfaringer med huseftersynsordningen.

DM&E's høringsvar koncentrerer sig hovedsageligt om bemærkninger rettet mod eftersyn af kloakinstallationer i forbindelse med erhvervelse af fast ejendom, hvilket er inden for DM&E's kompetenceområde. I forhold til høringsbrevet vil DM&E's bemærkninger specielt forholde sig til afsnittet "Generelt" punkt 1) og 2).

Overordnet mener DM&E, at huseftersynsordningen bør omfatte en kloakinstallationsrapport for at sikre en høj og tidsvarende beskyttelse af køber i forbindelse med erhvervelse af fast ejendom. Opmærksomheden omkring en ejendoms kloak- og afløbsinstallation er ofte nedprioriteret og ligger lavt i mange boligkøbers bevidsthed. Eksempler viser, at udbedring af nedslidte eller ulovlige kloakker kan være en omkostningstung affære, ikke mindst fordi der er tale om en "skjult" installation under andre konstruktioner og anlæg.

Konkret foreslår DM&E, at der indføres et lovpligtigt eftersyn af boligens kloakinstallation som en del af huseftersynsordningen herunder indførelse af en kloakinstallationsrapport. DM&E anbefaler endvidere, at udarbejdelsen af kloakinstallationsrapporten følger metodikken og kravene i elinstallationsrapporten, så der sikres gennemskelighed og ensartethed. Kloakinstallationsrapporten vil således kunne give en generel vurdering af installationens tilstand samt tilvejebringe oplysninger om kloakinstallationens funktionsdygtighed og lovlighed i forhold til normer og forskrifter. En sådan rapport vil efter DM&E's opfattelse styrke tilliden til huseftersynsordningen samt sikre en høj beskyttelse i forbindelse med køb af bolig.



Herunder DM&E's forslag til elementer og oplysninger i en kloakinstallationsrapport:

- Vurdering af installationens generelle tilstand og lovlighed i forhold husets og installationens alder
- Installationens generelle indretning og eventuel opdeling i regnvand og spildevand
- Installationens indretning i forhold til sikring mod opstemning og oversvømmelse
- Installationens indretning i forhold til sikring mod rotter
- Tilslutningspunkter
- Eventuelle decentrale renselanlæg og deres stand
- Overensstemmelse mellem faktiske forhold og BBR-oplysninger

DM&E vurderer, at en undersøgelse af en ejendoms kloakinstallation jf. ovenstående vil være både teknisk og fagligt mulig ved kombination af en visuel inspektion og en TV-inspektion, når denne udføres af en autoriseret kloakmestervirksomhed med uddannede TV-operatører. Desuden vurderer vi, at prisen for en kloakinstallationsrapport vil kunne holdes inden for rammerne af, hvad der er økonomisk muligt og attraktivt i forhold huseftersynsordningen.

Udover at sikre beskyttelse i forbindelse aftaler om køb af bolig vil indførelse af kloakinstallationsrapporten også medføre en samfundsmæssig og miljømæssig gevinst i og med, at fejl og utætheder på kloakinstallationer vil blive opdaget og efterfølgende udbedret.

DM&E anbefaler på denne baggrund en udvidelse af huseftersynsordningen, så denne fremover også omfatter en kloakinstallationsrapport. Såfremt der måtte være spørgsmål til vores høringsvar eller et videre arbejde med indførelse af kloakeftersyn i huseftersynsordningen, står vi til jeres rådighed.

Kontaktperson:

Søren Christensen christensen@dmoqe.dk tlf. 7585 8355 / 4019 9335

Venlig hilsen

Danske Maskinstationer og Entreprenører

Søren Christensen

Fra: Sven Heiner [sven@heiner.dk]
Sendt: 23. januar 2017 15:14
Til: Justitsministeriet; Michelle Grambo Redden
Emne: Supplerende høringssvar til Huseftersynsordningen sagsnr. 2012-7005-0020
Vedhæftede filer: Supplerende høringssvar til Justitsministeriets Høringsbrev af 16. december 2016..docx

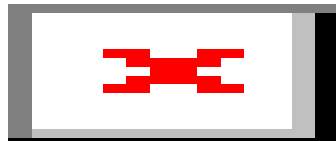
Justitsministeriets Formueretskontor

Hermed et supplerende høringssvar til hørringsrunden omkring Huseftersynsordningen.

Med venlig hilsen
HEINER Bygningsrådgivning ApS

Sven Heiner

Ingeniør. M. IDA
Bygningssagkyndig & Energikonsulent
Eksamn. Skadeskonsulent
Udd. Indsatsleder/brandinspektør
Syns- og skønsmand
Teknisk Revisor og skønsmand på vegne af
Disciplinær – og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige
under Erhvervsstyrelsen.
Tlf. 5852 1734 www.heiner.dk



Justitsministeriet
Formueretskontoret



Slagelse den 23.januar2017

Vedr.: Supplerende hørringsvar til Justitsministeriets Høringsbrev af 16. december 2016.

Under henvisning til tidligere fremsendt hørringsvar, ønsker jeg at fremsende en supplerende kommentar til flg. Pkt.:

2) *Har købere og sælgere af fast ejendom generelt tillid til huseftersynsordningen?*

Supplerende kommentar:

I vores daglige virke som tekniske revisorer og skønsmand for Disciplinær og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har vi set en stigende tendens til, at sælgere der modtager en tilstandsrapport med mange påtegninger, af deres mægler, får anbefalet at kontakte bestemte bygningssagkyndige.

Denne "særlige" bygningssagkyndige foretager kun bemærkninger af forhold der kan udløse dækningspligtige skader i ejerskifteforsikringen.

Vi har her set eksempler på, at sælger allerede inden tidligere rapport er udløbet, bestiller en ny rapport hos en af disse "særlige" bygningssagkyndige. Hvorefter der bliver udarbejdet en ny tilstandsrapport med væsentlig færre bemærkninger.

Vi ved dog at Nævnsekretariatet har fokus på området og slår hårdt ned, såfremt der kan findes beviser herfor.

Justitsministeriet bør derfor i sin hørringsrunde have fokus på dette og sikre, at tilstandsrapporter er en forbrugerorientering der tager alt med i en tilstandsrapport. Så forbrugerne kan have tillid til Huseftersynsordningens målsætning.

Med venlig hilsen

HEINER Bygningsrådgivning ApS

Sven Heiner

Ingeniør, M. IDA
Bygningssagkyndig & Energikonsulent
Eksamn. Skadeskonsulent
Udd. Indsatsleder/brandinspektør
Syns- og skønsmand
Teknisk Revisor og skønsmand på vegne af
Disciplinær – og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige
under Erhvervsstyrelsen.
Tlf. 5852 1734 www.heiner.dk

Fra: Torben Kaas [tka@danskbyggeri.dk]
Sendt: 23. januar 2017 15:52
Til: Justitsministeriet; Michelle Grambo Redden
Emne: Redegørelse om huseftersynsordningen, sagsnr. 2012-7005-0020
Vedhæftede filer: 2017 01 23 Evaluring af huseftersynsordningen.pdf; Ejendomsmæglerundersøgelse-2248124.pdf

Til justitsministeriet

Vedhæftet finder I Danske Bygningskonsulenters høringssvar med tilhørende bilag vedr. erfaringer med huseftersynsordningen.

Venlig hilsen

Torben Kaas

Konsulent

Tlf. direkte: 72 16 02 14 · Mobil: 22 48 56 46



Nørre Voldgade 106 · 1358 København K
danskebygningskonsulenter.dk

Justitsministeriet

Sendt til jm@jm.dk og rdd@jm.dk

23. januar 2017
J-nr.: 215653 / 2365249

Bemærkninger vedr. huseftersynsordningen, sagsnr. 2012-7005-0020

Tak for muligheden for at afgive bemærkninger forud for jeres redegørelse til Folketinget om, hvorvidt de gennemførte ændringer af huseftersynsordningen har haft den ønskede effekt.

Vi er opmærksomme på, at de seks spørgsmål, I rejser i høringsbrevet, kan ledes tilbage til den daværende justitsministers svar på spørgsmål nr. 20 fra Folketingets Boligudvalg i 2011. Efter vores opfattelse er det dog alt for snævert alene at forholde sig til det seks år gamle ministersvar og ikke i bredere forstand forholde sig til, om de valg og fravalg, man foretog med de mange regelændringer i huseftersynsordningen i 2011 og 2012, har været hensigtsmæssige.

Ministeren lagde i sit svar dengang op til en redegørelse om, hvorvidt de gennemførte ændringer (af ejerskifteforsikringens dækningsomfang og vilkår, men også af tilstandsrapportens indhold og omfang samt forslaget om at indføre elinstallationsrapporter) kunne antages at have haft den ønskede effekt. Efterfølgende eksemplificerede ministeren, hvad redegørelsen bl.a. ville indeholde.

Det er ikke Danske Bygningskonsulenter's opfattelse, at man med de seks stillede spørgsmål i rimeligt omfang kommer omkring en redegørelse for effekten af de ændringer, ministeren beskrev. Endnu mindre er der tale om en stillingtagen til, hvorvidt de fravalg, man i sin tid foretog, var hensigtsmæssige.

Flere af fravalgene var genstand for ganske omfattende behandling. Få eksempler herpå er fugtskadedækning, dækning af kloakker udenfor bygningen, certificering af de bygnings-sagkyndige som erstatning for beskikkelsen og ændring af karaktersystemet.

Indledningsvist ønsker vi dog at dvæle ved, at man med beslutningerne i forlængelse af betænkning 1520 også fravalgte at ændre de regler, som styrer markedet for tilstandsrapporter. Dermed fastholdt man et regelsæt, som skævrider markedet til ugunst for forbrugerne og de mindre og nye aktører blandt de bygnings-sagkyndige samt i et vist omfang ejendomsmæglerne. Dengang mente man, at disse ulemper blev opvejet af en fordel i form af en højere benyttelse af ordningen.

Skævvridning af markedet for tilstandsrapporter m.v.

Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) siger, at ejendomsmægleren ikke må bringe konkrete bygnings-sagkyndige eller firmaer, der beskæftiger disse, i forslag overfor sælger. Til gengæld må ejendomsmægleren efter aftale

med sælger rekvirere tilstandsrapporten (m.v.) gennem et forsikringsselskab, der udbyder ejerskifteforsikringer.

I betænkning 1520 beskrives i afsnit 4.8.3.8. forholdene omkring tilstandsrapportens rekvirering. I korthed bruges afsnittet til at gennemgå reglerne som beskrevet ovenfor og efterfølgende til at gennemgå enkelte forslag til alternative fremskaffelsesregler. Det konkluderes, at fordi alternativerne ikke er tilstrækkeligt gode, og fordi formidlingsbekendtgørelsens regler kun har været i kraft i mindre end fire år og har fungeret godt i den periode, så finder udvalget ikke anledning til at ændre reglerne om rekvirering af tilstandsrapporten.

I de efterfølgende år frem til i dag, har de problemer, der ikke desto mindre knytter sig til fremskaffelsesreglerne, udviklet sig og er blevet større. Samtidig har indførelsen af et fælles disciplinær- og klagenævn reduceret de bekymringer, som i sin tid førte til tilblivelsen af de nugældende fremskaffelsesregler. Indførelsen af det fælles disciplinær- og klagenævn blev diskuteret og anbefalet af udvalgets flertal under arbejdet med betænkning 1520 (afsnit 4.9.5.5.3.) men er ikke omtalt i høringsbrevet.

