

Sagsnr.: 2012-7005-0020 Akt: 61 Dok.: 2226020 Titel: Supplerende høring vedrørende ...

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@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: 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 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: 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

Fra: Hanne Delcomyn [HD@DE.DK]
Sendt: 6. marts 2017 13:26
Til: Justitsministeriet; Pernille Lykke Jepsen
Cc: Anders Palmkvist
Emne: Høringssvar fra Dansk Ejendomsmæglerforening - sagsnr. 2012-7005-0020 - vort j.nr. H 23-649

Justitsministeriet
Formueretskontoret
Att. Pernille Lykke Jepsen

Dansk Ejendomsmæglerforening har modtaget Justitsministeriets anmodning om supplerende høring vedrørende foreningens erfaringer med huseftersynsordningen.

Foreningen skal henvise til foreningens tidligere fremsendte høringssvar af 20. januar 2017, hvori mange af de stillede spørgsmål allerede er besvaret.

Med hensyn til spørgsmålet om foreningens kendskab til forsikringssekskabers praksis med skyggerapporter eller anden interessekonflikt i formidlingen af tilstandsrapporter (spørgsmål d), skal foreningen meddele, at foreningen *ikke* har kendskab hertil.

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: Tina Oreskov [tor@fida.dk]
Sendt: 7. marts 2017 14:18
Til: Justitsministeriet; Pernille Lykke Jepsen
Emne: Høring - erfaringer med huseftersynsordningen j.nr. 2012-7005-0020

Til Justitsministeriet

Finans Danmark har modtaget den supplerende høring om erfaringer med huseftersynsordningen, jf. nedenfor.

I den forbindelse skal jeg oplyse, at Finans Danmark ikke har nogen bemærkninger til høringen.

Med venlig hilsen

Tina Oreskov
Kontorchef

Direkte [3370 1114](tel:33701114)
tor@fida.dk

Finans Danmark
Finanssektorens Hus
Amaliegade 7
1256 København K

Telefon [3370 1000](tel:33701000)

mail@finansraadet.dk
www.finansraadet.dk

*Finans Danmark er navnet på den nye fælles interesseorganisation for bank og realkredit. (Læs mere [her](#)).
Tak for tålmodigheden, mens vi arbejder på nyt fælles udtryk.*

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

Sent: 15. februar 2017 11:48

To: 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; * Dansk Industri; mail@danskeadvokater.dk; mail@danskeboligadvokater.dk; info@danskebygningskonsulenter.dk; info@ejendomsforeningen.dk; info@elo-maegler.dk; Central Postkasse; realdania@realdania.dk; Christina Toftegaard Nielsen; hoeringer@fbr.dk; fri@frinet.dk; * Konkurrencestyrelsen; * Forsikring&Pension; info@frifaforsikring.dk; hvr@hvr.dk; lo@lo.dk; sekretariat@parcelhus.dk; Susanne Nielsen; Realkredit-Sekretariatet; Realkredit-Sekretariatet; formand@retspolitik.dk; ksm@sikkerhedsbranchen.dk; teknig@teknig.dk

Subject: 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

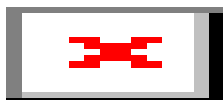
Fra: Lea Markersen [lma@fbr.dk]
Sendt: 7. marts 2017 13:58
Til: Justitsministeriet; Pernille Lykke Jepsen
Cc: Forbrugerrådet Tænk Hoeringer; Helen Amundsen
Emne: Høringssvar vedr. evaluering af revision af huseftersynsordningen, jf. lov nr. 609 af 14. juni 2011
Vedhæftede filer: Høringssvar 8.3.17.doc

Hermed Forbrugerrådet Tænks kommentarer vedr. evaluering af revision af huseftersynsordningen, jf. lov nr. 609 af 14. juni 2011.

Med venlig hilsen

Lea Markersen
Jurist / Legal Adviser

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



jm@jm.dk
plj@jm.dk

Sagsnummer 2012-7005-0020

08-03-2017
Dok. 163812/

Høringssvar vedr. evaluering af revision af huseftersynsordningen, jf. lov nr. 609 af 14. juni 2011.

Hermed Forbrugerrådet Tænks bemærkninger til Justitsministeriets henvendelse af den 15. februar 2017 vedr. evaluering af revision af huseftersynsordningen.

Forbrugerrådet Tænk henviser generelt til vores tidligere fremsendte mail af den 23. januar 2017 til jm@jm.dk og rdd@jm.dk, hvori Forbrugerrådet Tænk allerede har kommenteret på nogle af problemstillingerne neden for.

a) Har indførelsen af elinstallationsrapport skabt et bedre grundlag for købers vurdering af ejendommen forud for indgåelse af købsaftale?

Det er vores erfaring, at forbrugerne har haft store udfordringer med at forstå, at rapporten alene er en stikprøve, og ikke en gennemgang af huset, som vi kender det fra tilstandsrapporten.

Det har givet anledning til stor forvirring for forbrugerne. Kommunikationen af konceptet "stikprøve" bør således skærpes og forbedres.

Endvidere har vi i elrapporterne set uhensigtsmæssigt mange UN'ere. Det er bestemt nødvendigt at have mulighed for at anvende en sådan karakter. Men da der samtidig er tale om en stikprøve, står forbrugerne med en lidt ligegyldig rapport og er i praksis ikke blevet klogere på ejendommen. Da en UN'er er det samme som et forbehold i forsikringsdækningen, får de nu heller ikke forsikringsdækning, såfremt det skulle vise sig, at der rent faktisk er problemer.

Det kræver herefter, at forbrugerne selv indhenter rapporter og får afklaret diverse UN'ere, og så kan man overveje, om forbrugerne havde været bedre stillet med en ordentlig gennemgang i første omgang i stedet for en stikprøve med angivelse af en masse UN'ere.

Som vi bemærkede i vores mail til jer af den 23. januar 2017, ser vi også rigtig gerne, at karakterskalaen i elrapporten bliver revideret. Forbrugerrådet Tænk henviser i den forbindelse til bilag 1 i rapporten udarbejdet af "arbejdsgruppen vedrørende

udarbejdelsen af eleftersynsrapporter som led i huseftersynsordningen". I denne rapport er opstillet et alternativt forslag til angivelse af karaktererne i elinstallationsrapporterne.

Forbrugerrådet Tænk opfordrer endvidere til, at der etableres obligatoriske informations- og dialogmøder for de udførende virksomheder for at højne niveauet på elrapporterne.

Samlet set vurderer vi, at indførelsen af elinstallationsrapporten har skabt et bedre grundlag for købers vurdering af ejendommen, men at der uanset er et stort behov for forbedringer af elrapporten.

b) Har ændringerne i forhold til tilstandsrapporten, herunder bl.a. udbygelse med oplysninger om henholdsvis forventet restlevetid for bygningens tag og generel hustypebeskrivelse, skabt bedre grundlag for købers vurdering af ejendommen forud for indgåelse af købsaftale?

Forbrugerrådet Tænk har erfaret, at oplysningen om forventet restlevetid for bygningens tag i praksis har vist sig at være vildledende over for forbrugeren. Baggrunden herfor er, at forbrugerne læser dette tabelopslag, som der i praksis alene er tale om, som at de kan få erstatning, hvis taget ikke holder den periode, som fremgår af tabelopslaget. Angivelsen af denne oplysning har således ikke fungeret efter hensigten.

Vi opfordrer derfor til, at kommunikationen omkring, at der alene er tale om et tabelopslag, som er vejledende og på ingen måde dækningsberettigende, såfremt opslaget ikke viser sig at være retvisende, bliver forbedret og tydeliggjort.

Mht. spørgsmålet om hustypebeskrivelser, henviser Forbrugerrådet Tænk til vores tidligere fremsendte mail af den 23. januar 2017.

c) Har ændringerne i forhold til ejerskifteforsikringen sikret bedre standarddækning og mere klarhed om forsikringens begyndelsestidspunkt?

Ukonkret information i tilstandsrapporter og konsekvensen for forsikringstilbud

Det er Forbrugerrådet Tænks erfaring, at tilstandsrapporter indeholder for meget ukonkret information, som uanset at der kan være tale om bagatelagte forhold – som ikke er skader, kan fortolkes i forskellige retninger, og som samlet set bliver brugt til at afvise forsikringsdækningen i sidste ende.

Sådanne rådgivende oplysninger, der ikke beskriver en skadestilstand, hører ikke hjemme i tilstandsrapporten. Vi ser det desværre oftere og oftere, og i praksis er det

alene til gavn for forsikringsselskaberne, som bruger det til at indskrænke deres forsikringsdækning.

Jo flere ubetydelige detaljer, der nævnes i rapporterne, des flere forbehold ses i forsikringspolicerne fra selskaberne. Samtidig vil en masse bemærkninger og noter om sådanne ligegyldige forhold, der ikke har udviklet sig til skader, også camouflere de egentlig skader, som man skal være opmærksom på ved ejendommen. Det er således alene i forsikringsselskabernes interesse at få alle disse noter med. Vi minder om, at tilstandsrapporten bør være en rapport, der beskriver *skader*.

Genhusning

Vi ser fortsat i udpræget grad, at køberne føler sig nødsaget til at tage diverse andre rådgivere og sagkyndige med ud og besigtige ejendommen og kommentere på diverse skader i rapporterne. Forbrugerne føler sig således ikke godt nok klædt på ved de i ordningen udarbejdede rapporter. Det er en stor yderligere omkostning, som forbrugerne får oven i budgettet i forbindelse med huskøbet, som næppe kan være i overensstemmelse med det oprindelige formål med huseftersynsordningen.

Forbrugerrådet Tænk så gerne at genhusningsperioden var op til 24 måneder. I langt de fleste tilfælde vil en genhusningsperiode på 12 måneder være nok, men i de situationer, hvor huset er ubeboeligt i mere end 12 måneder, hvilket vi har set grelle eksempler på i Ankenævnet for Forsikring, vil det være ødelæggende for de familier, der i lange perioder ikke kan bo i deres hjem, samtidig med at de bliver ramt økonomisk.

Desuden vil dækning for genhusning i op til 24 måneder ligeledes sikre, at forsikringsselskabet har et incitament til at få fremmet udbedring af forholdene også efter de første 12 måneder i særligt slemme sager.

Forbrugerrådet Tænk vil endvidere opfordre til at det i større omfang sikres, at forbrugerne som udgangspunkt får mulighed for at blive genhuset i lokalområdet, indenfor en nærmere fastsat radius. Ligesom forbrugernes udgifter til dobbeltforbrug i genhusningsperioden bør dækkes, eksempelvis fordi der er udgifter til opvarmning af forbrugers egen bolig samt den bolig forbrugeren er genhuset i.

Afskrivningstabeller

Der bør endvidere arbejdes på at få forbedret kommunikationen af afskrivningstabellerne. Vi oplever gang på gang, at forbrugerne ikke forstår konsekvensen af, at disse tabeller anvendes, og at de bliver særdeles skuffede som følge heraf.

Maksimalprisreguleringen af vederlaget

Ved § 2 i lov nr. 740 af 1. juni 2025 blev maksimalprisreguleringen af vederlaget i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter ophævet. Forbrugerrådet Tænk er bekymret for denne ophævelse, og vil gerne opfordre til, at der bliver foretaget en undersøgelse af hvilken indflydelse ophævelsen har haft på prisen.

Prisen for ejerskifteforsikringer

Endvidere så Forbrugerrådet Tænk gerne, at der blev gennemført en undersøgelse af priserne for ejerskifteforsikringer, da vi er bekymrede for, om ordningen er blevet så dyr, at forbrugere vælger ejerskifteforsikringen fra med den begrundelse. Det er ikke sjældent, at forbrugerne står over for forsikringstilbud for ejerskifteforsikringen på op mod 20-30.000 kroner blot for den 5 årige standarddækning, som er defineret i bekendtgørelsen.