Disciplinær- og klagenævnet og de magtbeføjelser, nævnet har i form af udstedelse af påtaler, udstedelse af advarsler, offentliggørelse af advarsler, udstedelse af bøder, frakendelse af beskikkelsen og offentliggørelse heraf, har gjort, at der blandt de bygningsagkyndige er en betydelig nervøsitet for at begå fejl i arbejdet. At man i 2006 indførte de nye fremskaffelsesregler var en reaktion på, at man anså de bygningsagkyndige for at være i et for stort afhængighedsforhold til lokale ejendomsmæglere med tilhørende risiko for manipulerede tilstandsrapporter. Det er vores opfattelse, at det ikke i dag vil være muligt at finde en bygningsagkyndig, som er parat til at efterkomme ejendomsmæglerens ønsker til rapportindholdet og derved bevidst at udsætte sig for risikoen for nævnssanktioner.

I sin tid blev udvalget bag betænkning 1520 præsenteret for en statistik udarbejdet af Erhvervs- og Byggestyrelsen. Statistikken viste, at markedsfordelingen mellem de store virksomheder, som favoriseres af fremskaffelsesreglerne, og de mindre virksomheder, som lider under fremskaffelsesreglerne, var nogenlunde ligelig med en svag overvægt af opgaver til de store virksomheder. Den pågældende statistik var medvirkende til, at udvalget mente, at de markedsforvridende negative effekter ved fremskaffelsesreglerne blev overskygget af de positive effekter ved en højere udnyttelse af huseftersyndningen.

Vi har som bilag vedlagt en opgørelse over markedsfordelingen foretaget af Danske Bygningskonsulenter i efteråret 2015. Opgørelsen bygger på 1.050 bolighandler, hvoraf der var udarbejdet tilstandsrapport i de 710 sager. Konklusionen på undersøgelsen er, at ejendomsmæglerne udøver en meget stor påvirkning på sælgers valg af bygningsagkyndig, og at køber kun undtagelsesvist står overfor et frit valg af bygningsagkyndig. Vi er opmærksomme på, at undersøgelsen er behæftet med nogle fejlkilder, som er nævnt i undersøgelsen, og at den er et partsdokument. Undersøgelsens resultater er dog i god overensstemmelse med de påstande om et styret marked, som siden indførelsen af de nye fremskaffelsesregler i 2006 er blevet fremført løbende fra aktører blandt de bygningsagkyndige.

Styringen foregår på den måde, at landets få dominerende udbydere af ejerskifteforsikringer indgår aftaler med ejendomsmæglerkæderne (som de i nogle tilfælde er koncernforbundne med) om, at ejendomsmæglerne henviser deres kunder til det pågældende ejerskifteforsikringsselskab. Ejerskifteforsikringsselskabet indgår igen en aftale med en eller flere af de landsdækkende udbydere af tilstandsrapporter m.v. om at levere tilstandsrapporter i de pågældende sager. Dette er i overensstemmelse med fremskaffelsesreglerne men giver et lukket marked på grund af pris- og leveringsaftaler mellem få store aktører på markedet.

I enkelte tilfælde viser vores undersøgelse, at styringen alene består i, at en ejendomsmægler i overvejende grad giver opgaverne til en lokal bygningsagkyndig. Det er i modstrid med reglerne men giver ikke på samme måde et lukket marked, fordi enhver bygningsagkyndig

har mulighed for at markedsføre sig overfor ejendomsmæglere og matche pris og kvalitet i arbejdet.

Fra Danske Bygningskonsulenter mener vi ikke, det er acceptabelt, at vi skal leve med fremskaffelsesregler, som hos flertallet af ejendomsmæglerkæderne kun tillader under 30 % af alle opgaver at komme ud i fri konkurrence. Det kan forbrugerne ikke være tjent med, og det kan de bygningsagkyndige ikke være tjent med. Heller ikke ejendomsmæglerne er altid interesserede i at blive pålagt koncernloyalitet, når deres kunder skal hjælpes til at finde en bygningsagkyndig og fremskaffe et tilbud på en ejerskifteforsikring.

Det har tidligere været fremført som et argument for fremskaffelsesreglerne, at de giver mulighed for at finde en bygningsagkyndig, når der skal sælges et dødsbo, og at det øger benyttelsesgraden hos de borgere, som finder det svært selv at rekvirere en bygningsagkyndig. Det argument holder næppe i dag, hvor alle borgere i princippet kan håndtere en e-boks, og der er fundet gode løsninger for de stadigt færre, som ikke kan. På helt tilsvarende vis bør det være muligt for borgeren eksempelvis at gå ind på boligejer.dk og finde et antal bygningsagkyndige, man ønsker et pristilbud fra.

Vi vil opfordre til, at redegørelsen til Folketinget indeholder følgende anbefaling:

Formidlingsbekendtgørelsens fremskaffelsesregler er ikke længere tidssvarende. Under henvisning til reglernes negative virkninger for forbrugerne og for betydelige dele af de bygningsagkyndige (lukket marked med manglende konkurrence om huseftersynsopgaverne) anbefales det, at reglernes afskaffes og erstattes med lettilgængelige søgemuligheder for hussælgerne.

Siden reglernes vedtagelse i 2006 har rammerne ændret sig, således at et stort flertal af opgaverne ikke er i fri konkurrence. Samtidig har indførelsen af nye sanktioner og styrket kontrol med de bygningsagkyndige fungeret efter hensigten om at overskygge effekten af mulige afhængighedsforhold til ejendomsmæglerne. Generelt er der i stat og kommuner en forventning om, at borgerne kan betjene sig selv elektronisk. Det bør også gælde for huseftersynsordningen.

Til høringens konkrete spørgsmål har Danske Bygningskonsulenter følgende bemærkninger:

Generelt

- 1. Sikrer huseftersynsordningen en høj og tidssvarende beskyttelse i forbindelse med køb af bolig?*

Huseftersynsordningen sikrer en vigende men fortsat høj beskyttelse af forbrugerne ved køb og salg af boliger. Ordningen benyttes i langt de fleste handler med parcel- og rækkehuse m.v. og indebærer som sådan en beskyttelse mellem to svage parter, som ikke sikres på anden måde i lovgivningen.

Det er dog vigtigt at være opmærksom på, at huseftersynsordningen over årene er sat til at varetage stadigt flere andre opgaver end den oprindelige. Samtidig har pres udefra ført til ændret adfærd hos de bygningsagkyndige, hvorved der sker en løbende erosion af forbrugersikkerheden.

Oprindeligt er huseftersynsordningen tænkt sådan, at der skal være en snæver sammenhæng mellem forsikringsdækningen og tilstandsrapportens indhold på den ene side og sælgers ansvarsfritagelse på den anden side. Gennem regelændringer og ikke mindst en prak-

sisglidning hos den offentlige kontrol med de bygningssagkyndige, stilles der stadigt stigende krav om at medtage nye elementer i tilstandsrapporterne, uden de har en sammenhæng med sælger ansvarsfritagelse.

Eksempler herpå er personskaderisiko, hvor lovlige konstruktioner ifølge de bygningssagkyndiges håndbog skal medtages i tilstandsrapporten og gives karakteren K3, hvis de indebærer risiko for personskade. Et eksempel er en intakt lovlig trappe uden trappeværn.

Eksempler på praksisglidning hos den offentlige kontrol med de bygningssagkyndige er krav om, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten rådgiver om udbedring af skader "når han nu alligevel er ude på ejendommen" og krav om at medtage helt ubetydelige skader.

Vi oplever desuden opbakning til denne kurs fra ejerskifteforsikringsselskaberne, som ønsker, at de bygningssagkyndige skal beskrive flest mulige nok så ubetydelige forhold. Dertil er der fra ejerskifteforsikringsselskaberne et pres om at beskrive forhold, som ikke er skader, men som er usædvanlige eller på længere sigt kan udvikle sig til skader uden dog at indebære nærliggende risiko herfor. Dette pres er især muligt at udøve på grund af de uheldige samarbejdsrelationer mellem bygningssagkyndige og ejerskifteforsikringsselskaber, vi har nævnt ovenfor.

Summen af disse eksempler er for det første, at forbrugerne ikke længere kan have ubetinget tillid til, at der er en sammenhæng mellem huseftersynsordningens indhold og sælgers ansvarsfritagelse samt købers forsikringsdækning, og for det andet at forsikringsdækningen udvandes på grund af de mange uvedkommende forhold, tilstandsrapporterne nu indeholder, og som ejerskifteforsikringsselskaberne benytter til at afvise skadesudbetaling.

2. Har købere og sælgere af fast ejendom generelt tillid til huseftersynsordningen?

Vi har ikke viden om køberes og sælgeres tillid til huseftersynsordningen.

Information til købere

3. Indeholder elinstallationsrapporten relevant og forståelig information for købere af fast ejendom?

Vi har ikke viden om, at elinstallationsrapportens indhold ikke skulle være relevant eller forståelig for køberne.

Valget af karaktersystem til elinstallationsrapporterne var i det daværende udvalgsarbejde forud for betænkning 1520 genstand for mange overvejelser. Da udvalget ikke med tilstrækkelig sikkerhed kunne foreslå et nyt karaktersystem, faldt valget på det karaktersystem, som anvendes i tilstandsrapporten.

Elskader og fejl i elinstallationer kan ikke uden videre sammenlignes med skader på selve bygningen. Derfor blev de enkelte karakterer til brug i elinstallationsrapporterne tildelt andre betydninger, end karaktererne har i tilstandsrapporterne. En K2 er derfor ikke det samme i de to rapporter.

Det er vores opfattelse, at køberne har svært ved at forstå den forskel, og at den er anledning til forvirring. Vi kan ikke uden videre vurdere, om den forvirring omsætter sig i en ringere retsstilling for køberne.

4. Indeholder beskrivelsen af forventet restlevetid for bygningens tag relevant og forståelig information for købere af fast ejendom?

Beskrivelsen af tagets forventede restlevetid er et kompromis mellem konkret information om det enkelte tag, og så en forenklet beskrivelse, som køber kan støtte sin købsbeslutning til.

Det er Danske Bygningskonsulenters opfattelse, at beskrivelsen af tagets forventede restlevetid ud fra et tabelopslag kombineret med den bygningsagkyndiges vurdering af, om lokale forhold taler for en kortere restlevetid, alt i alt er forståelig for køber og leverer den nødvendige information til støtte for købsbeslutningen.

5. *Indeholder de generelle hustypebeskrivelser relevant og forståelig information for købere af fast ejendom*

De generelle hustypebeskrivelser har som deres væsentligste formål at afstemme købers forventninger til kvaliteten af den ejendom, man køber. Hustypebeskrivelserne skulle løse det problem, at nogle købere har en forventning om, at alle afvigelser fra et nyt hus enten skal fremgå af tilstandsrapporten eller være ejerskifteforsikringsdækkede.

Det er vores opfattelse, at hustypebeskrivelserne i deres nuværende form løser denne opgave nogenlunde tilfredsstillende. Vi vil derfor anbefale, at de også fremover er en del af huseftersynsordningen.

Dog er vi opmærksomme på en række forhold, som løbende fører til spørgsmål og misforståelser hos forbrugerne. Det kan eksempelvis være, at fotografiet på hustypebeskrivelsen er et eksempel og ikke et fotografi af den konkrete ejendom. Det kan også være, at den valgte hustypebeskrivelse ikke beskriver ejendommen godt nok – i mangel af en mere passende hustypebeskrivelse. Der er mange hustyper i Danmark.

Vi vil derfor foreslå, at der sammen med branchen nedsættes et udvalgsarbejde med henblik på at forbedre hustypebeskrivelserne og udvide antallet af hustypebeskrivelser. Samtidig bør udvalget se på mulighederne for på en god måde at beskrive ejendomme bygget af flere omgange.

Ejerskifteforsikringen

6. *Er dækningsomfanget af et tilbud om ejerskifteforsikring klar for tilbudsmottageren?*

Vi har ikke viden om, hvordan tilbudsmottagerne forstår de tilbud om ejerskifteforsikring, de modtager.

Med henvisning til den ovennævnte argumentation om, hvorvidt huseftersynsordningen leverer tidssvarende beskyttelse ved bolighandler, vil vi gerne påpege, at dækningsomfanget *i praksis* kan vise sig at være lavere, end forbrugerne må forvente, fordi tilstandsrapporterne indeholder for megen information i form af rådgivning, ukonkrete beskrivelser og omtale af småforhold, der igen fører til afvisning af forsikringsdækning.

Igen gør vi opmærksom på, at tilstandsrapporterne udvikler sig i denne retning på grund af pres fra den offentlige kontrol med de bygningsagkyndiges arbejde og på grund af pres fra ejerskifteforsikringsselskaberne – ikke mindst i kraft af deres uheldige samarbejdsaftaler med dele af de bygningsagkyndiges branche som nævnt ovenfor.

Venlig hilsen
Danske Bygningskonsulenter

Torben Kaas

Ejendomsmægleres henvisning til bygningsagkyndige

Dette er en opgørelse over, hvilke virksomheder der udfører tilstandsrapporter for konkrete ejendomsmæglere fordelt rundt i landet.

Formålet er at afdække, i hvor stor udstrækning huseftersynsbekendtgørelsens bestemmelser om formidling af opgaven med at udføre tilstandsrapporter overholdes. Ifølge den pågældende bestemmelse, skal en ejendomsmægler orientere kunden om, hvordan han eller hun selv kan finde en bygningsagkyndig. Kun i de tilfælde, hvor kunden ikke magter eller ønsker selv at finde en bygningsagkyndig, må ejendomsmægler bede et forsikringsselskab finde en sagkyndig til opgaven. Ejendomsmægler må ikke selv foreslå en konkret bygningsagkyndig til opgaven.

For hver af de undersøgte ejendomsmæglere har vi udvalgt 30 villaer/rækkehuse på deres salgsliste og undersøgt, om der er udført tilstandsrapport på ejendommen. Hos alle mæglerne er der eksempler på ejendomme udbudt til salg, hvor der ikke ligger en aktuel tilstandsrapport. Derfor indgår der for hver ejendomsmægler færre end 30 tilstandsrapporter i undersøgelsen. For de ejendomme, hvor der ligger en tilstandsrapport, har vi undersøgt, hvilket firma der har udført tilstandsrapporten.

Ejendomsmæglerne er udvalgt på den måde, at vi har udvalgt 6 landsdækkende kæder og for hver kæde har fundet to butikker på Sjælland, en på Fyn og to i Jylland. Der ud over er valgene tilfældige og kun styret af et ønske om bred geografisk fordeling. Tilsvarende tal har vi benyttet til at udvælge uafhængige ejendomsmæglerbutikker. Storbyerne er svagt repræsenterede, fordi mæglerne her typisk har forholdsvis få villaer og rækkehuse til salg.

Alt i alt er 1.050 bolighandler gennemgået i denne undersøgelse. Af dem lå der tilstandsrapporter i 710 sager. Det er disse 710 tilstandsrapporter, der danner grundlag for undersøgelsen.

Vi lægger til grund for denne undersøgelse, at tilstandsrapporter udført af de landsdækkende bygningsagkyndigevirksomheder Botjek A/S, EBAS, Factum2 eller OBH Ingeniørservice A/S, alle er formidlet via et ejerskifteforsikringsselskab, mens alle andre tilstandsrapporter er formidlet udenom et ejerskifteforsikringsselskab. I denne antagelse ligger to fejlkilder.

Den første fejlkilde er, at kunderne i et vist mindre omfang kan vælge en af de fire landsdækkende virksomheder nævnt ovenfor uden ejendomsmæglerens mellemkomst. De tæller i undersøgelsen med som opgaver formidlet via et ejerskifteforsikringsselskab. Den kundeandel svinger mellem 0 og ca. 20 pct. hos de pågældende virksomheder.

Den anden fejlkilde er, at adskillige mindre bygningsagkyndigevirksomheder udfører en del af de landsdækkende firmaers tilstandsrapporter som underleverandører. Her er der tale om opgaver formidlet gennem et ejerskifteforsikringsselskab, men de tæller her med som opgaver formidlet ved direkte kundekontakt i overensstemmelse med reglerne.

Vi antager her, at de to modsatrettede fejlkilder ophæver hinanden.

Hovedkonklusioner

Undersøgelsen viser, at der for næsten alle ejendomsmæglerne er tydelige tegn på, at kunderne i strid med reglerne i alt for stort omfang hjælpes til at finde en bygnings sagkyndig. Reglerne siger, at ejendomsmægleren skal orientere kunden om, hvordan han eller hun selv kan finde en bygnings sagkyndig. Kun i de særlige tilfælde, hvor kunden ikke ønsker eller magter selv at finde en bygnings sagkyndig, kan mægleren hjælpe ved at henvise sagen til et ejerskifteforsikringsselskab, som så skal udvælge en bygnings sagkyndig.

Undersøgelsen viser:

- Kædeejendomsmæglerne har alle en meget stor andel af kunder, som får henvisning gennem et forsikringsselskab. For Home, EDC, Nybolig og Estate ligger andelen af tilstandsrapporter formidlet gennem et forsikringsselskab på ca. 70 pct. Det er usandsynligt, at 7 ud af 10 kunder i de pågældende forretninger efter loyal information om, hvordan de selv kan finde en bygnings sagkyndig, alligevel beder mægleren hjælpe via et forsikringsselskab.
- De to sidste kædemæglerne RealMæglerne og Danbolig har en lav andel af tilstandsrapporter formidlet gennem et forsikringsselskab. Men ser man på de enkelte mæglerbutikker, er der flere eksempler på, at en meget stor andel af kunderne vælger den samme uafhængige bygnings sagkyndige. Får den samme bygnings sagkyndige mere end halvdelen af alle opgaver hos en ejendomsmægler, antager vi her, at kunderne har fået hjælp af mægler til at vælge den pågældende bygnings sagkyndige. Tager man højde for det, er 73 pct. henholdsvis 52 pct. af tilstandsrapporterne hos de to mæglerkæder formidlet udenfor det fri marked.
- Også hos uafhængige ejendomsmæglerne tilsidesættes reglerne om formidling af tilstandsrapporter i et vist omfang. Det ses hos Thobo-Carlsen & Partners i Odense og hos Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen i Herning, hvor en enkelt uafhængig bygnings sagkyndigevirksomhed begge steder har en meget høj andel af alle opgaver samt hos Lokalt Liebhaveri i Aarhus, hvor de landsdækkende kæder sidder på en meget høj andel af opgaverne.
- Kunderne kan godt selv uden at få hjælp af ejendomsmægler eller et forsikringsselskab. Hos Danbolig i Næstved, Danbolig i Sorø/Dianalund, Ejendomsmæglerfirmaet Hensrik i Roskilde, EDC Ikast og hos Nybolig i Herning viser opgørelsen, at kunderne har haft et frit valg af bygnings sagkyndig, uden det er gået ud over benyttelsesgraden af huseftersynsordningen. Hos de 30 øvrige mæglerne i denne undersøgelse, tyder tallene på, at man omgår regelsættet på området og dermed den fri konkurrence.

Sjælland**Home, Farum**

Botjek A/S	2 rapporter
EBAS	3 rapporter
Factum2	0 rapporter
<u>OBH Ingeniørservice A/S</u>	15 rapporter
Patrick Singh	2 rapporter
Michael Lium Rådgivende Ingeniør	4 rapporter
Energihuset Danmark	1 rapport
Andel landsdækkende kæder:	74 pct.

Home, Kalundborg

Botjek A/S	2 rapporter
EBAS	4 rapporter
Factum2	0 rapporter
<u>OBH Ingeniørservice A/S</u>	10 rapporter
IN-Consult	2 rapporter
Andel landsdækkende kæder:	89 pct.

EDC, Hillerød

Botjek A/S	0 rapporter
EBAS	10 rapporter
Factum2	5 rapporter
<u>OBH Ingeniørservice A/S</u>	0 rapporter
PJ Arkitekt og Ingeniør	1 rapport
Dansk Ejendomsanalyse	1 rapport
Murbyg ApS	1 rapport
Boligeftersyn P/S	2 rapporter
Andel landsdækkende kæder:	75 pct.

EDC Michael Pedersen, Nykøbing F

Botjek A/S	7 rapporter
EBAS	0 rapporter
Factum2	4 rapporter
<u>OBH Ingeniørservice A/S</u>	0 rapporter
Preben F. Hallberg	2 rapporter
RL Byggerådgivning ApS	2 rapporter
Andel landsdækkende kæder:	73 pct.

Nybolig, Hørsholm

Botjek A/S	3 rapporter
EBAS	13 rapporter
Factum2	6 rapporter
<u>OBH Ingeniørservice A/S</u>	0 rapporter
Nørregaard Rådgivende Ingeniør	1 rapport
Boligeftersyn P/S	1 rapport
Energihuset Danmark	1 rapport
Andel landsdækkende kæder	88 pct.

Nybolig, Holbæk

Botjek A/S	4 rapporter
EBAS	10 rapporter
Factum2	7 rapporter
<u>OBH Ingeniørservice A/S</u>	0 rapporter
Overgaard's Hussyn ApS	1 rapport
Boligeftersyn P/S	1 rapport
Rådgivende Ingeniør Ole Lentz ApS	2 rapporter
Arkitektf. Bjarne Allentoft Nielsen ApS	1 rapport
Tetcon Rådgivende Ingeniører A/S	1 rapport
Andel landsdækkende kæder	78 pct.

RealMæglerne Greve og Solrød

Botjek A/S	0 rapporter
EBAS	1 rapport
Factum2	0 rapporter
<u>OBH Ingeniørservice A/S</u>	0 rapporter
Tetcon	1 rapport
Boligeftersyn P/S	1 rapport
Rievers	1 rapport
Bygn- og Energikons. Søren Funch Jensen	15 rapporter
Nimskov og Co. ApS	1 rapport
Steenstrup & Schmidt	1 rapport
Hans J. Berggren	1 rapport
Andel landsdækkende kæder:	5 pct.
Andel Søren Funch Jensen	68 pct.

RealMæglerne Jan Thanning ApS, Slagelse

Botjek A/S	3 rapporter
EBAS	1 rapport
Factum2	1 rapport
<u>OBH Ingeniørservice A/S</u>	0 rapporter
Husingeniøren ApS	12 rapporter
Nyland Rådg. Ingeniør ApS	1 rapport
Boligeftersyn P/S	1 rapport
Schou Bolig ApS	1 rapport
Boligingeniøren ApS	1 rapport
Bygningssagkyndig B. Lilleund ApS	1 rapport
Andel landsdækkende kæder:	23 pct.
Andel Husingeniøren ApS	55 pct.

Estate, Næstved

Botjek A/S	4 rapporter
EBAS	8 rapporter
Factum2	1 rapport
<u>OBH Ingeniørservice A/S</u>	2 rapporter
Bygningssagkyndig B. Lillelund ApS	5 rapporter
Energihuset Danmark ApS	1 rapport
JRE Bygningssyn	1 rapport
Andel landsdækkende kæder:	68 pct.

Estate, Køge

Botjek A/S	2 rapporter
EBAS	1 rapport
Factum2	0 rapporter
<u>OBH Ingeniørservice A/S</u>	1 rapport
Bygningskontoret	10 rapporter
Bygn- og Energikons. Søren Funch Jensen	1 rapport
Schou Bolig ApS	2 rapporter
Arkitektfirmaet Ole Kjølhede ApS	1 rapport
Andel landsdækkende kæder:	18 pct.
Andel Bygningskontoret:	56 pct.

Danbolig Næstved – Allan Hansen

Botjek A/S	3 rapporter
EBAS	1 rapport
Factum2	1 rapport
<u>OBH Ingeniørservice A/S</u>	1 rapport
Juul & Kildemark	4 rapporter
JRE Bygningssyn ApS	7 rapporter
Bygningssagkyndig B. Lillelund ApS	6 rapporter
Schou Bolig ApS	2 rapporter
Andel landsdækkende kæder:	24 pct.