Fugtdækning

Til sidst vil vi minde om, at der ved sidste revision af ordningen som bekendt blev nedsat en arbejdsgruppe/referencegruppe mv., der skulle se på en fugtdækning. Dette førte desværre ikke til en løsning.

Forbrugerrådet Tænk ønsker fortsat, 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 eller fugtskade er omfattende nok til at være dækket af forsikringen. Det resulterer ofte i en lang kamp om dyre rapporter fra diverse institutter og fugtkyndige mellem forbrugeren og selskabet, og som oftest ender det med, at forbrugeren ikke får medhold.

Vi finder det vigtigt at fastholde, at en ejerskifteforsikring skal dække såvel skimmelsvampskader, som fugtskader, og netop derfor er det vigtigt at få udviklet et grundlag, der betyder, at praksis også kommer til at afspejle denne dækningsmulighed.

d) Eventuelt kendskab til forsikringsselskabernes praksis med skyggerapporter eller anden interessekonflikt i formidlingen af tilstandsrapporter.

Forbrugerrådet Tænk har ikke kendskab til i hvilket omfang, der anvendes skyggerapporter i branchen.

Rekvirering af tilstandsrapporter gennem forsikringsselskaber

Efter de gældende regler må en ejendomsformidler ikke på sælgers vegne indgå aftale om udførelse af huseftersynet, og ejendomsformidleren må heller ikke foreslå sælger at bruge bestemte bygningsagkyndige eller firmaer. Derimod må en ejendomsformidler gerne efter aftale med sælger rekvirere en bygningsagkyndig gennem et forsikringsselskab, der udbyder ejerskifteforsikringer.

Forbrugerrådet Tænk har ved en tidligere revision af huseftersynsordningen stillet spørgsmålstegn ved, om de gældende regler i relation til udvælgelsen af den bygningsagkyndige i tilstrækkelig grad sikrer den bygningsagkyndiges uvildighed og om reglerne samtidig også understøtter en fri og lige konkurrence i markedet, og derved

en bedre spredning af huseftersynsopgaverne på de bygningssagkyndige, som er beskikkede til at udføre disse.

Forbrugerrådet Tænk er bekymrede for i hvilket omfang selskaberne har indflydelse på hvorledes der skal kommunikeres i tilstandsrapporterne, herunder hvor mange petitesser der skal med osv., hvorfor Forbrugerrådet Tænk mener, at der er behov for at finde en alternativ måde at udvælge de bygningssagkyndige på. Det er i den forbindelse vigtigt at holde sig for øje, at den fri konkurrence ikke som konsekvens af sådanne tiltag må blive sat ud af kraft.

En løsning kunne være, også at afskære muligheden for at sælgers ejendomsformidler kan rekvirere den bygningssagkyndige gennem et forsikringsselskab. Således at sælger er sikret adgangen til selv at rekvirere huseftersynet.

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

Med venlig hilsen

Vagn Jelsø
Vicedirektør

Lea Markersen
Juridisk konsulent

Fra: Tine Thorkenholdt [Tt@realdania.dk]
Sendt: 8. marts 2017 08:57
Til: Justitsministeriet; Pernille Lykke Jepsen
Cc: Ulrik Heilmann - Bolius
Emne: Supplerende høring vedrørende erfaringer med huseftersynsordningen j.nr.2012-7005-0020
Vedhæftede filer: Supplerende høring [DOK2221585].pdf; Høringsliste [DOK2222553].pdf; fesdaPacket.xml

Sagsnr. 2012-7005-0020

Hermed svar fra Realdania / Bolius på ovennævnte høring:

- a. Har indførelsen af elinstallationsrapport skabt et bedre grundlag for købers vurdering af ejendommen forud for indgåelse af købsaftale?

Ja det er Bolius' opfattelse, at indførelsen af EL rapporten har givet et bedre fundament for køber til at vurdere ejendommen.

- b. Har ændringerne i forhold til tilstandsrapporten, herunder bl.a. opbyggelse med oplysninger om henholdsvis forventet restlevetid for bygningens tag og generel hustypebeskrivelse, skabt bedre grundlag for købers vurdering af ejendommen forud for indgåelse af købsaftale?

Det er vanskeligt nøjagtigt for os at vurdere og dermed give et entydigt svar, fordi vi ikke er så tæt på "virkeligheden". Det er dog vores vurdering ud fra, hvad vi hører, og de gange, vi rådgiver og hjælper boligejerne, at disse oplysninger ikke altid sikrer et bedre grundlag for huskøber. I nogle eksempler viser det sig, at der kan opstå forskellige resultater eller opfattelser mellem tabelopslag og de faktiske forhold. For eksempel ved tabelopslag med et tegltag, som har en restlevetid på over 80 år.

- c. Har ændringerne i forhold til ejerskifteforsikringen sikret bedre standarddækning og mere klarhed om forsikringens begyndelsestidspunkt?

Som ordningen er i dag, er sælger interesseret i at fremlægge det billigst mulige forsikringstilbud til køber (fordi sælger skal betale 50% af forsikringen), hvorimod køber, der skal være dækket af forsikringen, primære fokus er at få det mest effektive forsikringsprodukt, der dækker så meget som muligt. Denne ordning er ikke optimal, fordi sælger og køber har modsatrettede interesser, og det bør vurderes at udarbejde en anden model for betaling af ejerskifteforsikringen.

- d. Eventuelt kendskab til forsikringsselskabernes praksis med skyggerapporter eller anden interessekonflikt i formidling af tilstandsrapporter.

Det har vi ikke indsigt og erfaring med.

Med venlig hilsen

Tine Thorkenholdt
Chefsekretær

+45 29 69 52 03

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; hoerings sager@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 Fælles <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; 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



JUSTITS MINISTERIET

Civilafdelingen

Til parterne på vedlagte høringsliste

Dato: 15. februar 2017
Kontor: Formueretskontoret
Sagsbeh: Pernille Lykke Jepsen
Sagsnr.: 2012-7005-0020
Dok.: 2221585

Supplerende høring vedrørende erfaringer med huseftersynsordningen

I forlængelse af Justitsministeriets høring af 16. december 2016 vedrørende erfaringer med huseftersynsordningen skal Justitsministeriet ligeledes – i det omfang høringsparterne ikke i tidligere høringssvar har forholdt sig hertil – anmode høringsparterne om bemærkninger vedrørende deres erfaringer med følgende:

- a) Har indførelsen af elinstallationsrapport skabt et bedre grundlag for købers vurdering af ejendommen forud for indgåelse af købsaftale?
- b) Har ændringerne i forhold til tilstandsrapporten, herunder bl.a. udbyggelse med oplysninger om henholdsvis forventet restlevetid for bygningens tag og generel hustypebeskrivelse, skabt bedre grundlag for købers vurdering af ejendommen forud for indgåelse af købsaftale?
- c) Har ændringerne i forhold til ejerskifteforsikringen sikret bedre standarddækning og mere klarhed om forsikringens begyndelsestidspunkt?

Det bemærkes i relation til punkt c, at der som led i seneste ændring af huseftersynsordningen¹ bl.a. blev indført dækning for visse varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) og el-installationer. Justitsministeriet kan i denne forbindelse henviser til punkt 4.1.3.2. i lovfør-

¹ 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. (Revision af huseftersynsordningen m.v.)

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

T +45 7226 8400
F +45 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

slaget². Endvidere blev ejerskifteforsikringens begyndelsestidspunkt ændret således, at forsikringen fra tegningstidspunktet dækker fra tidspunktet for henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, hvorimod overtagelsesdagen tidligere var skæringstidspunkt. Justitsministeriet kan i den forbindelse henvise til lovforslagets punkt 4.1.5.

Justitsministeriet er herudover – som led i forberedelserne af Justitsministeriets evaluering af huseftersynsordningen til Folketinget – blevet opmærksom på, at det fremgår af Justitsministeriets afrapportering af 28. september 2015 til Folketingets Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalg om byggesagkyndiges uvildighed, at evalueringen af huseftersynsordningen forventes at omfatte dette spørgsmål.

Justitsministeriet skal på den baggrund – i det omfang høringsparterne ikke allerede har forholdt sig hertil – yderligere anmode om at modtage bemærkninger vedrørende følgende:

- d) Eventuelt kendskab til forsikringsselskabernes praksis med skyggerapporter eller anden interessekonflikt i formidlingen af tilstandsrapporter.

Opmærksomheden henledes på, at spørgsmålet om interessekonflikter i formidlingen af tilstandsrapporter har været sendt i høring to gange tidligere (henholdsvis den 22. november 2013 og den 2. juli 2015). Justitsministeriet afrapporterede efterfølgende ved brev af 21. maj 2014 og opfølgning af 28. september 2015 til henholdsvis nu nedlagte By- og Boligudvalg og nu nedlagte Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalg i Folketinget. I begge tilfælde konkluderede Justitsministeriet, at der ikke var grundlag for at antage, at der mellem forsikringsselskaberne og de bygningsagkyndige foreligger interessekonflikter eller forhold i øvrigt, der indebærer en risiko for, at tilstandsrapporter er urigtige eller mangelfulde.

Ovennævnte afrapporteringer til Folketinget, der bl.a. indeholder oversigt over indkomne høringssvar, kan findes på Folketingets hjemmeside via følgende links:

<http://www.ft.dk/samling/20142/almdel/eru/bilag/37/1549692.pdf>

<http://www.ft.dk/samling/20131/almdel/byb/bilag/64/1371969/index.htm>

² Lovforslag nr. L 89 af 2. december 2010 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. (Revision af huseftersynsordningen m.v.)

Justitsministeriet skal anmode om at modtage bemærkningerne senest den 8. marts 2017.

Bemærkningerne bedes fremsendt til jm@jm.dk og plj@jm.dk med angivelse af sagsnummer 2012-7005-0020.

Eventuelle spørgsmål kan rettes til fuldmægtig Pernille Lykke Jepsen, Formueretskontoret, på telefon 72 26 87 14.

Med venlig hilsen

Helene Bendtsen



JUSTITS MINISTERIET

Civilafdelingen

Dato: 15. februar 2016
Kontor: Formueretskontoret
Sagsbeh: Pernille Lykke Jepsen
Sagsnr.: 2012-7005-0020
Dok.: 2222553

Oversigt over hørte organisationer

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
Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige
Ejendomsforeningen Danmark
Ejendomsmæglernes Landsorganisation
Finansrådet
Fonden Realdania
Forbrugerombudsmanden
Forbrugerrådet Tænk
Forbrugerklagenævnet
Foreningen af Rådgivende Ingeniører (F.R.I.)
Forsikring & Pension
Frie Uafhængige Bygningssagkyndige 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: Torben Kaas [tka@danskbyggeri.dk]
Sendt: 8. marts 2017 12:54
Til: Justitsministeriet; Pernille Lykke Jepsen
Emne: Supplerende høring vedr. huseftersynsordningen, sagsnr. 2012-7005-0020
Vedhæftede filer: 2017 03 08 Supplerende HE-høring-2380066_(2).pdf

Til justitsministeriet

Vedhæftet finder i Danske Bygningskonsulenters svar til ovennævnte høring.

Venlig hilsen

Torben Kaas

Branchechef

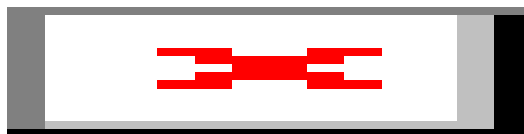
Erhvervs- og brancheservice

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



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 plj@jm.dk

8. marts 2017
J-nr.: 215653 / 2378133

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

Tak for muligheden for at afgive bemærkninger til jeres supplerende høring vedr. erfaringer med huseftersynsordningen.

I forhold til spørgsmålene a, b og c i høringsbrevet er det vores opfattelse, at Danske Bygningskonsulenter med sit første høringssvar har afgivet de relevante bemærkninger, vi har til spørgsmålene.

Generelt om høringen

Vi ønsker at fastholde, at de nu to høringer ikke til sammen kan siges at dække effekterne af de valg og fravalg, man foretog med regelændringerne i 2011 og 2012. Vi henviser til vores høringssvar af 23. januar 2017 for eksempler på valg og fravalg.