Danbolig Sorø/Dianalund

Botjek A/S	1 rapport
EBAS	1 rapport
Factum2	0 rapporter
<u>OBH Ingeniørservice A/S</u>	0 rapporter
Nyland Rådgivende Ingeniør ApS	1 rapport
Husingeniøren ApS	5 rapporter
Bygningssagkyndig B. Lillelund ApS	1 rapport
I/S Arkitekttegnestuen v/ Jesper Holm	1 rapport
Steenstrup & Schmidt ApS	1 rapport
Schou Bolig ApS	1 rapport
Tetcon Rådgivende Ingeniør A/S	1 rapport
Kerlstrupgaard VVS & Ingeniør ApS	1 rapport
Andel landsdækkende kæder:	14 pct.

Ejendomsmæglerfirmaet Hensrik, Roskilde (uafhængig)

Botjek A/S	0 rapporter
EBAS	0 rapporter
Factum2	0 rapporter
<u>OBH Ingeniørservice A/S</u>	1 rapport
Heinrich Gisselmann	1 rapport
Juels Consult	2 rapporter
Boligingeniøren ApS	8 rapporter
Bygn- og Energikons. Søren Funch Jensen	1 rapport
Tetcon	1 rapport
Steenstrup & Schmidt	4 rapporter
Niebuhrs Rådgivning	2 rapporter
Energihuset Danmark	2 rapporter
Murbyg ApS	1 rapport
Nimskov og Co	1 rapport
Andel landsdækkende kæder	4 pct.

BoligMægler, Næstved (uafhængig)

Botjek A/S	0 rapporter
EBAS	0 rapporter
Factum2	0 rapporter
<u>OBH Ingeniørservice A/S</u>	0 rapporter
Juul & Kildemark Rådgivende Ingeniører	2 rapporter
Bygn.sagk. B. Lilleund ApS	7 rapporter
JRE Bygningssyn ApS	3 rapporter
Schou Bolig ApS	1 rapport
Ark.firm. Bjarne Allentoft Nielsen ApS	1 rapport
Boligeftersyn P/S	1 rapport
Boligingeniøren ApS	1 rapport
Anders Lydehøj ApS	1 rapport
Andel landsdækkende kæder	0 pct.

Fyn

Home, Ringe

Botjek	3 rapporter
EBAS	4 rapporter
Factum2	0 rapporter
<u>OBH Ingeniørservice A/S</u>	11 rapporter
ORF Consult	2 rapporter
Juels Consult	4 rapporter
STS Huseftersyn	1 rapport
Andel landsdækkende kæder:	72 pct.

EDC, Broby/Haarby

Botjek A/S	9 rapporter
EBAS	6 rapporter
Factum2	3 rapporter
<u>OBH Ingeniørservice A/S</u>	1 rapport
Arkitekt Svend Skude	1 rapport
Mogens Bønneland	1 rapport
ORF Consult	1 rapport
Andel landsdækkende kæder:	86 pct.

Nybolig, Ringe

Botjek A/S	8 rapporter
EBAS	1 rapport
Factum2	2 rapporter
<u>OBH Ingeniør servicen A/S</u>	0 rapporter
ORF Consult	2 rapporter
Andel landsdækkende kæder:	85 pct.

RealMægler Sofie Lind, Faaborg

Botjek A/S	13 rapport
EBAS	0 rapporter
Factum2	0 rapporter
<u>OBH Ingeniør servicen A/S</u>	0 rapporter
103 Rådgivende Ingeniørselskab A/S	3 rapporter
Overgaard's Hussyn	4 rapporter
Arkitektfirma Hedegaard	1 rapport
Andel landsdækkende kæder:	62 pct.

Estate, Middelfart

Botjek A/S	3 rapporter
EBAS	11 rapporter
Factum2	4 rapporter
<u>OBH Ingeniør service A/S</u>	1 rapport
ORF Consult	1 rapport
MST-bygtjek	1 rapport
Andel landsdækkende kæder:	90 pct.

Danbolig, Nyborg

Botjek A/S	1 rapport
EBAS	1 rapport
Factum2	0 rapporter
<u>OBH Ingeniør service A/S</u>	5 rapporter
Arkitekt Jarl	1 rapport
TP-Design Din-arkitekt.dk	1 rapport
Intscicon ApS	1 rapport
ORF Consult	1 rapport
Arkitektfirmaet Byg & Bo ApS	1 rapport
Tegnestuen Berens	1 rapport
Energihuset Danmark ApS	1 rapport
Andel landsdækkende kæder:	50 pct.

Thobo-Carlsen & Partners, Odense (uafhængig)

Botjek A/S	3 rapporter
EBAS	0 rapporter
Factum2	0 rapporter
<u>OBH Ingeniørservice A/S</u>	0 rapporter
Arkitektfirma Hedegaard	13 rapporter
BMH Rådgivning	6 rapporter
Andel landsdækkende kæder:	14 pct.
Andel Hedegaard:	59 pct.

Jylland

Home, Herning

Botjek A/S	2 rapporter
EBAS	1 rapport
Factum2	0 rapporter
<u>OBH Ingeniørservice A/S</u>	12 rapporter
FW Support	1 rapport
Niels Ole Toftgaard ApS	1 rapport
OH Rådgivning	2 rapporter
Eriksen Byggerådgivning	2 rapporter
Bygconsult	2 rapporter
HA Ingeniørfirma	1 rapport
Andel landsdækkende kæder:	63 pct.

Home, Holstebro

Botjek A/S	10 rapporter
EBAS	0 rapporter
Factum2	1 rapport
<u>OBH Ingeniørservice A/S</u>	0 rapporter
Bygconsult ApS	4 rapporter
Ark.firmaet Niels Ole Toftgaard ApS	1 rapport
Energihuset Danmark	1 rapport
Andel landsdækkende kæder:	69 pct.

EDC, Ikast

Botjek A/S	4 rapporter
EBAS	0 rapporter
Factum2	5 rapporter
<u>OBH Ingeniørservice A/S</u>	0 rapporter
Poul Pedersen	4 rapporter
Eriksen Byggerådgivning	2 rapporter
Xpert Boligråd	1 rapport
Bygconsult ApS	4 rapporter
J. Ulrik Hansen	1 rapport
Boligeftersyn P/S	1 rapport
Arkitekt Jarl	1 rapport
Andel landsdækkende kæder:	39 pct.

EDC Trøst & Mensel, Aabenraa

Botjek A/S	5 rapporter
Factum2	3 rapporter
EBAS	7 rapporter
<u>OBH Ingeniørservice A/S</u>	2 rapporter
Vh-Consult	1 rapport
PLATECH	1 rapport
M. Byg ApS	1 rapport
Andel landsdækkende kæder:	85 pct.

Nybolig, Herning

Botjek A/S	4 rapporter
EBAS	0 rapporter
Factum2	4 rapporter
<u>OBH Ingeniørservice A/S</u>	0 rapporter
Arkitekterne Himmerland	1 rapport
Bygconsult ApS	5 rapporter
Murbyg ApS	1 rapport
Eriksen Byggerådgivning	2 rapporter
OH Rådgivning ApS	1 rapport
Andel landsdækkende kæder:	44 pct.

Nybolig, Frederikshavn

Botjek A/S	7 rapporter
EBAS	5 rapporter
Factum2	0 rapporter
<u>OBH Ingeniørservice A/S</u>	1 rapport
Knud Erik Møllers Tegnestue	2 rapporter
Brix & Kamp	1 rapport
Tilstandsrapport-nu.dk	2 rapporter
Ingeniørfirmaet Arne Sørensen	1 rapport
Andel landsdækkende kæder:	68 pct.

RealMæglerne Klaus Larsen, Randers

Botjek A/S	0 rapporter
EBAS	1 rapport
Factum2	1 rapport
<u>OBH Ingeniørservice A/S</u>	0 rapporter
Rådg. Ingeniørfirma Søren Sørensen ApS	13 rapporter
Energihuset Danmark ApS	1 rapport
Ingeniørfirmaet Steffen Andersen ApS	2 rapporter
Just A/S	1 rapport
Thaning miljø- & Energirådgivning	1 rapport
Andel landsdækkende kæder:	10 pct.
Andel Rådg. Ingf. Søren Sørensen ApS	65 pct.

RealMæglerne Boligbutikken, Vejle

Botjek A/S	11 rapporter
EBAS	1 rapport
Factum2	1 rapport
<u>OBH Ingeniørservice A/S</u>	0 rapporter
OK Ingeniørfirma	1 rapport
Andel landsdækkende kæder:	79 pct.

Estate Birkelev og Thybo ApS, Esbjerg

Botjek A/S	5 rapporter
EBAS	6 rapporter
Factum2	2 rapporter
<u>OBH Ingeniørservice A/S</u>	0 rapporter
Andel landsdækkende kæder:	100 pct.

Estate Algren, Aalborg

Botjek A/S	5 rapporter
EBAS	4 rapporter
Factum2	4 rapporter
<u>OBH Ingeniørservice A/S</u>	1 rapport
Rådg. Ing.firma Søren Sørensen ApS	1 rapport
Ingeniørfirmaet Steffen Andersen ApS	1 rapport
Arkitekthuset Vodskov A/S	3 rapporter
Tilstandsrapport-nu.dk	2 rapporter
AN Boligtjek s.m.b.a.	1 rapport
Rådg. Ing. Henrik Boelsmand	1 rapport
Andel landsdækkende kæder:	61 pct.

Danbolig Bent Kohls, Viborg

Botjek A/S	6 rapporter
EBAS	0 rapporter
Factum2	2 rapporter
<u>OBH Ingeniørservice A/S</u>	7 rapporter
Bygconsult ApS	6 rapporter
Just A/S	1 rapport
Andel landsdækkende kæder	68 pct.

Danbolig, Aabenraa

Botjek A/S	6 rapporter
EBAS	3 rapporter
Factum2	0 rapporter
<u>OBH Ingeniørservice A/S</u>	3 rapporter
M.Byg ApS	12 rapporter
Andel landsdækkende kæder	50 pct.
Andel M.Byg ApS	50 pct.

Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen, Herning (uafhængig)

Botjek A/S	0 rapporter
EBAS	0 rapporter
Factum2	0 rapporter
<u>OBH Ingeniørservice A/S</u>	0 rapporter
Just A/S	15 rapporter
Thomsen, Andersen og vendelbo	1 rapport
Rådg. Ing.firma Søren Sørensen	1 rapport
Andel landsdækkende kæder:	0 pct.
Andel Just A/S:	88 pct.

Lokalt Liebhaber, Aarhus (uafhængig)

Botjek A/S	2 rapporter
EBAS	1 rapport
Factum2	10 rapporter
<u>OBH Ingeniørservice A/S</u>	1 rapport
Bygkon ApS	1 rapport
Bygge-konsulent.dk ApS	2 rapporter
Just A/S	2 rapporter
Anders Bomholt	1 rapport
Thanning Miljø- & Energirådgivning	1 rapport
J. Th. Hjortshøj	1 rapport
Høyer Consult ApS	1 rapport
Andel landsdækkende kæder:	61 pct.

Landsdækkende firmaers andel hos kæderne i denne undersøgelse:**Home**

Kædevirksomhed/fast samarbejdspartner	Andel af rapporter	Andel inkl. andre storleverandører *)
Botjek A/S	17 pct.	Ikke fundet eksempler på andre storleverandører
EBAS	11 pct.	
Factum2	1 pct.	
OBH Ingeniørservice A/S	43 pct.	
Andel store i alt	72 pct.	

EDC

Kædevirksomhed/fast samarbejdspartner	Andel af rapporter	Andel inkl. andre storleverandører
Botjek A/S	25 pct.	Ikke fundet eksempler på andre storleverandører
EBAS	23 pct.	
Factum2	20 pct.	
OBH Ingeniørservice A/S	3 pct.	
Andel store i alt	74 pct.	