Den daværende erhvervs- og vækstminister har ved flere lejligheder stillet de bygningsgagkyndiges branche i udsigt, at evalueringen af huseftersynsordningen i 1. halvår af 2017 skal "omfatte reglerne om rekvisition af tilstandsrapporter", idet ministeren "er meget optaget af, at danske virksomheder – store og små – har gode, fleksible og konkurrencedygtige vækstvilkår." Derfor lover ministeren, at "en del af den evaluering (i foråret 2017) bliver netop at se på reglerne om rekvisition af tilstandsrapporter".

I den første høring var dette emne ikke berørt, og det er efter vores mening kun perifert berørt med den supplerende hørings tema d. Reglerne om rekvisition af tilstandsrapporter handler om andet og mere end skyggerapporter og interessekonflikter i formidlingen af tilstandsrapporter.

Det rigtige vil være, at gennemføre endnu en supplerende høring, hvor ministerens løfte til branchen indgår.

d) Eventuelt kendskab til forsikringsselskabernes praksis med skyggerapporter eller anden interessekonflikt i formidlingen af tilstandsrapporter.

For så vidt angår spørgsmålet om forsikringsselskabernes praksis med skyggerapporter har vi sammen med den daværende forening Fube afgivet svar herom i en høring i august 2015. Justitsministeriet valgte dengang at se bort fra vores kommentarer, hvilket jeg vender tilbage til nedenfor. Vi har ikke kendskab til yderligere forhold og vil derfor henvise til vores høringssvar af 14. august 2015.

Formidlingen af tilstandsrapporter er generelt omfattet af interessekonflikter, som vi også tidligere har påpeget. Spørgsmålet er efter Danske Bygningskonsulenters opfattelse ikke, hvorvidt der er interessekonflikter, men derimod hvorvidt de indbyggede interessekonflikter opvejes af fordele ved de bestående regler for formidling af tilstandsrapporter.

De to væsentligste interessekonflikter består i, at ejerskifteforsikringsselskaberne for det første har en interesse i at tegne flest mulige ejerskifteforsikringer og derfor er afhængige af en fødekæde fra ejendomsmæglerne og for det andet, at ejerskifteforsikringsselskaberne ønsker tilstandsrapporter, som understøtter en lav skadesudbetaling. I begge situationer er der en konflikt med sælgers interesser. Vi har anført begge forhold i vores høringssvar den 14. august 2015, og begge forhold valgte justitsministeriet at se bort fra, hvilket jeg også vender tilbage til nedenfor.

Flest mulige ejerskifteforsikringer

Uagtet at ejerskifteforsikringer ikke i sig selv er et lukrativt produkt for forsikringsselskaberne, så er de en anledning for forsikringsselskaberne til at komme i kontakt med boligejerne i forbindelse med skift af bolig. Netop på det tidspunkt er boligejerne modtagelige for forsikrings-tilbud på andre områder.

Der eksisterer derfor en række samarbejder mellem ejendomsmæglerkæder og forsikringsselskaber om formidling af opgaven med at udføre tilstandsrapport på de ejendomme, ejendomsmæglerne udbyder til salg.

Interessen for forsikringsselskabet er at få kontakt med boligejerne og tilbyde dem ejerskifteforsikring samt eventuelt andre forsikringer. Interessen for ejendomsmæglerne er enten at leve op til et internt koncernkrav om at levere opgaver til forsikringsselskaber, de er koncernforbundne med, eller at modtage en formidlingsprovision for hver opgave fra forsikringsselskabet, sådan som praksis er.

Dermed er der tale om en interessekonflikt i forhold til sælger, idet mæglere og forsikringsselskaber har incitament til at omgå lovens intention om i udgangspunktet at lade sælger selv hjemtage tilbud fra bygningsagkyndige. Heri ligger en konkurrencebegrænsende effekt til ugunst for sælgeren/forbrugeren.

Vores svar af 23. januar 2017 var vedlagt en undersøgelse, som sandsynliggjorde, at det snarere er undtagelsen end reglen, at ejendomsmægler informerer af sælgerne om muligheden for selv at finde en bygningsagkyndig på boligejer.dk. Dermed omsætter interessekonflikten sig i brud på § 3 i bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom.

Tilstandsrapporter skal understøtte lav skadesudbetaling

Vi har i vores høringssvar den 14. august 2015 og igen i vores svar den 23. januar 2017 argumenteret for, at forsikringsselskaberne har en interesse i, at tilstandsrapporternes skadesbeskrivelser er mest mulige generelle og omfattende. Vi har endvidere bemærket, at Advokatrådet i forbindelse med 2015-høringen fremsatte en lignende bekymring.

Derimod er det i forbrugernes interesse, at tilstandsrapporterne er mest mulige præcise og konkrete.

Vi ønsker at fastholde det argument. Fordi forsikringsselskaberne har en interesse i tilstandsrapportens indhold, og fordi den interesse afviger fra forbrugernes interesse og fra de bygningsagkyndiges håndbog, er der tale om en interessekonflikt.

Justitsministeriet som part i høringen

Indholdet af nærværende høringssvar er i vid udstrækning en gentagelse af argumenter fremsat ved tidligere høringer – herunder ikke mindst i vores svar den 14. august 2015. Vi anerkender, at de indkomne svar på en høring skal vægtes mod hinanden og mod de politiske ønsker. Den resulterende lovgivning tager derfor ikke nødvendigvis højde for afgivne høringssvar.

Håndteringen af den tidligere høring i august 2015 efterlod os dog med en opfattelse af, at justitsministeriet selv optrådte som part i sagen med et ønske om, at reglerne skulle falde ud på en bestemt måde.

Med nærværende ufuldstændige høring er det vores oplevelse, at justitsministeriet fortsat har en intern dagsorden om resultatet af høringen.

Forskellig behandling af høringsparterne

I august 2015 beskrev Fube og vi i vores høringssvar en praksis vedr. supplerende oplysninger, som var i strid med lovens intentioner. Efter høringsfristens udløb indhentede justitsministeriet på eget initiativ et supplerende høringssvar fra Forsikring & Pension i form af et respons til dette punkt i vores høringssvar. Ikke overraskende afviste Forsikring & Pension forholdet på vegne af sine medlemmer og slog det hen med, at vores oplysninger var forældede og forkerte.

Det valgte justitsministeriet efterfølgende at skrive ind i opfølgningen til Erhvervs-, Vækst – og Eksportudvalget uden at give os mulighed for at svare på Forsikring & Pensions supplerende oplysninger. Vi blev således først opmærksomme på den skjulte – supplerende - høringproces, da vi så det endelige notat til udvalget.

Vi har i øvrigt bemærket, at Justitsministeriet i notatet til udvalget erklærer sig enig med høringssvarene fra Forsikring & Pension og undlader at kommentere svaret fra DI, Danske Ark, FRI og BfBE. De nævnte parter udgør aftaleparterne i det lukkede marked for tilstandsrapporter og er derfor de, der profiterer af interessemodsætningerne. Derimod gør justitsministeriet sig store anstrengelser for at tilbagevise bekymringerne for interessemodsætningernes konsekvenser, som de fremføres af Advokatrådet og af Danske Bygningskonsulenter.

Ensidig argumentation fra justitsministeriet

Som beskrevet ovenfor og tidligere, mener vi, forsikringsselskaberne har en interesse i, at tilstandsrapporterne har en karakter, hvor skader er beskrevet generelt, og hvor flest mulige forhold er omtalt i tilstandsrapporten. Den form for tilstandsrapporter er ikke i forbrugernes interesse, og den er i modstrid med anvisningerne i håndbog for beskikkede bygningsagkyndige.

Alligevel skriver justitsministeriet i 2015 i sit notat til udvalget en ganske omfattende tilbagevisning af centrale dele i vores høringssvar og herunder blandt andet:

”Justitsministeriet skal i øvrigt bemærke, at når det er tilladt, at tilstandsrapporten rekvireres af forsikringsselskabet, skal dette ses i lyset af, at forsikringsselskabet har en klar interesse i at få afdækket alle de mangler og skader, der måtte være, med henblik på, at køber ikke senere kan kræve de pågældende forhold dækket over ejerskifteforsikringen”

Ved den formulering skaber justitsministeriet tvivl om, hvorvidt ministeriet har forstået rollefordelingen i huseftersynsordningen, og ministeriet undergraver vores synspunkt om, at det netop ikke forholder sig sådan, som ministeriet skriver. Der fremgår ikke af notatet en forklaring på, hvor ministeriet har opnået sin indsigt, eller hvordan ministeriets tolkning tænkes at flugte med huseftersynsordningens forbrugerbeskyttende formål.

Formålet med tilstandsrapporten er (i al væsentlighed) at beskrive synlige skader på ejendommene med henblik på ejerskifteforsikringsdækning af de skjulte skader. Formålet med tilstandsrapporten er *ikke* at beskytte ejerskifteforsikrings-selskaberne mod skadesudbetaling.

Efterfølgende bemærker ministeriet til vores (og Advokatrådets) påstand om, at forsikrings-selskaberne kan have en interesse i upræcise tilstandsrapporter, at der er regler for, hvordan tilstandsrapporterne skal udarbejdes, og at den bygnings-sagkyndige kan ifalde ansvar, såfremt en tilstandsrapport er fejlagtig eller mangelfuld. Vi må forstå justitsministeriets bemærkning sådan, at man kan have tillid til, at regler og sanktioner holder de bygnings-sagkyndige fra at lade sig påvirke i deres arbejde.

Bygnings-sagkyndige har igen og igen stået model til øget kontrol, øgede strafsanktioner og skærpede regler for rekvirering af rapporter netop fordi, omverden ikke føler sig sikker på, at de bygnings-sagkyndige arbejder efter reglerne. Justitsministeriets bemærkning må tolkes derhen, at reglerne for tilstandsrapportens udarbejdelse og de tilhørende straffebestemmelser nu har nået et niveau, hvor de er tilstrækkelige til at sikre tilstandsrapporter af en høj kvalitet. Det må betyde, at der i ministeriets optik derfor ikke kan være behov for særskilte regler om rekvirering af tilstandsrapporter.

Ministerielle undersøgelser underkendes

I det daværende notat til udvalget redegør justitsministeriet hen over siderne 3 til 7 for en udvidet og for en supplerende stikprøvekontrol blandt hussælgere foretaget af Erhvervs- og Vækstministeriet.

Formålet med den udvidede stikprøvekontrol var at undersøge sandsynligheden for, at en given bygnings-sagkyndig ikke vælges tilfældigt af den enkelte ejendomsmægler. Den udvidede stikprøvekontrol byggede på telefoninterview med 75 sælgere, som i ejeroplysningerne havde angivet, at de selv havde fundet frem til den bygnings-sagkyndige.

Formålet med den supplerende stikprøvekontrol var at undersøge, hvorvidt sælgerne af ejendomsmægler havde fået anbefalet en konkret bygnings-sagkyndig. Denne undersøgelse byggede ligeledes på telefoninterview med 75 sælgere.

Det overordnede formål med de to undersøgelser var at undersøge, hvorvidt især ejendomsmæglerne forbyrder sig mod reglerne om rekvirering af tilstandsrapporter.

I vores hørings-svar henviste vi til fire andre undersøgelser foretaget af Ministeriet for By-, Bolig- og Landdistrikter i perioden 2013 til 2015. Statistikkerne viste, hvordan opgaverne med at udføre huseftersyn fordelte sig på større og på mindre bygnings-sagkyndigevirksomheder. Desuden indeholdt tre af de fire undersøgelser data for, hvordan forbrugerne havde fundet frem til den bygnings-sagkyndige.

Statistikkerne var interessante, fordi de store virksomheder i al væsentlighed får deres opgaver gennem forsikrings-selskaber, der igen har fået dem fra ejendomsmæglerne, mens mindre virksomheder i al væsentlighed får deres opgaver ad andre kanaler end forsikrings-selskaberne. Dermed giver statistikkerne et væsentligt billede af, hvordan reglerne om rekvirering af tilstandsrapporter bliver brugt ude i ejendomsmæglerbutikkerne – altså det samme formål som den udvidede og den supplerende stikprøvekontrol, som omtales hen over mere end 4 sider i høringsnotatet.