Nybolig

Kædevirksomhed/fast samarbejdspartner	Andel af rapporter	Andel inkl. andre storleverandører
Botjek A/S	25 pct.	Ikke fundet eksempler på andre storleverandører
EBAS	28 pct.	
Factum2	19 pct.	
OBH Ingeniørservice A/S	1 pct.	
Andel store i alt	74 pct.	

RealMæglerne

Kædevirksomhed/fast samarbejdepartner	Andel af rapporter	Andel inkl. andre storleverandører
Botjek A/S	27 pct.	27 pct.
EBAS	3 pct.	3 pct.
Factum2	2 pct.	2 pct.
OBH Ingeniørservice A/S	0 pct.	0 pct.
Søren Funch Jensen, Greve m.v.		15 pct.
Husingeniøren, Slagelse		12 pct.
Søren Sørensen, Randers		13 pct.
Andel store i alt	32 pct.	73 pct.

Estate

Kædevirksomhed/fast samarbejdepartner	Andel af rapporter	Andel inkl. andre storleverandører
Botjek A/S	20 pct.	20 pct.
EBAS	31 pct.	31 pct.
Factum2	11 pct.	11 pct.
OBH Ingeniørservice A/S	5 pct.	5 pct.
Bygningskontoret, Køge		10 pct.
Andel store i alt	68 pct.	78 pct.

Danbolig

Kædevirksomhed/fast samarbejdepartner	Andel af rapporter	Andel inkl. andre storleverandører
Botjek A/S	17 pct.	17 pct.
EBAS	3 pct.	3 pct.
Factum2	3 pct.	3 pct.
OBH Ingeniørservice A/S	16 pct.	16 pct.
M. Byg ApS, Aabenraa		12 pct.
Andel store i alt	39 pct.	52 pct.

Uafhængige ejendomsmæglere

Kædevirksomhed/fast samarbejdepartner	Andel af rapporter	Andel inkl. andre storleverandører
Botjek A/S	5 pct.	5 pct.
EBAS	1 pct.	1 pct.
Factum2	10 pct.	10 pct.
OBH Ingeniørservice A/S	2 pct.	2 pct.
Hedegaard, Odense		13 pct.
Just, Herning		14 pct.
Andel store i alt	17 pct.	45 pct.

*) Hvor en bygnings sagkyndige virksomhed har udført 50 pct. eller flere af tilstandsrapporterne for en enkelt ejendomsmægler, antager vi, at hussælgerne er blevet vejledt af mægleren til at vælge den pågældende virksomhed. Her antager vi også det pågældende forretningsforhold for at være en del af en konkurrencebegrænsende adfærd.

Fra: Henriette Fagerberg Erichsen [hfe@advokatsamfundet.dk]
Sendt: 24. januar 2017 11:46
Til: Justitsministeriet; Michelle Grambo Redden
Emne: Underskrevet høringssvar til Justitsministeriet (Sagsnr.: 2016 - 3714)
Vedhæftede filer: Høringssvar til Justitsministeriet.pdf

Hermed fremsendes Advokatrådets høringssvar over evaluering af revision af huseftersynsordningen.

Med venlig hilsen



Henriette Fagerberg Erichsen
Sekretær

Advokatsamfundet, Kronprinsessegade 28, 1306 København K
D +45 33 96 97 28
hfe@advokatsamfundet.dk - www.advokatsamfundet.dk

Advokatrådet

ADVOKAT 
SAMFUNDET

Justitsministeriet
Slotsholmsgade 10

1216 København K

jm@jm.dk + rdd@jm.dk

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98

DATO: 24. januar 2017
SAGSNR.: 2016 - 3714
ID NR.: 442297

Høring - over evaluering af revision af huseftersynsordningen

Ved e-mail af 16. december 2016 har Justitsministeriet anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte.

Advokatrådet kan til de enkelte spørgsmål meddele følgende:

Ad generelt

- 1) Huseftersynsordningen, der nu har været gældende i mere end 20 år, har fortsat kun i et vist omfang medvirket til beskyttelse i forbindelse med aftaler om køb af bolig. Såvel sælger som køber er fortsat i mange situationer i tvivl om rækkevidden, dels af parternes forpligtelser og rettigheder, dels tillige vanskeligheder ved at gennemskue de enkelte aktørers roller i forbindelse med køb af bolig.
- 2) I konsekvens af ovenstående er det Advokatrådets opfattelse, at købere og sælgere af fast ejendom kun i et vist omfang har tillid til huseftersynsordningen. Det kan således konstateres, at mange købere fortsat vælger selv at engagere egen byggesagkyndig med henblik på at gennemgå boligen. Det kan ligeledes konstateres, at mange sælgere vælger at tegne mere eller mindre unødvendige tillægsgforsikringer som ”sælgeransvarsforsikring”.

Overordnet set er det ud fra et retssikkerhedsmæssigt synspunkt betænkeligt, at et så væsentligt område for forbrugere fortsat, trods mange forsøg på forbedringer, ikke bibringer en bolighandels parter et betryggende og sikkert beslutningsgrundlag.

Ordningen blev i sin tid lanceret blandt andet for at undgå de utallige retssager og tvister, der var mellem købere og sælgere, der i et vist omfang var ved at få domstolssystemet til at sande til. Dette formål er, efter Advokatrådets opfattelse, kun i et vist omfang blevet opfyldt. Der anlægges

fortsat retssager mellem købere og sælgere, men nu også i stedet mellem købere, byggesagkyndige og ejerskifteforsikringsselskaber, ligesom de forskellige klagenævne, herunder Forsikringsankenævnet, Klagenævnet for beskikkede byggesagkyndige mv., fortsat har mange opgaver.

Ad information til købere

- 3) Elinstallationsrapporten formår kun delvist at give forståelig information for købere af fast ejendom. Afvejningen af hvor meget, der rent faktisk underkastes undersøgelse, og rapportens udvisende giver anledning til tvivl hos købere.

Det er dog næppe muligt at foretage en ændring af disse elementer, uden at hele ordningen skal revurderes.

- 4) Beskrivelse af den forventede restlevetid for bygningens tag er meget relevant, men beklageligvis er begrebet tabelopslag og forventet restlevetid forhold, den enkelte forbruger har vanskeligt ved at overskue. Det anbefales, at oplysningerne om forventet restlevetid for tag mv. udbygges, og reglerne ændres, således at der skal afgives udtalelse om det konkrete tag, og ikke blot baseret på tabelopslag.
- 5) De generelle hustypebeskrivelser har trods deres helt generelle karakter, i et vist omfang opfyldt deres berettigelse, idet køberne, med den generelle hustypebeskrivelse, får et overordnet indblik i, hvilke kvaliteter og ulemper, der er ved den pågældende hustype.

Det bør overvejes, om den generelle hustypebeskrivelse på den konkrete ejendom bør indgå som et led i salgsoptillingen og udleveres/offentliggøres på en mere fremtrædende position, således at potentielle købere får informationen på et tidligere tidspunkt, og den generelle hustypebeskrivelse således mere direkte kan indgå i beslutningsgrundlag, forend der etableres købsaftale mv.

Ejerskifteforsikringen

- 6) Der er fortsat tvivl om dækningsomfanget af tilbud om ejerskifteforsikringen.

Uanset at mange rådgivere forsøger at forklare forholdene for forbrugerne, opstår der stadig tvivl.

Et klassisk eksempel, der til stadighed volder vanskeligheder, er omfangsdræn. Det forekommer for de fleste uforståeligt, at et omfangsdræn ikke anses for at være en del af bygningen. De manglende omfangsdræn medfører risiko for skade på bygningen, hvorfor dette burde være omfattet af tilbud om ejerskifteforsikringen.

Advokatrådet

ADVOKAT 
SAMFUNDET

Det giver tillige anledning til tvivl og diskussioner mellem købere og sælgere, at sælgere alene skal betale halvdelen af præmien for det billigste tilbud, der fremlægges. Flere sælgerrepræsentanter opererer med fremlæggelse af flere forskellige tilbud, dels tilbud, der i bedste fald alene omfatter lovens minimumsdækning, og andre tilbud, der fremlægges fra sælgerrepræsentanternes samarbejdsrelationer. Derudover har situationen i relation til Husejernes Forsikring klarlagt, at der formodentlig er behov for, at det skal fremgå af tilbuddet, hvorvidt forsikringsselskabet er omfattet af forsikringsgarantiordningen eller ej.

Advokatrådet deltager gerne i et eventuelt fremtidigt udvalgsarbejde i relation til eventuel revision af ordningen, herunder især for så vidt angår de retssikkerhedsmæssige mangler, som den nuværende ordning lider under.

Med venlig hilsen


Torben Jensen

Fra: mail Danske Boligadvokater [mail@danskeboligadvokater.dk]
Sendt: 26. januar 2017 22:48
Til: Justitsministeriet; Michelle Grambo Redden
Emne: : Sagsnr. 2012-7005-0020 - Erfaringer med
huseftersynsordningen
Vedhæftede filer: B-260117_ Erfaringer med huseftersynsordningen
1.0.pdf

Hermed fremsendes Danske BOLIGadvokaters høringssvar.

Det sene svar beklages.

Med venlig hilsen
Annette Lerche

Sekretariatschef

Danske BOLIGadvokater
Vesterbrogade 32
1620 København V.

Tlf. 70 20 97 90
Fax: 33 43 70 01
E-mail: mail@danskeboligadvokater.dk

Danske BOLIGadvokater®

CVR-nr. 25007247



En handel uden overraskelser.

Justitsministeriet
Civilafdelingen
Formueretskontoret
Slotsholmsgade 10
1216 København K.

Sendt pr. mail til jm@jm.dk og rdd@jm.dk

Vesterbrogade 32
1620 København V
TLF. 70 20 97 90
FAX 33 43 70 01

Dato: 26. januar 2017
Dok.nr.: D-2017-004007
Ref.:alc

Vedr.: Sagsnr. 2012-7005-0020 – Erfaringer med huseftersynsordningen

Danske BOLIGadvokater har den 16. december 2016 modtaget Justitsministeriets anmodning om høringsparternes bemærkninger vedrørende erfaringer med huseftersynsordningen med høringsfrist den 23. januar 2016.

Danske BOLIGadvokater har indledningsvist følgende bemærkninger til de af Justitsministeriet stillede spørgsmål vedrørende erfaringer:

Generelt

- 1) *Sikrer huseftersynsordningen en høj og tidssvarende beskyttelse i forbindelse med aftaler om køb af bolig?*

Det er Danske BOLIGadvokaters opfattelse, at ordningen generelt set giver boligkøberne en beskyttelse, der er langt bedre, end det ville have været tilfældet uden ordningen. Opfattelsen bygger blandt andet på erfaringer fra før ordningens indførelse samt erfaringsudveksling med relevante aktører på sammenlignelige markeder, herunder det norske, som ikke har en ordning som den danske.

Det kunne være ønskeligt, om visse forhold uden for bygningerne kom ind under ordningen, det være sig stikledninger og dræn, som pt. ikke er omfattet.

Danske BOLIGadvokater®

CVR-nr. 25007247

- 2) *Har købere og sælgere af fast ejendom generelt tillid til huseftersynsordningen?*

Det er Danske BOLIGadvokaters opfattelse, at der generelt set er tillid til ordningen, og at det således opfattes som naturligt for sælger at sørge for udarbejdelse af rapporter samt fremlæggelse af ejerskifteforsikrings-tilbud inkl. tilbud om betaling af halvdelen af præmien. Tilsvarende så ved boligkøberne almindeligvis godt, at det giver dem en større sikkerhed for, at de kan få erstattet evt. skjulte skader, end hvis det var sælger de skulle holde ansvarlig efterfølgende. Til gengæld må det ikke undervurderes, at konkrete enkeltstående historier i pressen om familier, der gennem flere år har måttet kæmpe for at få medhold i sager af stor økonomisk betydning, naturligvis kan medvirke til at skabe mistillid eller måske i hvert fald usikkerhed om, hvorvidt ordningen virker, når det virkelig gælder.

Information til købere

- 3) *Indeholder elinstallationsrapporten relevant og forståelig information for købere af fast ejendom?*

Danske BOLIGadvokater vil som svar på dette spørgsmål tillade sig at henlede opmærksomheden på anbefalingerne i rapporten "Øget kvalitet i elinstallationsrapporterne" fra september 2016, udarbejdet af Arbejdsgruppen vedrørende udarbejdelsen af eleftersynsrapporter som led i huseftersynsordningen. Danske BOLIGadvokater har været repræsenteret i dette udvalg og har dermed givet sine synspunkter til kende i forbindelse med dette udvalgsarbejde.

- 4) *Indeholder beskrivelsen af forventet restelevetid for bygningens tag relevant og forståelig information for købere af fast ejendom?*

Det er Danske BOLIGadvokaters opfattelse, at punktet giver anledning til misforståelser om, at beskrivelsen omfatter det konkrete tag.

- 5) *Indeholder de generelle hustypebeskrivelser relevant og forståelig information for købere af fast ejendom?*

Ja.

Danske BOLIGadvokater®

CVR-nr. 25007247

Ejerskifteforsikringen

- 6) *Er dækningsomfanget af et tilbud om ejerskifteforsikring klar for tilbudsmotageren.*

Det er Danske BOLIGadvokaters vurdering, at dækningsomfanget ganske ofte ikke er klart for modtageren, idet der desværre ses en tendens i retning af, at såvel de bygningsagkyndige som forsikringsselskaberne anfører stadig flere og ganske omfattende forbehold. Forbehold, som ofte synes at ligge ud over, hvad de konstaterede skader kan berettigge til. Det kan endvidere - i de situationer, hvor der indhentes flere tilbud - ofte konstateres, at selskaberne anfører endog meget forskellige forbehold, selv om der tages udgangspunkt i nøjagtig den samme rapport. Dette er naturligvis med til at skabe usikkerhed om, hvor godt boligkøberen reelt er dækket, hvis der viser sig at være en skade.

Ganske ofte er forbeholdene endvidere meget bredt formulerede. Det er således, efter Danske BOLIGadvokaters opfattelse, skadeligt for ordningen, at der synes at være en stigende anvendelse af forbehold. Mange almindelige boligkøbere har ikke ressourcerne til at tage diskussionen med selskaberne, når/hvis et forbehold giver anledning til, at et forsikringsselskab afviser at dække en skade, uagtet at boligkøberen måske har en reel chance for at få medhold. Det foreslås på den baggrund, at der udarbejdes en vejledning, der fastlægger anvendelsen og omfanget af mulige forbehold.

Evaluerings i øvrigt

Danske BOLIGadvokater finder endvidere anledning til at pege på følgende forhold, som efter foreningens vurdering hæmmer en ellers god ordning:

- a) *Den tætte kobling mellem forsikringsselskab og byggesagkyndig*

De fleste bygningsagkyndige er i dag fast knyttet til et forsikringsselskab. Forsikringsselskaberne har en naturlig interesse i at begrænse skadesudbetalingerne og dermed et incitament til at sikre, at egne bygningsagkyndige klædes på til - gennem tilstandsrapporterne/elinstallationsrapporterne - at friholde selskaberne mest muligt fra skadesudbetalinger - blandt andet gennem bemærkninger/forbehold som også anført under pkt. 6.

Dette forhold er medvirkende årsag til, at nogle af selskaberne af og til afviser at bruge tilstandsrapporter fra nogle af de beskikkede bygnings-

Danske BOLIGadvokater®

CVR-nr. 25007247

sagkyndige. Dette medfører, at der kan opstå situationer, hvor sælger har fremlagt en tilstandsrapport, som et konkurrerende selskab - til det af sælger valgte selskab - ikke vil bruge som grundlag for et tilbud. Boligkøbere kan derfor stå i en situation, hvor de ikke har mulighed for at vælge et tilbud fra et andet selskab end det selskab, som sælger har fremlagt tilbud fra.

Konsekvensen af dette er endvidere, at en boligsælger, der selv vælger en bygningssagkyndig – sådan som ordningen oprindeligt var tænkt – ikke kan være sikker på, at der efterfølgende er et selskab, der vil udarbejde et forsikringstilbud, på trods af, at den valgte bygningssagkyndige formelt er beskikket og fremgår af listen på boligejer.dk

Det er således efter Danske BOLIGadvokaters vurdering særdeles uhenigtsmæssigt, at rapporter fra en af staten beskikket bygningssagkyndig kan blive afvist af ejerskifteforsikringsselskaberne. Hvis en bygningssagkyndig ikke udfører sit arbejde efter forskrifterne, må det anmeldes, og så må det være op til myndighederne at vurdere, hvad der skal ske.

- b) *Indbygget incitament til at sælger vælger billigste tilstandsrapport/elinstallationsrapport samt ejerskifteforsikringstilbud uden skelen til kvalitet.*

Da ordningen tager udgangspunkt i en på papiret veldefineret ydelse, er sælger stort set ansvarsfri i forhold til køber, uanset om han vælger de billigste og måske dårligste løsninger eller de dyreste. Dette medfører, at ejendomsmæglerne – som jo skal varetage sælgernes interesser - indgår samarbejdsaftaler med primær fokus på, at det skal være billigt for sælger.

- c) *Det forhold, at mægler må have en provisionsgivende samarbejdsaftale med et forsikringsselskab, der som led i dette samarbejde, må udmelde en bygningssagkyndig, sætter konkurrencen ud af spil.*

Det er i dag de færreste sælgere, der aktivt selv forholder sig til valg af bygningssagkyndig og forsikringsselskab. De fleste sælgere benytter blot mæglerens forsikrings-samarbejdspartner, fordi det er nemmest og fordi sælger ret beset kun ser tilstandsrapport/elinstallationsrapport og forsikringstilbud som et ”nødvendigt onde” for at blive ansvarsfri. Mægler får sin provision, hvis køber ikke forholder sig aktivt til valg af ejerskifteforsikring og sælger får løst opgaven.

Danske BOLIGadvokater®

CVR-nr. 25007247

d) *Usikkerhed om brugen af allonger*

Danske BOLIGadvokater har for godt et år siden skrevet til Forsikring & Pension om, at der er opstået forskellig praksis om brug af allonger, hvilket synes uhensigtsmæssigt. Danske BOLIGadvokater har derfor opfordret til, at der udarbejdes fælles retningslinjer omkring brugen af allonger.

Kort beskrevet drejer det sig om, at nogle ejerskifteforsikringselskaber er begyndt at praktisere, at det kun er tilstandsrapporten og el-eftersynsrapporten - og altså ikke en allonge - der kan ligge til grund for ejerskifteforsikringen, når først købsaftalen er underskrevet.

Det er imidlertid Danske BOLIGadvokaters erfaring, at der i ganske mange handler, mens advokatforbeholdet løber - men altså efter at købsaftalen er underskrevet - bliver indgået aftaler om sælgers udbedring af forhold i tilstandsrapporten samt indhentelse af allonge til tilstandsrapporten. Dette har hidtil forekommet uproblematisk, men henset til ovennævnte, synes der at være behov for klare retningslinjer.

Problemstillingen betyder, at Danske BOLIGadvokater anbefaler sine medlemmer - på vegne køber - at stille krav om, at der ved udarbejdelse af en allonge, som dokumentation for at sælger har udbedret en række forhold nævnt i tilstandsrapporten, stilles krav om, at ejerskifteforsikringselskabet udarbejder et nyt tilbud, der indeholder specifik accept af, at tilstandsrapport inkl. udarbejdet allonge ligger til grund for tilbuddet, så der ikke efterfølgende kan opstå diskussion om dette. Dette forsinker imidlertid gennemførelsen af handlen og medfører tillige unødigt merarbejde hos forsikringselskaberne.

e) *Den bygningsagkyndige er blevet forsikringselskabets mand, men burde være "husets mand"*

Danske BOLIGadvokater går grundlæggende ind for, at den bygningsagkyndige skal være "husets mand" og altså hverken købers, sælgers, ejendomsmæglers eller forsikringselskabets mand. Baggrunden herfor er, at der er alt for mange modsatrettede interesser på spil, uanset hvilken af disse parter, der vælger den bygningsagkyndige i en konkret bolighandel.

Efter Danske BOLIGadvokater opfattelse ville det gavne ordningen i stedet at have et korps af uafhængige bygningsagkyndige, som kunne arbejde inden for de rammer, der udstikkes af staten, og som kunne ud-

Danske BOLIGadvokater®

CVR-nr. 25007247

meldes automatisk via et dertil indrettet system.

En sådan løsning vil samtidig løse problemet med at rapporter af og til afvises som grundlag for tilbud om ejerskifteforsikringer,

Den foreslåede løsning vil naturligvis forudsætte en fast pris på den bygningsagkyndiges ydelse, men henset til, at de fleste bygningsagkyndige i dag indgår i en samlet pakke rekvireret via ejendomsmæglerne (se også pkt. c) er konkurrencen på området efter Danske BOLIGadvokaters opfattelse stort set allerede sat ud af spil.

Danske BOLIGadvokater står gerne til rådighed, såfremt ovenstående ønskes uddybet.

Med venlig hilsen
Danske BOLIGadvokater®


Jan Schøtt-Petersen
Formand

Fra: Nina Lentz [nle@forsikringogpension.dk]
Sendt: 2. februar 2017 13:46
Til: Justitsministeriet
Cc: Pernille Lykke Jepsen; Vibeke Henriques Johansson; Hans Reymann-Carlsen; Susanne Søndergaard
Emne: Forsikring & Pensions høringsvar til høring over evaluering af revision af huseftersynsordningen
Vedhæftede filer: Høringsvar fra F&P - høring over evaluering af revision af huseftersynsordningen.docx

Til Justitsministeriet

Sendt email til jm@jm.dk og plj@jm.dk

Vedlagt fremsendes Forsikring & Pensions høringsvar til høring over evaluering af revision af huseftersynsordningen.

Venlig hilsen

For Vibeke Henriques Johansson

Forsikring & Pension
Forsikring

Nina Lentz
Fuldmægtig
Dir. 41 91 91 45
nle@forsikringogpension.dk

Forsikring & Pension
Philip Heymans Allé 1
2900 Hellerup
Tlf.: 41 91 91 91
Fax: 41 91 91 92
www.forsikringogpension.dk



Tænk på miljøet, før du printer denne mail og/eller de vedhæftede dokumenter



Justitsministeriet

Sendt pr. e-mail til jm@jm.dk og plj@jm.dk

Sagsnr. 2012-7005-0020

Forsikringsbranchens erfaringer med Huseftersynsordningen

Forsikring & Pension er blevet anmodet om at komme med bemærkninger til Justitsministeriet om forsikringssekskabernes erfaringer med huseftersynsordningen. Vi takker for denne mulighed og skal indledningsvis bemærke følgende:

Forsikring & Pensions finder det meget positivt, at der blev indført en række forbedringer af huseftersynsordningen i 2011 til stor gavn for forbrugerne, og at der i langt højere grad end tidligere blev skabt en bedre balance mellem hensynene til køber og hensynene til sælger. På baggrund af de seneste års erfaringer med huseftersynsordningen har vi konkrete forslag til yderligere forbedringer. Samtidigt skal vi opfordre til, at der i forbindelse med evaluering af ordningen er stort fokus på at videreføre de helt grundlæggende elementer i ordningen, som er afgørende for dens succes.