Alligevel tilbageviser justitsministeriet hele den del af vores hørings-svar, der bygger på de pågældende statistikker, med, at "der er tale om spørgsmål, der ikke vedrører den gennemførte høring om skyggerapporter og interessekonflikter mellem forsikrings-selskaber og bygnings-sagkyndige."

Vores høringssvar den 23. januar var vedlagt en undersøgelse foretaget af os, og som byggede på 710 udførte tilstandsrapporter. Undersøgelsen tegnede det samme billede som de nævnte statistikker fra Ministeriet for By-, Bolig- og Landdistrikter og sætter fingeren på et forhold af væsentlig betydning for, om danske virksomheder – store som små – har gode, fleksible og konkurrencedygtige vækstvilkår: Næmlig spørgsmålet om, hvorvidt man gennem koncernloyalitet og betaling for rekvirering af opgaver kan lukke et marked om få store aktører.

Behov for en grundig analyse

Vi har ovenfor sandsynliggjort, at reglerne om rekvirition af tilstandsrapporter ikke virker efter hensigten. De bliver omgået, de er skyld i et lukket og konkurrencebegrænset marked, og de fører til ringere forsikringsdækning for forbrugerne.

Vi vil opfordre til, at Sikkerhedsstyrelsen får til opgave at gennemføre en grundig undersøgelse af, hvordan reglerne om rekvirering fungerer. Ordningens parter skal inviteres til at komme med input til undersøgelsens design.

Justitsministeriet har som ovenfor anført tidligere argumenteret, at man kan have tillid til, at reglerne for de bygningsagkyndiges arbejde og de tilhørende strafsanktioner har et niveau, så de sikrer forbrugerne mod påvirkede tilstandsrapporter.

I et notat til By- og Boligudvalget dateret den 21. maj 2014 nævner justitsministeriet formålet med de nugældende regler for rekvirering af tilstandsrapporten. Som eneste eksempel på et formål nævnes "ved at skabe let adgang for sælgeren til at bestille rapporten – at sikre ordningens benyttelse".

I dag er der krav om, at alle borgere benytter sig af e-boks og på anden vis it-betjener sig selv. En manuel rekvirition fra mægler via et forsikringsselskab til en bygningsagkyndigevirksomhed svarer ikke til ambitionen om, at borgerne kan betjene sig selv elektronisk.

Eftersom reglerne om rekvirition af tilstandsrapporter har mistet deres formål, og eftersom de samme regler fremmer en forældet tilgang til borgernes grad af it-selvbetjening, skal formålet med undersøgelsen være at afdække, hvorvidt der er noget til hinder for at afskaffe reglerne om rekvirition af tilstandsrapporter.

Venlig hilsen
Danske Bygningskonsulenter

Torben Kaas

Kopi til erhvervsministeren

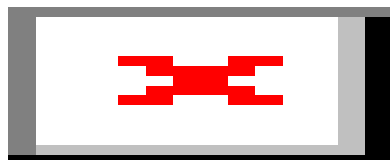
Fra: mail Danske Boligadvokater [mailto:danskeboligadvokater.dk]
Sendt: 8. marts 2017 13:50
Til: Justitsministeriet; Pernille Lykke Jepsen
Emne: VS: Sagsnr. 2012-7005-0020_Supplerende høring vedrørende erfaringer med huseftersynsordningen
Vedhæftede filer: b-080317_Supplerende høring vedrørende erfaringer md huseftersynsordningen 1.0.pdf

Se venligst vedhæftede høringssvar.

Med venlig hilsen
Danske BOLIGadvokater®

Annette Lerche
Sekretariatschef
D 33 43 70 07
ale@danskeadvokater.dk

Vesterbrogade 32, 1620 København V, T 70 20 97 90, F 33 43 70 01,
www.danskeboligadvokater.dk, mail@danskeboligadvokater.dk



Danske BOLIGadvokater®
CVR-nr. 25007247



Justitsministeriet
Civilafdelingen
Formueretskontoret
Slotsholmsgade 10
1216 København K.

En handel uden overraskelser.

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

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

Dato: 8. marts 2017
Dok.nr.: D-2017-008930
Ref.:alc

Vedr.: Sagsnr. 2012-7005-0020 – Supplerende høring vedrørende erfaringer med huseftersynsordningen

Danske BOLIGadvokater har den 15. februar 2017 modtaget Justitsministeriets anmodning om høringsparternes eventuelle supplerende bemærkninger til spørgsmålene a, b, c og d, i det omfang høringsparterne ikke i det tidligere høringssvar har forholdt sig hertil.

Danske BOLIGadvokater har på den baggrund følgende bemærkninger til de af Justitsministeriet stillede spørgsmål:

Generelt

- a) *Har indførelsen af elinstallationsrapport skabt et bedre grundlag for købers vurdering af ejendommen forud for indgåelse af købsaftale?*

Det er Danske BOLIGadvokaters opfattelse, at indførelsen af elinstallationsrapporter har skabt et bedre grundlag for købers vurdering af ejendommen.

Danske BOLIGadvokater®

CVR-nr. 25007247

- b) *Har ændringerne i forhold til tilstandsrapporten, herunder bl.a. udbygelse med oplysninger om henholdsvis forventet restlevetid for bygnings tag og generel hustypebeskrivelse, skabt bedre grundlag for købers vurdering af ejendommen forud for indgåelse af købsaftale?*

Se venligst Danske BOLIGadvokaters besvarelse af den 26. januar 2017.

- c) *Har ændringerne i forhold til ejerskifteforsikringen sikret bedre standarddækning og mere klarhed om forsikringens begyndelsestidspunkt?*

Ja.

- d) *Eventuelt kendskab til forsikringsselskabernes praksis med skyggerapporter eller anden interessekonflikt i formidlingen af tilstandsrapporter?*

Se venligst Danske BOLIGadvokaters besvarelse af den 26. januar 2017.

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

Med venlig hilsen
Danske BOLIGadvokater®


Jan Schøtt-Petersen
Formand

Fra: Kenneth Madsen [totaltjek@gmail.com]
Sendt: 8. marts 2017 14:42
Til: Justitsministeriet; Pernille Lykke Jepsen
Emne: Vedr.: sagsnr. 2012-7005-0020
Vedhæftede filer: Brev til Justitsministeriet Marts -2017.pdf; (Bilag 12) Samlet opgørelse over bestillinger..pdf; (Bilag 11) Bestillinger fortaget over liste over bygningsagkyndige (færdig) .pdf; (Bilag 10) Estate Mortensen & Grill.pdf; (Bilag 9) Home Bagsværd .pdf; (Bilag 8) Home SøborgDyssegård.pdf; (Bilag 7) (Home Holte.pdf; (Bilag 6)EDC Arne Madsen. (Brønshøj) .pdf; (Bilag 5)EDC Arne M. (Hvidore) .pdf; (Bilag 4) EDC Ejendoms Center Horsens (Butik 2).pdf; (Bilag 3)EDC Ejendoms Center Horsens (Butik 1).pdf; (Bilag 2) Nybolig Haderslev år 2017.pdf; (Bilag 1) Nybolig Haderslev 2014.pdf

Kære Justitsministerie

Hermed supplerende bemærkninger bl.a. vedrørende interessekonflikter mellem mægler og forsikringsselskaber i huseftersynsordningen

Vi anmoder om kvittering for modtagelse

Med venlig hilsen

Kenneth Madsen
Konstitueret talsmand

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
Slotsholmgade 10
1216 København K

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

8. marts. 2017

J-nr.: 2012-7005-0020

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

Dette dokumentets formål er at redegøre ejendomsmæglers og forsikringsselskabers interessekonflikter, som opstår i forbindelse med at ejendomsmægler bestiller tilstandsrapporter igennem deres samarbejdende forsikringsselskab.

Erhvervs- og Vækstministeriet har iværksat procedurer som er beskrevet i formidlingsbekendtgørelsen BEK nr. 1230 der bl.a. skulle forhindre interessekonflikter.

For at identificere problemstillinger i interessekonflikten mellem ejendomsmægler og forsikringsselskaber vil vi henlede Justitsministeriet opmærksomhed på undersøgelser som er fortaget på bestyrelsesmedlemmer og formand i Dansk Ejendomsmæglerforening.

Mægleres sælgerkartotek.

- Nybolig Haderslev (Formand) (Bilag 1,2)
- EDC Ejendoms Center Horsens (Næstformand) Butik 1 og 2 (Bilag 3, og 4)
- EDC Arne Madsen, EDC Arne Madsen Brønshøj (Medlem) (Bilag 5, og 6)
- Home Holte, Home Søborg/Dyssegård, Home Bagsværd (Medlem) (Bilag 7,8, og 9)
- Estate Mortensen og Grill (Medlem) (Bilag 10)

Samarbejdsaftaler mellem mægler og forsikringsselskaber medfører interessekonflikter

Uafhængige udbydere af tilstandsrapporter fungerer som uvildige rådgiver, mægler modtager således ikke henvisningsprovisioner hvis der bliver bestilt rapporter udenom forsikringsselskaber, derfor kan mægler have stor interesse i at bestillinger bliver fortaget gennem et forsikringsselskab (Bilag).

- Bestillinger fortaget via. Lister over bygningsagkyndige. (Oversigt over bestillinger i 5 butikker ejet af medlem), alle bestillinger er fortaget gennem OBH på nær 1.stk.EBAS (Bilag 11)
- Samlet opgørelse over bestillinger gennem (kæder / franchise selskaber og uafhængige udbydere) (Bilag 12)

Vi anmoder Justitsministeriet om bemærkninger vedrørende følgende problemstillinger herunder særligt.

1. Forgår bestillinger via. Lister over bygningsagkyndige efter hensigten iht. BEK nr. 1230?
2. Undersøge om lovændringen i 2004 fungerer efter hensigten-at forsikringsselskaber kun skal ind i billedet af ganske få bolighandler?
3. Forsikringsselskabers monopol på området, ved at have samarbejdsaftaler med (kæder / franchise selskaber)?
4. Interessekonflikter mellem mægler og forsikringsselskaber, er i strid med forbrugerlovgivningen bl.a. § 6, stk. 1?

Der gøres opmærksom på, at vi afventer bemærkninger fra Justitsministeriet på tidligere brev af 23.januar 2017.

Vi skal anmode om at modtage bemærkninger senest 22. marts 2017.






Modtager vi mod forventning ikke svar på brev. 23.januar. 2017 og brev 8.marts 2017, vil vedhæftet materiale samt yderligere materiale blive sendt folketingets medlemmer og diverse medier.