Grundtanken med huseftersynsordningen bør bevares

Det er vigtigt at bevare og tage udgangspunkt i ovennævnte balance mellem hensynene til køber og hensynene til sælger, som baserer sig på sælgers mangels-hæftelse. Begge dele udgør hele grundtanken bag huseftersynsordningen, der er udtrykt i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse ved fast ejendom, og de har været en meget væsentlig forudsætning for at indføre de forbedringer i 2011, som er udtrykt af Udvalget om huseftersynsordningen i Bet. 1520/2010.

Ændringer i de administrative regler bør videreføre balancen

Huseftersynsordningen er en ordning, der i meget høj grad baserer sig på administrative regler, der kan ændres uden om Folketinget (10 bekendtgørelser og 2 håndbøger). Derfor er det vigtigt, at eventuelle ændringer i de administrative regler hele tiden afspejler ovennævnte grundtanke og balance. Det er dog vores vurdering, at der er rykket ved denne balance.

Ny betalingsmodel for ejerskifteforsikringen

Det er vigtigt at undgå en ny "Husejernes Forsikring/Gable-sag" i fremtiden, og derfor bør der bl.a. udformes en ny betalingsmodel for ejerskifteforsikringen. Den gældende betalingsmodel indeholder en uhensigtsmæssig incitamentsstruktur. Det skyldes, at sælger kun har interesse i at fremlægge det billigst mulige forsikringstilbud for køber, mens køber – der skal være dækket af forsikringen –

02.02.2017

Forsikring & Pension
Philip Heymans Allé 1
2900 Hellerup
Tlf. 41 91 91 91
Fax 41 91 91 92
fp@forsikringogpension.dk
www.forsikringogpension.dk

Vibeke Henriques Johansson
Advokat
Dir. 41 91 91 47
vh@forsikringogpension.dk

Vores ref. VH/nle
Sagsnr. GES-2016-00346
DokID 383295
Deres ref. 2012-7005-0020

Brancheorganisation
for forsikringssekskaber
og pensionskasser

har interesse i et godt forsikringsprodukt, en god skadesbehandling og en god rådgivning hos et velkonsolideret forsikringsselskab. Sælgers uhensigtsmæssige indflydelse på, hvilket tilbud der fremlægges for køber, forstærkes ved, at ejendomsrådgiveren kan blive erstatningsansvarlig over for sælgeren, hvis mægleren anviser sælger et forsikringstilbud, der er dyrere end andre (se konkrete forslag i bilaget).

Forsikring & Pension

Vores ref. VH/nle
Sagsnr. GES-2016-00346
DokID 383295
Deres ref. 2012-7005-0020

Vi gør opmærksom på, at der i aftalen mellem regeringen og Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Det Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti om håndtering af danske kunder i Gable Insurance AG fremgår, at "Der vil blive gennemført et serviceeftersyn af reglerne om købers og sælgers rolle ved tegning af ejerskifteforsikringer".

De gældende bestillerregler bør opretholdes

Det er vigtigt for kvaliteten i tilstandsrapporterne og el-installationsrapporterne, og dermed forbrugerbeskyttelsen, at sælger kan bede forsikringsselskaberne om at udpege de sagkyndige, der skal udarbejde rapporterne. Derfor bør de gældende bestillerregler opretholdes.

Ovennævnte skal ses i lyset af, at rapporterne skal kunne danne grundlag for købers og sælgers forhandling af salgsprisen, og at køber skal kunne indgå handlen på et tilstrækkeligt oplyst grundlag og med "åbne øjne". Forsikringsselskaberne har den samme interesse som køber i, at kvaliteten i rapporterne er høj, og at skader og mangler på huset er beskrevet tilstrækkeligt.

I den forbindelse skal det bemærkes, at de enkelte forsikringsselskaber gennemgår et meget stort antal rapporter hvert år. Dermed er forsikringsselskaberne de aktører, som har det største erfaringsgrundlag med hensyn til, hvilke sagkyndige der udarbejder rapporter af høj kvalitet.

Kvaliteten i rapporterne bør højnes, huseftersynsordningen bør udbredes, og der bør skabes større tillid til ordningen

Udbredelsen af huseftersynsordningen er faldet gennem de seneste år i forhold til antal solgte boliger. Hvis der er politisk ønske om, at flere sælgere og købere skal anvende ordningen, skal forbrugerbeskyttelsen højnes, og kvaliteten i rapporter skal forbedres.

Udover at bevare de eksisterende bestillerregler bør det navnlig ske ved: At sikre bedre uddannelse af de sagkyndige, at forbedre håndbogen for de sagkyndige, og at sikre flere og mere ensrettede kontroller med de sagkyndige (se konkrete forslag i bilaget, side 4).

I relation til tilstandsrapporterne er det forsikringsselskabernes erfaring, at mange huskøbere ligesom tidligere vælger en "second opinion" ved at købe supplerende rådgivning, der skal gennemgå ejendommen. Det er ikke hensigtsmæssigt, og det lægger en ekstra økonomisk byrde på huskøberne og rykker ved balancen i huseftersynsordningen.

Desuden er det forsikringsbranchens erfaring, at der ikke har været den fornødne gevinst ved at indføre et særskilt el-eftersyn, fordi kvaliteten i el-installationsrapporterne simpelthen er for ringe.

Der sikres en bedre forventningsafstemning

Det er fortsat svært for forbrugerne at forstå, hvad huseftersynsordningen omfatter. Det gælder navnlig i forhold til "skavanker" på et gammelt hus, der ikke skal anføres som skader i tilstandsrapporten, og som ikke er omfattet af ejer-skifteforsikringen. Derfor er der behov for øget information til forbrugerne om, hvad der skal beskrives i rapporterne, og hvad forsikringen dækker hhv. ikke dækker. Derudover er der behov for at foretage nogle administrative ændringer vedrørende afskrivningstabellerne (se forslag i bilaget, side 4).

Vi har anført konkrete forbedringsforslag i bilaget. Forsikring & Pension uddyber naturligvis gerne forslagene og indgår i en dialog om forbedringer af huseftersynsordningen.

Med venlig hilsen

Vibeke Henriques Johansson

Forsikring & Pension

Vores ref. VH/nle

Sagsnr. GES-2016-00346

DokID 383295

Deres ref. 2012-7005-0020

Bilag

Forsikring & Pension

Forsikring & Pensions konkrete forslag til forbedringer af huseftersynsordningen

Vores ref. VH/nle
 Sagsnr. GES-2016-00346
 DokID 383295
 Deres ref. 2012-7005-0020

Forsikring & Pensions konkrete forslag til forbedringer af huseftersynsordningen er beskrevet nedenfor og skal ses i lyset af de erfaringer, som forsikringsselskaberne har indhentet som direkte interessenter i huseftersynsordningen og i forbindelse med deres tætte kontakt med kunderne. Det gælder både som ejerskifteforsikringsselskaber, der behandler skader, som køber anmelder på sin ejerskifteforsikring, og behandler regreskrav, som selskaberne rejser over for de ansvarlige sagkyndige, disses forsikringsselskaber samt i visse tilfælde over for sælger. Det gælder også som ansvarsforsikringsselskaber, der tegner pligtmæssige ansvarsforsikringer for de bygningsagkyndige og de el-sagkyndige, der udarbejder rapporterne.

Ny betalingsmodel for ejerskifteforsikringen

Det fremgår af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, § 5, stk. 2, at sælger skal fremlægge et tilbud på en ejerskifteforsikring og betale et beløb, der som minimum svarer til halvdelen af den tilbudte forsikringspræmie, hvis køber vælger at tegne en ejerskifteforsikring. Med de gældende regler har sælger således alene en interesse i at fremlægge et tilbud på den billigste ejerskifteforsikring, mens køber som sikrede har interesse i et godt produkt, god skadesbehandling og god rådgivning hos et velkonsolideret selskab.

Ovennævnte u hensigtsmæssighed illustreres også ved, at ejendomsmæglerne kan blive gjort erstatningsansvarlige over for sælgerne, hvis mæglerne anvender et ejerskifteforsikringstilbud med en "dyr" præmie, når en tilsvarende forsikring kan tegnes væsentligt billigere og på samme vilkår i et andet forsikringsselskab. Dette fremgår af en kendelse fra Klagenævnet for Ejendomsformidling af 23. juli 2013.

Forsikring & Pension skal pege på mulige løsninger, der kan indgå i overvejelserne om en ny betalingsmodel, hvor sælger ikke har indflydelse på købers valg af forsikringsselskab:

1. Sælger betaler til køber et fast beløb

Beløbet kan fx fastsættes af Justitsministeriet (der også fastsætter størrelse af selvrisko og maksimal erstatningssum) som halvdelen af det beløb, en ejerskifteforsikring typisk koster og kan justeres hvert 3. år ligesom selvrisko og erstatningssum.

2. Sælger betaler til køber en fastlagt %-del af husets salgpris

Procentsatsen kan fastsættes med udgangspunkt i, hvor stor en andel af salgsprisen ejerskiftepræmien typisk udgør.

Kvaliteten i rapporterne bør højnes, huseftersynsordningen bør udvides, og der bør skabes større tillid til ordningen

El-installationsrapporterne og tilstandsrapporterne er to væsentlige elementer i huseftersynsordningen. En høj kvalitet i rapporterne er med til at skabe bedre forbrugerbeskyttelse og øget tilliden til ordningen.

For at skabe høj kvalitet i rapporterne, er det nødvendigt, at de sagkyndige er tilstrækkeligt veluddannede, at de får de nødvendige værktøjer til at løfte opgaven, og at der er tilstrækkelig kvalificeret kontrol med rapporterne. Vi foreslår i den forbindelse følgende tiltag:

Forsikring & Pension

Vores ref. VH/nle
Sagsnr. GES-2016-00346
DokID 383295
Deres ref. 2012-7005-0020

1. Bedre uddannelse af de sagkyndige

I relation til uddannelse af de sagkyndige skal vi generelt bemærke, at der i dag er stor forskel på de krav, der stilles til de bygningsagkyndige, som udarbejder tilstandsrapporter, og til de el-sagkyndige, der udarbejder el-installationsrapporter. For at illustrere de meget store forskelle på uddannelseskravene har vi udarbejdet en oversigt, som fremgår nederst i dokumentet.

Det er Forsikring & Pensions opfattelse, at det er vigtigt at højne uddannelseskravene for begge grupper af sagkyndige, og derfor foreslår vi, at de el-sagkyndige i langt højere grad end i dag bliver underlagt de samme beskikelses- og uddannelseskrav, som gælder for de bygningsagkyndige.

Der bør eksempelvis som et helt grundlæggende forhold indføres specifikke uddannelsesmæssige krav til de personer, som udfører et el-eftersyn og udarbejder en el-installationsrapport. Der er ingen sådanne krav i dag, heller ikke krav om, at den pågældende person selv skal være autoriseret elinstallatør.

Vi skal i den forbindelse bemærke, at Sikkerhedsstyrelsen oprindeligt forudsatte følgende i forbindelse med ændringerne i 2011, der også dannede udgangspunkt for de revisionsforslag, som Udvalget for Huseftersynsordningen fremsatte, jf. Betænkning 1520/2010, og som skulle udgøre en del af balancen mellem hensynet til køber og sælger samt økonomien i ordningen:

- At ca. 80-90 pct. af fejl og mangler ved bygningens el-installationer ville blive opdaget ved et el-tjek
- At et el-tjek skulle udføres af en autoriseret elinstallatør.

Forsikring & Pension skal desuden bemærke følgende:

De bygningsagkyndige

De 4 dages-kurser, der udbydes til de bygningsagkyndige, er for kortvarige og bør generelt udbygges.

Derudover bør der under uddannelsen sættes øget fokus på VVS-installationer, eftersom det er forsikringssekskabernes erfaring, at de bygningsagkyndige ikke har tilstrækkelig viden om dette område, og at VVS-forholdene derfor ikke undersøges i tilstrækkeligt omfang i forbindelse med husgenemgangen. Det skal i den forbindelse bemærkes, at et enkelt selskab har oplyst, at VVS-skader omfatter næsten 20 pct. af alle skadesudgifterne hos det pågældende selskab.