Bemærkninger bedes fremsendt til km@total-tjek.dk

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






Med venlig hilsen
Konstitueret talsmand

Kenneth Madsen

 <p>Stenhoj Boligsyn Aps Tilstandsrapporter/energimærker Fælledvej 61 7000 Fredericia Mob: +45 25623901</p> <p>Gunnar Stenhoj Bygningssagkyndig energikonsulent Tel +45 75929298 Fax +45 75929954 g.stenhoj@mail.dk www.stenhoj-boligsyn.dk</p>	<p>Arkitekt Bent Loua Haslebo Aps. Beskikket bygningssagkyndig & 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 2830 Virum</p>
<p>Finn Stange Indehaver Bygningssagkyndig & energikonsulent</p> <p>Råd Om Boligen Telefon 2021 7071 Mail: fs@raadomboligen.dk</p>	<p>AN Boligtjek Smba. Drosselvej 1 9600 Aars</p>	<p>Poul L. Jensen Arkitekt maa. Tlf. 40180595 Email: lodal@lodalstegnestue.dk 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 E-mail: mail@bundgaard-web.dk</p>
	<p>ARKITEKTFIRMAET Brejning og Nøttrup Kingosvej 19 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®</p> <p>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 Ronesbanke 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>Finn Albrechtsen ApS 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 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 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 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.byggolev.dk</p>		

Samlet opgørelse over bestillinger gennem (kæder, franchise selskaber og uafhængige udbydere)

Tilstandsrapporter indberettet mellem 2014-2017 er medtaget udført af firmaer

Kolonne1	Kæder/franchise selskaber	Uafhængige	% til kæder / Franchise
Nybolig Haderslev			
2014	75. stk	6.stk	
2017	65 stk.	8.stk	
EDC Ejendoms Center A/S Horsens			
2017	37 Stk.	6.stk	
EDC Arne Madsen (Brønshøj)			
2017	8.stk	1.stk	
Home Søberg / Dyssegård			
2017	14.stk	1,stk	
EDC Ejendoms Center A/S Horsens (Butik 2)			
2017	35 stk.	3.stk.	
Home Holte			
2017	21.stk	1.stk	
Home Bagsværd			
2017	4.stk	1.stk	

EDC Arne Madsen		
2017	35 stk.	9.stk.
Estate Mortensen og Grill		
2017	16 stk	4.stk

Byggesagkyndige bestilt via. Lister (ejet af bestyrelsesmedlem)

Kolonne1	Bestilt via.	Firmanavn	Navn på konsulent.:
Home Ballerup			
Hybenvænget 66, 2740 Skovlunde	Via liste over bygningssagk. (Home Ballerup)	OBH	Henrik N.
Tingvænget 5B, 2750 Ballerup	Via liste over bygningssagk. (Home Ballerup)	EBAS	Bo H. A.
Egebjerghuse 3, 2750 Ballerup	Via liste over bygningssagk. (Home Ballerup)	OBH	Henrik N.
Ellebakken 4, 2750 Ballerup	Via liste over bygningssagk. (Home Ballerup)	OBH	Bjørn R.M
Astershaven 11, 2765 Smørum	Via liste over bygningssagk. (Home Ballerup)	OBH	Henni B
Havrevej 8, 2765 Smørum	Via liste over bygningssagk. (Home Ballerup)	OBH	Bjørn R.M

Home Kgs. Lyngby

Kulsvierparken 59, 2800 Kgs. Lyngby	Via liste over bygningssagk. (Home Holte)	OBH	Peter B.
Hollandsvej 35, 2800 Kgs. Lyngby	Via liste over bygningssagk. (Home Holte)	OBH	Henrik N.
Birkhøjvej 9, 2800 Kgs. Lyngby	Via liste over bygningssagk. (Home Holte)	OBH	Ole T. A.
Caroline Amalie Vej 65A, 2800 Lyngby	Via liste over bygningssagk. (Home Holte)	OBH	Ole T. A.

Home Holte

Geelsvej 15, 2840 Holte	Via liste over bygningssagk. (Home Holte)	OBH	Bjørn R.M
Ekesævej 15, 2850 Nærum	Via liste over bygningssagk. (Home Holte)	OBH	Henrik N.
Nørreeng 9, 2950 Vedbæk	Via liste over bygningssagk. (Home Holte)	OBH	Ole T. A.
Søtoften 4, 3450 Allerød	Via liste over bygningssagk. (Home Holte)	OBH	Peter B.

Home Herlev

Kamdalen 29, 2730 Herlev	Via liste over bygningssagk. (EDC Herlev)	OBH	Ole T. A.
--------------------------	---	-----	-----------

Home Søborg/Dyssegård

Andersen Nexø Vej 9, 2860 Søborg	Via liste over bygningssagk. (Home Søborg)	OBH	Stig T.
----------------------------------	--	-----	---------

Oversigt over hele sælgerkartotek 13 emner (Home Bagsværd)

Home Bagsværd

Kolonne1	Bestilt via.	Firmanavn	Navn på konsulent.:
Bestilt via Forsikringsselskab			
Ulvejbjerg 9, st, 2880 Bagsværd	Forsikringss. (via Home Bagsværd)	EBAS	Frank S.
Hermelinvænget 29, 2880 Bagsværd	Forsikringss. (via Home Bagsværd)	OBH	Per F.
Oldemarken 38, 2880 Bagsværd	Forsikringss. (via Home Bagsværd)	OBH	Henrik N.
Bagsværd Hovedgade 230, 2880 Bagsværd	Forsikringss. (via Home Bagsværd)	EBAS	Finn S

Bestiller på anden vis

Aldershvilevej 145, 2880 Bagsværd	Bestilling på internet, andet media	Anders Lydehøj Aps	Anders L. H.
-----------------------------------	-------------------------------------	--------------------	--------------

Oversigt over hele sælgerkartotek 56 emner (Home Søborg / Dyssegård)

Home Søborg / Dyssegård

Adresse	Bestilt via.	Firmanavn	Navn på konsulent.:
Bestilt via Forsikringsselskab			
Hvedemarken 21, 4A, 2860 Søborg	Forsikringss (Via. Home Søberg / Dyss)	EBAS	Bo H
Byværnsvej 25, 2860 Søborg	Forsikringss (Via. Home Gladsaxe)	EBAS	Carl. H.
Karl Gjellerups Alle 11, 2860 Søborg	Forsikringss (Via. Home Søberg / Dyss)	OBH	Per F.
Tærmarksvej 40, 2860 Søborg	Forsikringss (Via. Home Søberg / Dyss)	EBAS	Bo H
Kildebakkegårds Alle 77, 2860 Søborg	Forsikringss (Via. Home Søberg / Dyss)	OBH	Per F.
Maj Alle 41, 2860 Søborg	Forsikringss (Via. Home Søberg / Dyss)	EBAS	Bo H
Stengårds Alle 239, 2860 Søborg	Forsikringss (Via. Home Søberg / Dyss)	OBH	Peter B.
Kålmarken 25, 2860 Søborg	Forsikringss (Via. Home Søberg / Dyss)	OBH	Per F.
Græsmarken 22, 2860 Søborg	Forsikringss (Via. Home Søberg / Dyss)	OBH	Chrstina S.
Mars Alle 22, 2860 Søborg	Forsikringss (Via. Home Søberg / Dyss)	OBH	Henrik B.
Langemarksvej 6, 2860 Søborg	Forsikringss (Via. Home Søberg / Dyss)	EBAS	Conni H. S.
Forsvarsvej 5, 2860 Søborg	Forsikringss (Via. Home Søberg / Dyss)	OBH	Per F.

Liste over bygningssagkyndige

Andersen Nexø Vej 9, 2860 Søborg	Via liste over bygningssagk. (Home Søborg)	OBH	Stig T.
----------------------------------	--	-----	---------

Bestiller ikke oplyst

Dyssegårdsvej 61B, 2870 Dyssegård	Bestilling ikke oplyst	Kelstrupgård VVS / ingen	Allan D.
-----------------------------------	------------------------	--------------------------	----------

Bestiller på anden vis

Marienburg Alle 105, 2860 Søborg	På anden vis (Via Home Søborg)	OBH	Bjørn R. M.
----------------------------------	----------------------------------	-----	-------------

Oversigt over hele sælgerkartotek 66 emner (Home Holte)

Home Holte

Kolonne1	Bestilt via.	Firmanavn	Navn på konsulent.:
Bestilt via Forsikringsselskab			
Kongevejen 410, 2840 Holte	Forsikringss. (via Home Holte)	OBH	Henrik Nissen
Kongevejen 467A, 2840 Holte	Forsikringss. (via Home Holte)	OBH	Hans Christian Andersen
Gammel Holtevej 104C, 2840 Holte	Forsikringss. (via Home Holte)	OBH	Henrik Nissen
Rønnebærvej 140, 2840 Holte	Forsikringss. (via Home Holte)	EBAS	Conni H. S
Vasevej 47C, 2840 Holte	Forsikringss. (ejendomsrådgiver ikke oplyst)	OBH	Hans T. H
Agnetevej 14, 2840 Holte	Forsikringss. (via Home Holte)	OBH	Bjørn R.M
Skodsborgvej 224, 2850 Holte	Forsikringss. (via Home Holte)	OBH	Peter B
Hegnsvej 20, 2850 Nærum	Forsikringss. (via Home Holte)	OBH	Henni B
Højagervej 5, 2942 Skodsborg	Forsikringss. (via Home Holte)	EBAS	Jørgen V
Trørødvej 63A, 2950 Vedbæk	Forsikringss. (via Home Holte)	EBAS	Jørgen V
Elleparken 14, 2950 Vedbæk	Forsikringss. (via Home Holte)	OBH	Peter B
Dronningeegnen 27, 2950 Vedbæk	Forsikringss. (via Home Holte)	OBH	Per F.
Bregnerødvej 168A, 3460 Birkerød	Forsikringss. (via Home Holte)	OBH	Ole T
Kratmosevej 20, 2950 Vedbæk	Forsikringss. (via Home Holte)	Botjek	Henrik H. S
Carl von Rosenvej 6, 2950 Vedbæk	Forsikringss. (via Home Holte)	EDH-ingeniør	Preben Jacobsen
Trørødvænget 9, 2950 Vedbæk	Forsikringss. (via Home Holte)	OBH	Peter B. K

Bestiller ikke oplyst

Højledet 53, 2840 Holte	Dødsbo, Bestiller ikke oplyst	OBH	Henni B
Bueager 6, 2950 Vedbæk	Bestiller ikke oplyst	OBH	Ole T

Liste over bygningssagkyndige

Geelsvej 15, 2840 Holte	Via liste over bygningssagk. (Home Holte)	OBH	Bjørn R.M
Ekenæsvej 15, 2850 Nærum	Via liste over bygningssagk. (Home Holte)	OBH	Peter B
Nørreeng 9, 2950 Vedbæk	Via liste over bygningssagk. (Home Holte)	OBH	Ole T
Søtoften 4, 3450 Allerød	Via liste over bygningssagk. (Home Holte)	OBH	Peter B

Oversigt over hele sælgerkartotek 59 emner(EDC Arne Madsen)

EDC Arne Madsen

Kolonne1	Bestilt via.	Firmanavn	Navn på konsulent.:
Bestilt via Forsikringsselskab			
Engstruppgårdsvej 34, 2650 Hvidore	Forsikringsikringsselskab (EDC Hvidore)	Factum2	Steffen A.
Langhøjvej 13, 2650 Hvidore	Forsikringsikringsselskab (EDC Hvidore)	Factum2	Christian B.
Svend Gønges Vej 6, 2700 Brønshøj	Forsikringsikringsselskab (EDC Brønshøj)	Factum2	Anders. H. H.
Kærgårdsvej 46, 2650 Hvidore	Forsikringsikringsselskab (EDC Hvidore)	Factum2	Rune. A.
Klydevej 13, 2650 Hvidore	Forsikringsikringsselskab (EDC Hvidore)	EBAS	Conni H. S.
Løvetandsvej 50, 2700 Brønshøj	Forsikringsikringsselskab (EDC Brønshøj)	Factum2	Rune A.
Nyvangen 58, 2750 Ballerup	Forsikringsikringsselskab (EDC Ballerup)	EBAS	Jørgen D. B. S.
Fjelstedvej 48, 2650 Hvidore	Forsikringsikringsselskab (EDC Hvidore)	Factum2	Karen G.
Krogstens Alle 30, 2650 Hvidore	Forsikringsikringsselskab (EDC Hvidore)	Factum2	Anders. H. H.
Gammel Køge Landevej 719C,2660 B.Strand	Forsikringsikringsselskab (EDC Hvidore)	EBAS	Frank. S.
Herslevevej 5, 2700 Brønshøj	Forsikringsikringsselskab (EDC Brønshøj)	EBAS	Frank. S.
Marbæk Park 23, 2750 Ballerup	Forsikringsikringsselskab (EDC Ballerup)	Ens Consult	Steen N.
Sonnenerupvej 80, 2700 Brønshøj	Forsikringsikringsselskab (EDC Brønshøj)	EBAS	Conni H. S.
Fortvænget 4, 2650 Hvidore	Forsikringsikringsselskab (EDC Hvidore)	Factum2	Lars B. C.
Ørumvej 3, 2650 Hvidore	Forsikringsikringsselskab (EDC Hvidore)	Neiburs Rådgivning	Brian. N.
Toftbjergghaven 10, 2750 Ballerup	Forsikringsikringsselskab (EDC Ballerup)	Factum2	Anders. H. H.
Grønnemarken 6, 2750 Ballerup	Forsikringsikringsselskab (EDC Ballerup)	EBAS	Jørgen V.
Sparresholmvej 13, 2700 Brønshøj	Forsikringsikringsselskab (Danbolig Brønshøj)	EBAS	Jan. H. M
Bueparken 46, 2750 Ballerup	Forsikringsikringsselskab (EDC Ballerup)	Factum2	Anders A.
Lyngkær 5, 2765 Smørum	Forsikringsikringsselskab (Viggo A.Ballerup)	BF. Byggeservice	Jens K.
Aage Berntsens Alle, 2750 Ballerup	Forsikringsikringsselskab (EDC Ballerup)	EBAS	Bo H. A.
Ellegårdsvej 11, 2750 Ballerup	Forsikringsikringsselskab (EDC Ballerup)	EBAS	Frank. S.
Grønåbvej 20, 2650 Hvidore	Forsikringsikringsselskab (EDC Hvidore)	OBH	Per F.
Veksøvej 48, st, 2700 Brønshøj	Forsikringsikringsselskab (EDC Brønshøj)	Botjek	Jan. H. M
Strandholms Alle, 2650 Hvidore	Forsikringsikringsselskab (EDC Hvidore)	Factum2	Anders. H. H.
Moseholmen 1, 2760 Måløv	Forsikringsikringsselskab (EDC Hvidore)	EBAS	Steen N.
Odderbjergvej 4, 2765 Smørum	Forsikringsikringsselskab (EDC)	Botjek	Jan. H. M
Enghøjparken 56, 2650 Hvidore	Forsikringsikringsselskab (EDC)	Factum2	Michael M.
Degnemose Alle 39, 2700 Brønshøj	Forsikringsikringsselskab (EDC Brønshøj)	Factum2	Anders A.
Jonstrupvej 254, 2750 Ballerup	Forsikringsikringsselskab (EDC Ballerup)	EBAS	Bjarne J.

På liste over bygningssagkyndige			
Bjergagervej 20B, 2650 Hvidore	Liste over bygningssagkyndige	EBAS	Jørgen V.
Korshøjvej 20, 2650 Hvidore	Liste over bygningssagkyndige	OBH	Henrik N.
Tulipanvej 3, 3660 Stenløse	Liste over bygningssagkyndige	Botjek	Lars L. K.
Askeengen 94, 2740 Skovlunde	Liste over bygningssagkyndige (lokalbolig Herlev)	PS Hussyn	Patrick S.
Smørumvej 30B, 2700 Brønshøj	Liste over bygningssagkyndige	Just A/S	Michael J.

På anden vis			
Ketilstorp Alle 72, 2650 Hvidore	På nettet / aviser	Boligeftersyn	Jacob B. J.
Hellebergsvej 26, 2650 Hvidore	Ejendomsmægler fandt bygningssagkyndig	OBH	Ole T. A.
Kærlodden 143, 2760 Måløv	Jeg kender bygningssagkyndig i forvejen	EBAS	Ove K.
Rosmosevej 32, 2650 Hvidore	På anden vis	Botjek	Søren. F. J.
Rendebæksvej 31, 2765 Smørum	Bestiller ikke oplyst	Botjek	Jan. H. M
Måløvgårdsvej 19, 2750 Ballerup	Via familie, venner	PS Hussyn	Patrick S.
Roasvej 8, 2750 Ballerup	Via anden internetside	PS Hussyn	Patrick S.
Hold-An Vej 65, 1, 2750 Ballerup	Sælger selv bestilt	Boligeftersyn	Niels. B. H.
Mellemvangen 16, 2700 Brønshøj	Bestiller ikke oplyst	Factum2	Christian B.

Oversigt over hele sælgerkartotek 59 emner Butik 2. (EDC Ejendoms Center A/S Horsen)

EDC Ejendoms Center A/S Horsens (Butik 2.)

Kolonne1	Bestilt via.	Firmanavn	Navn på konsulent.:
Bestilt via Forsikringsselskab			
N.P. Danmarksvej 59, 8732 Hovedgård	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	OBH	Ole T.
Mølletofte 41, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	OBH	Peter M. T.
Plantagen 21, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	OBH	Armbjørn E.
Aprilvej 22, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Botjek	Peter E. H
Dalagervej 123, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Factum2	Mads D. E. H
Symfonialle 34B, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Factum2	Hans. K.
Dagnæs Boulevard 51, 8700 Horsens	forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Factum2	Hans. K.
Nordlystvej 24, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Bygge-tilsynet	Gert V.
Torpvej 3, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (Home Horsens)	OBH	Kai. V. J
Bleldvej 74, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (Ikke oplyst)	Factum2	Mads M. N.
Stevadorevej 9, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (Nybolig Horsens)	Botjek	Steen B.
Byvangen 70, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (Nybolig Horsens)	Botjek	Hans H. D.
Fruens Bøge 14, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Factum2	Hans. K.
Hovmarksvej 54, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Botjek	Jan. H. N.
Bøgsgade 69, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Botjek	Lars H. N.
Strandgade 19, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	EBAS	Michael B.
Buevej 1, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Factum2	Mads D. E. H
Lundgårdevej 4, 8732 Hovedgård	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	OBH	Armbjørn E.
Bleldvej 18, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	F. tegnestue	Lars A. T
Jyllandsgade 13, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Botjek	Steen B.
Kløvervej 4, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Botjek	Mads D. E. H
Sundvej 64, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Factum2	Leif. B.
Sydtoften 7, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (Ikke oplyst)	Botjek	Jan. H. N.
Vibevej 6, 7130 Juelsminde	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Botjek	Jan N. N.

På liste over bygningssagkyndige

Sundbakken 4K, 8700 Horsens	Liste over Bygningssagkyndige (EDC Horsens)	OBH	Kim A.
-----------------------------	---	-----	--------

På anden vis

Gl. Næssevej 21, 8700 Horsens	Via venner familie	EBAS	Birger G.
Violvej 43, Banankager, 8700 Horsens	På anden vis	EBAS	Jens H. B. S.
Hanstedvej 57, 8700 Horsens	På anden vis	EBAS	Michael B.
Studentervænget 43, 8700 Horsens	På anden vis (Nybolig Horsens)	Botjek	Claus. P. H.
Hovmarksvej 24A, 8700 Horsens	På anden vis (Estate Horsens)	EBAS	Michael B.
Ulfeldtsvej 10, 8700 Horsens	Bestiller ikke oplyst	Factum2	Henrik. L.
Grønningen 55, 8700 Horsens	På anden vis (EDC Horsens)	Botjek	Steen B.
Strandgade 37B, 8700 Horsens	På anden vis (EDC Horsens)	OBH	Bo J. P. K.
Skovgårdsvej 2, 8700 Horsens	Via venner familie (EDC Horsens)	M2 Rådgivning	Micfhael T. N.
Ærøvej 2, 8700 Horsens	Bestiller ikke oplyst	Factum2	Jens S. S.
Tremhøjvej 45, 8700 Horsens	Via venner familie	Factum2	Hans. K.
Turkisvej 12, 8700 Horsens	Sælger selv bestilt	Botjek	Henning H. N.
Nordre Torstedvej 15, 8700 Horsens	På anden vis (Home / Danske Bank)	OBH	Bo J. P. K.

Oversigt over hele sælgerkartotek 73 emner (EDC Ejendoms Center A/S Horsens)

EDC Ejendoms Center A/S Horsens (Butik 1)

Kolonne1	Bestilt via.	Firmanavn	Navn på konsulent.:
Bestilt via Forsikringsselskab			
Hvedevænget 60, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Botjek	Jan H. N
Firkløvervej 31, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Factum2	Per. Y. L
Kastanjealle 6, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Botjek	Hans. H. O. L.
Birkholm 23A, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Factum2	Jan S. S.
Gl Næssevej 53, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (Nybolig Horsens)	EBAS	Benny G. A.
Hovmarksvej 172, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (Nybolig Horsens)	EBAS	Michael B.
Juvelvej 43, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Factum2	Mads M. N.
Kantatealle 36, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Factum2	Mads M. N.
Overmarken 26, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Botjek	Ole. T
Højlund 40, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Factum2	Jan S. S.
Kirkevej 10, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	EBAS	Jan H. B S.
Munchsvænget 4, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Botjek	Lucas V. M.
Tunet 11, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Botjek	Jan H. N
Dalgasvej 15, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	EBAS	Benny G. A.
Hvedevænget 83, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Botjek	Peter E. H
Kværnbæk 26, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Botjek	Steen B.
Dalgasvej 20, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Botjek	Laurits L. J
Mejsevej 9, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (Mægler ikke oplyst)	Botjek	Annette H. C.
Clarasvej 75, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Botjek	Peter E. H
Hesseløvej 2, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (Mægler Jon. F. F)	Just A/S	Peter L. J.
Torstedalle 169, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Factum2	Hans. K.
Ternebakkevej 41, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Factum2	Keen L.
Teglgårdsvej 2, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	EBAS	Jørgen C.
Vedbæksalle 64, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	EBAS	Mogens P.
Anhøj 4, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Botjek	Jan H. N
Bjerrevej 48C, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Foldagers Tegnestue	Lars F. A.
Sølystvej 2A, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Botjek	Lars H. N.
Aprilvej 18, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	EBAS	Michael B.
Silkeborgvej 236, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Factum2	Jan S. S.
Østerbyvej 7, 8740 Brædstrup	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	EBAS	Michael B.
Solsikkevej 68, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Botjek	Peter E. H
Akacievej 10, 8700 Horsens	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Factum2	Mads P. E. H
Neptunvej 7, 8723 Løsning	Forsikringsikringsselskab (EDC Horsens)	Factum2	Hans K.

På liste over bygningssagkyndige			
Geneesgade 10B, 8700 Horsens	Liste over Bygningssagkyndige (EDC Horsens)	Factum2	Jan S. S.
Bækvej 17, 8700 Horsens	Liste over Bygningssagkyndige (EDC Horsens)	MST-Byggetjek	Martin. S. H.
Bremersalle 16C, 8700 Horsens	Liste over Bygningssagkyndige (Lokalbolig Vejle)	EBAS	Birger G.
Brund Strandvej 7, 8700 Horsens	Liste over Bygningssagkyndige (Danbolig Horsens)	MST-Byggetjek	Martin. S. H.

På anden vis			
Grønbjergvej 12, 8700 Horsens	På anden vis (EDC Horsens)	Factum2	Hans. K.
Symfonialle 33, 8700 Horsens	På anden vis (EDC Horsens)	Botjek	Leif H.
Monradsvej 25, 8700 Horsens	Bestiller ikke oplyst	Boligeftersyn	Palle. B
Mosegårdsvej 1, 8700 Horsens	Via Boligejer	EBAS	Michael B.
Skolebakken 4, 8700 Horsens	Ikke oplyst (Robinhus)	Factum2	Leif B.
Sydtoften 5, 8700 Horsens	Kender byggesagkyndig i forvejen (EDC H.)	Foldagers Tegnestue	Lars F. A.