De el-sagkyndige

- De el-sagkyndige bør få adgang til tidligere el-installationsrapporter på den pågældende ejendom på samme måde, som de bygningsagkyndige kan få adgang til tidligere tilstandsrapporter på ejendommen.

Forsikring & Pension

- Der bør etableres obligatoriske informations- og dialogmøder (ERFA-møder) for de udførende virksomheder.

Vores ref. VH/nle
Sagsnr. GES-2016-00346
DokID 383295
Deres ref. 2012-7005-0020

2. Bedre håndbog til de sagkyndige

Håndbøgerne udgør et væsentligt grundlag og værktøj for de sagkyndige, når de skal udarbejde rapporterne. For at sikre bedre kvalitet i rapporterne, og for at gøre regreskravene mindre administrativt tunge at behandle til fordel for forbrugerne i sidste ende, bør håndbøgerne forbedres. De er for upræcise, ligesom de bør opdateres langt oftere med udgangspunkt i erfaringer, ny viden osv.

Håndbogen for de bygningssagkyndige

Forsikring & Pension skal bl.a. pege på, at håndbogen for de bygningssagkyndige udbygges på følgende områder: Der bør medtages flere eksempler, det bør beskrives nærmere, hvornår karakteren UN bør anvendes, og det bør beskrives nærmere, hvornår der kan opstå følgeskader. Desuden bør VVS-området udbygges, eftersom de bygningssagkyndige ofte ikke har tilstrækkelig viden om VVS-installationernes mangler og nedsat funktion.

Håndbogen for de el-sagkyndige

Håndbogen bør gøres mere operationel med bl.a. eksempler på typiske K1-, K2- og K3-skader.

3. Flere og mere ensrettede kontroller med de sagkyndige

Sikkerhedsstyrelsen bør øge kontrollen og tilsynet på området med særlig fokus på kvaliteten i rapporterne.

Kontrollerne bør være uvildige fra en selvstændig instans, de bør ske i større omfang og være mere ensrettede end i dag. Desuden bør der i langt højere grad etableres markkontroller, idet man ved skrivebordskontroller fx ikke finder de fejl i rapporterne, der vedrører oversete ulovligheder og skader.

4. Bedre kommunikation til forbrugerne

Det bør kommunikeres mere klart for brugerne, hvad der er omfattet af ordningen, herunder hvad der dækkes på forsikringen. Desuden bør det være mere klart, hvordan afskrivningstabellerne skal fortolkes. Der bør endvidere foretages nogle indholdsmæssige ændringer i afskrivningstabellerne.

Udover ovenstående skal Forsikring & Pension pege på følgende forbedringsforslag i relation til el-installationsrapporterne:

- K-værdierne bør evalueres. Med det nuværende karaktersystem gradbøjes ulovlighed, og det giver ingen mening.
- Fotodokumentation bør accepteres som bevis ved Ankenævn for Tekniske Installationer.

Oversigt over de væsentlige forskelle i de gældende uddannelsesmæssige krav til de bygningsagkyndige hhv. de el-sagkyndige¹

Forsikring & Pension

Vores ref. VH/nle

Sagsnr. GES-2016-00346

DokID 383295

Deres ref. 2012-7005-0020

	Bygningsagkyndige	El-sagkyndige
Krav til virksomheden	Ingen	Autoriseret elinstallatørvirksomhed, hvor den personligt autoriserede elinstallatør har autorisation som hovedbeskæftiget (behøver ikke at være den samme person, som udfører el-eftersynet).
Krav til den udførende person	Personlig beskikkelse	Ingen
Uddannelseskrav til den udførende person	Byggeteknisk grunduddannelse (fra bestemte uddannelsesinstitutioner eller tilsvarende)	Ingen
	Min. 5 års dokumenteret erhvervserfaring efter uddannelsen og inden for de sidste 10 år (bygningundersøgelser eller tilsyn med byggeri)	Ingen
	Deltaget i optagelseskursus og bestået optagelsesprøve	Ingen
	Mentorordning (skal ledsages af en mentor i 3 år)	Ingen
Efteruddannelse	Løbende deltage i kurser og møder om ordningen	Ingen
Genbeskikkelse	Krav om erhvervserfaring eller udarbejdet min. 60 tilstandsrapporter	Ingen
Tidsperiode for beskikkelse hhv. virksomhedsautorisation	3 år	Ingen

¹ Se Bekendtgørelse om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen (BEK nr. 19 af 16/01/2012) og Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningsagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen (BEK nr. 1426 af 30/11/2016)

Fra: Carsten Sennels [cs@ankeforsikring.dk]
Sendt: 17. februar 2017 15:54
Til: Justitsministeriet; Pernille Lykke Jepsen
Cc: Kim Sparlund
Emne: Supplerende høring vedrørende erfaringer med huseftersynsordningen j.nr.2012-7005-0020

Til Justitsministeriet / Helene Bendtsen

Tak for den fremsendte høringsmail.

Ankenævnet for Forsikring har ingen bemærkninger.

Vi henviser i øvrigt til de bemærkninger Ankenævnet for Forsikrings stiftende organisationer, Forsikring og Pension og Forbrugerrådet, måtte fremkomme med.

Med venlig hilsen

Carsten Sennels
Kontorchef

Ankenævnet for Forsikring
Anker Heegaards Gade 2, 1. sal
1572 København V
Direkte 33 43 58 02

Fra: Justitsministeriet [<mailto:jm@jm.dk>]

Sendt: 15. februar 2017 11:48

Til: samfund@advokatsamfundet.dk; samfund@advokatsamfundet.dk; Ankenævnet for Forsikring <ankeforsikring@ankeforsikring.dk>; ae@ae.dk; post@fube.dk; info@bfbe.dk; info@danskbyggeri.dk; de@de.dk; hoeringssager@danskerhverv.dk; di@di.dk; mail@danskeadvokater.dk; mail@danskeboligadvokater.dk; info@danskebygningskonsulenter.dk; info@ejendomsforeningen.dk; info@elo-maegler.dk; mail@finansraadet.dk; realdania@realdania.dk; forbrugerombudsmanden@kfst.dk; hoeringer@fbr.dk; fri@frinet.dk; kfst@kfst.dk; fp@forsikringogpension.dk; info@friforsikring.dk; hvr@hvr.dk; lo@lo.dk; sekretariat@parcelhus.dk; info@ran.dk; mail@realkreditforeningen.dk; rkr@rkr.dk; formand@retspolitik.dk; ksm@sikkerhedsbranchen.dk; teknig@teknig.dk

Emne: Supplerende høring vedrørende erfaringer med huseftersynsordningen j.nr.2012-7005-0020

Se venligst vedhæftede filer

Med venlig hilsen

Ann-Birgitte Brix Poulsen
Overassistent



IT og Service
Slotsholmsgade 10
1216 København K
Tlf. direkte: 7226 8449
Tlf.: 7226 8400
www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Fra: 1 - KFST Forbrugerombudsmanden (KFST)
[FORBRUGEROMBUDSMANDEN@kfst.dk]
Sendt: 20. februar 2017 10:08
Til: Justitsministeriet
Emne: SV: Supplerende høring vedrørende erfaringer med huseftersynsordningen
j.nr.2012-7005-0020

J.nr. 16/13549

Til Justitsministeriet

Idet vi henviser til e-mail af 15. februar 2017 skal vi herved meddele, at supplerende høring vedrørende erfaringer med huseftersynsordningen ikke giver Forbrugerombudsmanden anledning til bemærkninger.

Med venlig hilsen
På Forbrugerombudsmandens vegne

Gitte Albrecht Pedersen

Chefsekretær
Direkte tf.: 4171 5092
E-mail: gap@kfst.dk



Carl Jacobsens Vej 35
2500 Valby
Tlf. +45 4171 5151

Fra: Justitsministeriet [<mailto:jm@jm.dk>]

Sendt: 15. februar 2017 11:48

Til: samfund@advokatsamfundet.dk; samfund@advokatsamfundet.dk; ankeforsikring@ankeforsikring.dk; ae@ae.dk; post@fube.dk; info@bfbe.dk; info@danskbyggeri.dk; de@de.dk; hoeringssager@danskerhverv.dk; di@di.dk; mail@danskeadvokater.dk; mail@danskeboligadvokater.dk; info@danskebygningskonsulenter.dk; info@ejendomsforeningen.dk; info@elo-maegler.dk; mail@finansraadet.dk; realdania@realdania.dk; 1 - KFST Forbrugerombudsmanden (KFST); hoeringer@fbr.dk; fri@frinet.dk; 1 - KFST Officiel hovedpostkasse; fp@forsikringogpension.dk; info@frifaforsikring.dk; hvr@hvr.dk; lo@lo.dk; sekretariat@parcelhus.dk; info@ran.dk; mail@realkreditforeningen.dk; rkr@rkr.dk; formand@retspolitik.dk; ksm@sikkerhedsbranchen.dk; teknig@teknig.dk

Emne: Supplerende høring vedrørende erfaringer med huseftersynsordningen j.nr.2012-7005-0020

Se venligst vedhæftede filer

Med venlig hilsen

Ann-Birgitte Brix Poulsen
Overassistent



IT og Service
Slotsholmsgade 10
1216 København K
Tlf. direkte: 7226 8449
Tlf.: 7226 8400
www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Fra: Vivian Jespersen [vj@ran.dk]
Sendt: 27. februar 2017 09:41
Til: Justitsministeriet
Emne: SV: Supplerende høring vedrørende erfaringer med huseftersynsordningen j.nr.2012-7005-0020

Til
Justitsministeriet
Ann-Birgitte Brix Poulsen

Tak for det supplerende høringsmateriale.

Selv om det kunne være nærliggende at udtrykke sig positivt om de nævnte tiltag i forhold til en købsbeslutning, giver det fremsendte ikke anledning til bemærkninger fra Realkreditankenævnet. Dette skal ses i lyset af, at Ankenævnet formelt ingen konkret erfaringer har med huseftersynsordningen.

Med venlig hilsen

Susanne Nielsen

Sekretariatschef, cand. jur.
Realkreditankenævnet
Krabbesholmvej 5
2700 Brønshøj
Telefon 33 12 82 00
Direkte 33 18 56 40
Telefax 33 12 36 01
Email: sn@ran.dk

Fra: Justitsministeriet [<mailto:jm@jm.dk>]

Sendt: 15. februar 2017 11:48

Til: samfund@advokatsamfundet.dk; samfund@advokatsamfundet.dk; ankeforsikring@ankeforsikring.dk; ae@ae.dk; post@fube.dk; info@bfbe.dk; info@danskbyggeri.dk; de@de.dk; hoeringssager@danskerhverv.dk; di@di.dk; mail@danskeadvokater.dk; mail@danskeboligadvokater.dk; info@danskebygningskonsulenter.dk; info@ejendomsforeningen.dk; info@elo-maegler.dk; mail@finansraadet.dk; realdania@realdania.dk; forbrugerombudsmanden@kfst.dk; hoeringer@fbr.dk; fri@frinet.dk; kfst@kfst.dk; fp@forsikringogpension.dk; info@frifaforsikring.dk; hvr@hvr.dk; lo@lo.dk; sekretariat@parcelhus.dk; Vivian Jespersen; mail@realkreditforeningen.dk; rkr@rkr.dk; formand@retspolitik.dk; ksm@sikkerhedsbranchen.dk; teknig@teknig.dk

Emne: Supplerende høring vedrørende erfaringer med huseftersynsordningen j.nr.2012-7005-0020

Se venligst vedhæftede filer

Med venlig hilsen

Ann-Birgitte Brix Poulsen

Overassistent



IT og Service

Slotsholmsgade 10

1216 København K

Tlf. direkte: 7226 8449

Tlf.: 7226 8400

www.justitsministeriet.dk

jm@jm.dk