Oversigt over hele sælgerkartotek 210 emner (Nybolig Haderslev) år 2017

Nybolig Haderslev

Kolonne1	Bestilt via.	Firmanavn	Navn på konsulent.:
Bestilt via Forsikringselskab			
Heimdalsvej 24, 6100 Haderslev	Forsikringsss. (via Nybolig Haderslev)	Bolius	Erik I. N.
Bøgetoft 23, 6100 Haderslev	Forsikringsss. (via Nybolig Haderslev)	BTR-Syd	B
Kærsmindvej 16, 6100 Haderslev	Forsikringsss. (via Nybolig Haderslev)	EBAS	Mogens P.
Kelstrup Skovvænge 1, 6100 Haderslev	Forsikringsikringselskab	EBAS	Benny G. A.
Grønningen 23, 6100 Haderslev	Forsikringsikringselskab	EBAS	Jens E. C.
Aastrup Alle 18, 6100 Haderslev	Forsikringsss. (via Nybolig Haderslev)	Factum2	Henrik L.
Slagtergade 61, 6100 Haderslev	Forsikringsss. (via Nybolig Haderslev)	EBAS	Kai G.
Kabdrupvej 47, 6100 Haderslev	Forsikringsss. (via Nybolig Haderslev)	EBAS	
Kærangervej 7, 6100 Haderslev	Forsikringsss. (via Nybolig Haderslev)	Botjek	Peter E. H
Vikærparken 43, 6100 Haderslev	Forsikringsss. (via Nybolig Haderslev)	EBAS	Solveig O.
Vilstrup Bysving 29, 6100 Haderslev	Forsikringsss. (via EDC Haderslev)	Factum2	Henrik L.
Lembckesvej 38, 6100 Haderslev	Forsikringsss. (via Danbolig Haderslev)	EBAS	Mogens P.
Knokbjerg 11, 6100 Haderslev	Forsikringsikringselskab	EBAS	Solveig O.
Kalmargårdvej 8, 6100 Haderslev	Forsikringsss. (via Nybolig Haderslev)	Lars Petz	Lars Petz
Grønkær 2, 6100 Haderslev	Forsikringsikringselskab	OBH	Lars Petz
Favrdalen 6, 6100 Haderslev	Forsikringsss. (via Nybolig Haderslev)	Factum2	
Selbjerg 42, 6100 Haderslev	Forsikringsss. (via Nybolig Haderslev)	Factum2	Henrik L.
P.C Kochs Vej 14, 6100 Haderslev	Forsikringsss. (via Nybolig Haderslev)	Botjek	Nygaard N.
Starup Højvænge 8, 6100 Haderslev	Forsikringsss. (via Nybolig Haderslev)	EBAS	Solveig O.
Småkærvej 46, 6100 Haderslev	Forsikringsss. (via Nybolig Haderslev)	EBAS	Solveig O.
Aastrupvej 37, 6100 Haderslev	Forsikringsikringselskab	Botjek	Henrik L.
Raade Strandpark 134, 6100 Haderslev	Forsikringsss. (via Nybolig Haderslev)	Botjek	Jan N. N
Klokkedal 12, 6100 Haderslev	Forsikringsikringselskab(gennem mægler ?	EBAS	Solveig O.
Aarøund Landevej 189, 6100 Haderslev	Forsikringsss. (via Nybolig Haderslev)	EBAS	Mogens P.
Slagtergade 63 B, 6100 Haderslev	Forsikringsss. (via Nybolig Haderslev)	Factum2	Henrik L.
Laurids Skaus Gade 44, 6100 Haderslev	Forsikringsikringselskab	OBH	Svend S.
Fjordagervej 24, 6100 Haderslev	Forsikringsss. (via Nybolig Haderslev)	EBAS	Solveig O.
Aastrupvej 70, 6100 Haderslev	Forsikringsss. (via Nybolig Haderslev)	EBAS	Solveig O.
Ørbyhage 50, 6100 Haderslev	Forsikringsikringselskab	EBAS	Solveig O.
Christian Hostrups Vej 5, 6100 Haderslev	Forsikringsss. (via Nybolig Haderslev)	EBAS	Solveig O.
Kærangervej 17, 6100 Haderslev	Forsikringsss. (via Nybolig Haderslev)	EBAS	Solveig O.
Skjoldbjerg 3, 6100 Haderslev	Forsikringsikringselskab	Factum2	Henrik L.
Nørregade 22A, 2 TV, 6100 Haderslev	Forsikringsss. (via Nybolig Haderslev)	Botjek	Lars H.
Jeppe Aakjærs Vej 4, 6100 Haderslev	Forsikringsikringselskab(gennem mægler ?	JN Arkitektur Aps	Lars P. P
Aarøundvej 51 A, 6100 Haderslev	Forsikringsss. (via Nybolig Haderslev)	EBAS	Solveig O.
Egevej 16, 6100 Haderslev	Forsikringsikringselskab	OBH	Svend S.
Kaj Munks Vej 11, 6100 Haderslev	Forsikringsikringselskab	OBH	Kai V. J.
Rosenbakken 15, 6100 Haderslev	Forsikringsikringselskab Pga. tidligere rap.	Total-Tjek	Kenneth M.
Lænkebjerg 29, 6100 Haderslev	Forsikringsss. (via EDC Haderslev)	EBAS	Mogens P.
Nørregade 22 C, 2 TH, 6100 Haderslev	Forsikringsss. (via Nybolig Haderslev)	Botjek	Lars H.
Hoptrup Hovedgade 72, 6100 Haderslev	Forsikringsss. (via Nybolig Haderslev)	Botjek	Jan N. N
Katsund 16, 6100 Haderslev	Forsikringsss. (via Nybolig Haderslev)	Botjek	Lars H.
Rosenbakken 46, 6100 Haderslev	Forsikringsss. (via Nybolig Haderslev)	Factum2	Jan G
Ny Erlevvej 24, 6100 Haderslev	Forsikringsss. (via Nybolig Haderslev)	EBAS	Solveig O.

Dannevang 4, 6100 Haderslev	Forsikringss. (via Danbolig Haderslev)	EBAS	Solveig O.
Crsten Hauchs Vej 2, 6100 Haderslev	Forsikringss. (via Nybolig Haderslev)	EBAS	Solveig O.
Eskærhøjvej 55, 6100 Haderslev	Forsikringss. (via Nybolig Haderslev)	EBAS	Solveig O.
Flovt Strand 57, 6100 Haderslev	Forsikringss. (via Nybolig Haderslev)	EBAS	Solveig O.
Tjørnebakken 43, 6100 Haderslev	Forsikringss. (via Nybolig Haderslev)	Botjek	Gert B
Erlevvej 89, 6100 Haderslev	Forsikringss. (via Nybolig Haderslev)	EBAS	Kenneth M.
Godthåbsvej 32, 6100 Haderslev	Forsikringss. (via Nybolig Haderslev)	OBH	Leif H.
Fælleslykkevej 18, 6100 Haderslev	Forsikringss. (via Nybolig Haderslev)	EBAS	Solveig O.

Øvrige bestillinger	Se. Bilag med (kontakt info. til sælger)		
Slotsgade 24 A, 6100 Haderslev	Selv Bestilt	Factum2	Henrik L.
Steppingvej 102, 6100 Haderslev	Aftale med ejendomsmægler	EBAS	Solveig O.
Kelstrup Standpark 7, 6100 Haderslev	Sælger selv	Bygningsk. T	Kim Jensen
Hejsager Strandvej 161, 6100 Haderslev	Sælger selv	Jens K. Andersen	Jens K. A.
Pilumvej 13, 6100 Haderslev	Sælger selv		
Søtoften 21, 6100 Haderslev	Ukendt (ikke oplyst)	EBAS	Solveig O.
Christiansfeldvej 30, 6100 Haderslev	Via. Internetside(ønsker 3.tilbud fra mægler)	FW Support	Flemming W.
Flovtvej 4, 6100 Haderslev	Ukendt (ikke oplyst)	Factum2	Jan S. S.
Kelstrupvej 74, 6100 Haderslev	Ukendt (ikke oplyst)	Factum2	Henrik L.
Skibbrogade 4 C, 6100 Haderslev	Ukendt (ikke oplyst)	Botjek	Jan N. N
Simmerstedvej 109, 6100 Haderslev	Ukendt (ikke oplyst)	Factum2	Jan G
Ballehøj 44, 6100 Haderslev	Via. Famile, venner, bekendte	Peter B.	Peter B.

Oversigt over hele sælgerkartotek 183 emner (Nybolig Haderslev) 2014

Nybolig Haderslev

Adresse	Bestilt via.	Firmanavn	Navn på konsulent.:
Troldhøj 14, 6100 Haderslev	Bestilt gennem ejendomsmægler	EBAS	Solveig Olesen
Bragesvej 18, 6100 Haderslev	Dødsbo	Factum2	Henrik Lundgaard
Vandlingvej 10, 6100 Haderslev	Dødsbo	Boligeftersyn	Palle B.
Lille Klingbjerg 5, 6100 Haderslev	Dødsbo	Factum2	Henrik Lundgaard
Thrigesvej 112, 6100 Haderslev	Dødsbo	EBAS	Solveig Olesen
P.A.Madvigs Vej 34, 6100 Haderslev	Dødsbo	Botjek	Lars Heise
Hejsager Næsvej 121, 6100 Haderslev	Dødsbo	Botjek	Lars Heise
Nederbygårdvej 34, 6100 Haderslev	Dødsbo	Botjek	Jan N. Nissen
Lundingsvej 44, 6100 Haderslev	Ejendomsformidler	EBAS	Henrik Hansen
Prinsensvej 16, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Factum2	Henrik Lundgaard
Aastrup Alle 18, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Factum2	Henrik Lundgaard
Havnevej 3 F, 6094 Hejls	Forsikringsselskab	EBAS	Benny Gamborg A.
Heimdalsvej 24, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Bolius	Erik Ilsøe Nielsen
Ny Allegade 18, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Bolius	Mogens Petersen
Ryes Møllevej 44, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Botjek	Lars Heise
Birkevej 39, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Factum2	Henrik Lundgaard
Langelandsvej 73, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	EBAS	Solveig Olesen
Nederbyvænget 392, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Botjek	Jan N. Nissen
Bøgely 2 A, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	EBAS	Solveig Olesen
Jeppe Aaskjær Vej 1, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Botjek	Gert Backmann
Nederbyvænget 132, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	EBAS	Tom H. Nielsen
Fasanvej 42, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	EBAS	Solveig Olesen
Enghavevej 12, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Botjek	Anders Møller
Hans Tausens Vej 7, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Botjek	Lars Heise
Aabenraavej 47, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Botjek	Jan N. Nissen
Rosenbakken 55, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	EBAS	Solveig Olesen
Kørsangervej 7, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Botjek	Peter E. Hundtofte
Nørretoft 18, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	EBAS	Benny Gamborg A.
Lembcksvej 38, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Botjek	Anders Møller
Rosenvænget 42, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	EBAS	Benny Gamborg A.
Slagtergade 61, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	EBAS	Karin G.
Jeppe Aaskjær Vej 3, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	EBAS	Mogens Petersen
Diernæsvej 21, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	EBAS	Solveig Olesen
Steppingvej 102, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	EBAS	Solveig Olesen
Grønlandsvej 35, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Factum2	Henrik Lundgaard
Teglgårdsvej 10, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	EBAS	Solveig Olesen
Rosenbakken 37, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Factum2	Jacob B. Larsen
Slagtergade 34, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	EBAS	Solveig Olesen
Moltrupvej 26, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Factum2	Henrik Lundgaard
Tjørnebakken 49, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Factum2	Henrik Lundgaard
Vilstrup Bysving 29, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Factum2	Henrik Lundgaard

Bøgetoft 23, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	BTR-Syd	Jacob B. Larsen
Kalmargårdvej 8, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	EBAS	Lars Petz
Langelandsvej 4, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	NRGI	Poul Lodal Jensen
Hiortebrovej 3, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	EBAS	Jørgen B. Lauridsen
Hestehaven 32, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	EBAS	Lars Petz
Sundparken 11, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	EBAS	Solveig Olesen
Steveltvej 20, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Botjek	Jan N. Nissen
Simmerstedvej 106, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Factum2	Henrik Lundgaard
Hoptrup Vandkær 47, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Botjek	Jan N. Nissen
Øsbygade 55, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Botjek	Jan N. Nissen
Lænkebjerg 39, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Factum2	Henrik Lundgaard
Ærøvej 12, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Factum2	Henrik Lundgaard
Langelandsvej 27, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Botjek	Lars Heise
Ahornvej 28, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Botjek	Jan N. Nissen
Grønningen 23, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	EBAS	Jens E. Christensen
Enghavevej 1, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Factum2	Henrik Lundgaard
Hejsagervej 38, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	EBAS	Solveig Olesen
Starup Kirkevej 21 A, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	EBAS	Solveig Olesen
Bøndergårdene 35, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Botjek	Jan N. Nissen
Kabdrupvej 47, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	EBAS	Solveig Olesen
Bellisvej 1, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Factum2	Peter E. Hundtofte
Roskammervej 2, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Botjek	Gert Backmann
Tamdrupvej 20, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	EBAS	Solveig Olesen
Uranusvænget 6, 6, 6710 Esbjerg V	Ingen lavet		
Gyldenhøjen 1, 5260 Odense S	Ingen lavet		
Vingelhøjvej 76, 6200 Aabenraa	Ingen lavet		
Pilumvej 9, 6100 Haderslev	Ingen lavet		
Chresten Jacobsens Vej 7, 6520 Toftlund	Ingen lavet		
Jomfrugang 15, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Factum2	Henrik Lundgaard
Kelstrupvej 173, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	EBAS	Solveig Olesen
Færgevej 78, 6100 Haderslev	Ingen lavet		
Hjerndrup Stadsvej 46, 6070 Christiansfeld	Ingen lavet		
Skinkelsvej 25, 6100 Haderslev	Ingen lavet		
Hjerndrup Landevej 42, 6070 Christiansfeld	Ingen lavet		
Raade Bygade 13, 6100 Haderslev	Ingen lavet		
Grønlandsvej 42, 6100 Haderslev	På anden vis	EBAS	Solveig Olesen
Skinkelsvej 2, 6100 Haderslev	På anden vis	EBAS	Solveig Olesen
Simmerstedvej 73, 6100 Haderslev	På anden vis	OBH	Lars Poulsen
Skjoldbjerg 10, 6100 Haderslev	Selv bestilt	Factum2	Michael Roskjær
Tåsingevej 12, 6100 Haderslev	Selv bestilt	Factum2	Henrik Lundgaard
Slotsgade 24A, 6100 Haderslev	Sælger har selv bestilt	Factum2	Henrik Lundgaard
Hiort Lorentzens Vej 28, 6100 Haderslev	Sælger har selv bestilt	Factum2	Henrik Lundgaard
Aastrup Alle 55, 6100 Haderslev	Sælger har selv bestilt	Botjek	Anders Møller
Kærsangervej 48, 6100 Haderslev	Sælger har selv bestilt	Total-Tjek	Kenneth Madsen
Knokbjerg 11, 6100 Haderslev	Sælger har selv bestilt	Total-Tjek	Kenneth Madsen
Erlevvej 65, 6100 Haderslev	TR fra 2008		

Naffet 46, 6100 Haderslev	Via. Venner og bekendte	VH-consult	Viviann Hansen
Favrdalen 6, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	Factum2	Henrik Lundgaard
Simmerstedvej 81, 6100 Haderslev	Forsikringsselskab	EBAS	Solveig Olesen
Nørbygårdvej 34, 6100 Haderslev	Dødsbo	Botjek	Jan N. Nissen
Naffet 46 B, 6100 Haderslev	Via. Venner og bekendte	VH-consult	Viviann Hansen

Fra: BFBE [BFBE@DI.DK]
Sendt: 8. marts 2017 14:56
Til: Justitsministeriet; Michelle Grambo Redden*
Cc: Benedikte Danielsen
Emne: Høringssvar til "Supplerende høring vedrørende erfaringer med huseftersynsordningen" J. nr. 2012-7005-0020
Vedhæftede filer: BfBE Høringssvar til supplerende høring vedrørende erfaringer med huseftersynsordningen 8 marts 2017.pdf

Vedhæftet er Høringssvar fra BfBE jf. høringsskrivelse af 15. februar 2017.

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

08. marts 2017

Vedr.: Sagsnr. 2012-7005-0020.

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

Høringssvar til ”Supplerende høring vedrørende erfaringer med huseftersynsordningen”

Brancheforeningen for Bygningsagkyndige og Energikonsulenter (BfBE) er blevet bedt om at komme med bemærkninger til Justitsministeriet om Brancheforeningens erfaringer med huseftersynsordningen.

Vi takke for denne mulighed, og fremsender hermed BfBEs bemærkninger nedenfor.

BfBE har følgende bemærkninger:

- a) Har indførelsen af elinstallationsrapport skabt et bedre grundlag for købers vurdering af ejendommen forud for indgåelse af købsaftale?
 - Ad a) Ja. Det er BfBE's helt klare opfattelse, at indførelsen har givet køber et bedre fundament for at vurdere ejendommen.
- b) Har ændringerne i forhold til tilstandsrapporten, herunder bl.a. udbyggelse med oplysninger om henholdsvis forventet restlevetid for bygningens tag og generel hustypebeskrivelse, skabt bedre grundlag for købers vurdering af ejendommen forud for indgåelse af købsaftale?
 - Ad b) Forventet restlevetid for bygningens tag:
Oplysningen skaber ikke et bedre grundlag for vurdering i alle tilfælde; derimod ofte mere forvirring. I flere tilfælde opstår der en diskrepans mellem tabelopslag og de faktiske forhold. F.eks. ved tabelopslag vedr. tegltag, som har en restlevetid på +100 år.
I skadesregistreringen kan taget f.eks. have flere K3'er med noten 'taget er uden/eller med begrænset restlevetid.' Dette skaber en forståelig forvirring hos forbrugeren, da de sjældent læser forklaringen på tabelopslaget.

Generel hustypebeskrivelse:

BfBE oplever, at hustypebeskrivelserne for sjældent bliver benyttet af forbrugeren. Tanken med at etablere en forventningsafstemning gennem at henvise til et ”referencehus” er dog overordnet set fornuftigt. Desværre svigtes formålet i kommunikationen. Man bør derfor overveje, om

hustypebeskrivelsen er en velegnet måde at skabe forståelsen for, at man som forbruger skal se huseftersynet i sammenligning med et referencehus af samme kvalitet og alder, eller om der kunne være mere effektive måder at etablere den relevante forventningsafstemning på.

- c) Har ændringerne i forhold til ejerskifteforsikringen sikret bedre standarddækning og mere klarhed om forsikringens begyndelsestidspunkt?

Sælger betaler i dag 50% af billigste forsikringstilbud. Det betyder, at sælger kan have interesse i at vælge ejerforsikringsselskab udelukkende ud fra prisen. Konsekvenserne af denne incitament struktur har senest vist sig med konkursen af Gable Insurance AG og Husejernes Forsikring. BfBE mener, at det er vigtigt at undgå en ny ”Husejernes Forsikring/Gable-sag” i fremtiden, og netop derfor bør der bl.a. udformes en ny betalingsmodel for ejerskifteforsikringen.

Den gældende betalingsmodel indeholder en meget uhensigtsmæssig incitamentsstruktur, da sælger har interesse i at fremlægge det billigst mulige forsikringstilbud for køber, mens købers primære interesse derimod er at få et godt forsikringsprodukt med en god skadesbehandling hos et velkonsolideret forsikringsselskab.

BfBE foreslår derfor, at incitament strukturen ændres, så køber og sælger eksempelvis hver afholder 50% af de faktiske udgifter, eller at der 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 får en bedre rådgivning og derigennem en bedre forståelse af hvordan og under hvilke betingelser, køber er dækket af forsikringen.

- d) Eventuelt kendskab til forsikringsselskabernes praksis med skyggerapporter eller anden interessekonflikt i formidling af tilstandsrapporter.

Med henvisning til de to tidligere undersøgelser omkring samme emne kan vi også her konstatere at intet nyt er opstået.

Hvis ovennævnte giver anledning til spørgsmål, eller der er brug for yderligere information, står BfBE naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen



Bjørn Bagge

Sekretariatsleder

(+45) 3377 3932

(+45) 30166536 (Mobile)

bjba@di.dk

www.bfbe.dk

Fra: Preben Meinecke-Søes [pms@teknig.dk]
Sendt: 8. marts 2017 15:54
Til: Justitsministeriet; Pernille Lykke Jepsen
Emne: j. nr. 2012-7005-0020 Huseftersynsordningen
Vedhæftede filer:20170308154606345.pdf

Til Justitsministeriet,

Formueretskontoret.

Jeg henviser til vedhæftede svarbrev.

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

8. marts 2017

Vedr.: J.nr. 2012-7005-0020, supplerende høring vedrørende erfaringer med huseftersynsordningen.

Ref PMS
pms@teknig.dk
Dir 77411567

TEKNIQ har med tak modtaget Justitsministeriets supplerende høringsbrev af den 15. februar 2017.

Vedrørende hvilke erfaringer indførelsen af en elinstallationsrapport har medført for en købers vurdering af en ejendom, skal TEKNIQ udtale som en opfølgning på vort høringsbrev af den 19. januar 2017, at vores erfaring er, at afprøvning af blandt andet HPFI-afbrydere, en visuel gennemgang af blandt andet lavvoltsinstallationer har påvist potentielle svigt, ulovlige installationer, og installationer med brandtilløb, inden konkrete skader er indtrådt. TEKNIQ vurderer derfor, at eleftersynsrapporten har skabt både et bedre grundlag for den potentielle købers vurderinger, og et grundlag for sælgeren til at forbedre sikkerheden i sin bolig.

Side 1/1

TEKNIQ har ikke mulighed for at udtale sig om restlevetider, jf. tilstandsrapporten, eller om klarhed i ejerskifteforsikringens standarddækning.

Endelig har TEKNIQ ikke kendskab til eventuelle interessekonflikter om forsikringselskabernes praksis.

Med venlig hilsen


Preben Meinecke-Søes

Fra: BFBE [BFBE@DI.DK]
Sendt: 8. marts 2017 17:23
Til: Pernille Lykke Jepsen
Cc: Justitsministeriet
Emne: Høringssvar til "Supplerende høring vedrørende erfaringer med huseftersynsordningen" J. nr. 2012-7005-0020
Vedhæftede filer: BfBE Høringssvar til supplerende høring vedrørende erfaringer med huseftersynsordningen 8 marts 2017.pdf

Vedhæftet er Høringssvar fra BfBE jf. høringsskrivelse af 15. februar 2017.

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

08. marts 2017

Vedr.: Sagsnr. 2012-7005-0020.

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

Høringssvar til ”Supplerende høring vedrørende erfaringer med huseftersynsordningen”

Brancheforeningen for Bygningsagkyndige og Energikonsulenter (BfBE) er blevet bedt om at komme med bemærkninger til Justitsministeriet om Brancheforeningens erfaringer med huseftersynsordningen.

Vi takke for denne mulighed, og fremsender hermed BfBEs bemærkninger nedenfor.

BfBE har følgende bemærkninger:

- a) Har indførelsen af elinstallationsrapport skabt et bedre grundlag for købers vurdering af ejendommen forud for indgåelse af købsaftale?
 - Ad a) Ja. Det er BfBE's helt klare opfattelse, at indførelsen har givet køber et bedre fundament for at vurdere ejendommen.

- b) Har ændringerne i forhold til tilstandsrapporten, herunder bl.a. udbyggelse med oplysninger om henholdsvis forventet restlevetid for bygningens tag og generel hustypebeskrivelse, skabt bedre grundlag for købers vurdering af ejendommen forud for indgåelse af købsaftale?
 - Ad b) Forventet restlevetid for bygningens tag:
Oplysningen skaber ikke et bedre grundlag for vurdering i alle tilfælde; derimod ofte mere forvirring. I flere tilfælde opstår der en diskrepans mellem tabelopslag og de faktiske forhold. F.eks. ved tabelopslag vedr. tegltag, som har en restlevetid på +100 år.
I skadesregistreringen kan taget f.eks. have flere K3'er med noten 'taget er uden/eller med begrænset restlevetid.' Dette skaber en forståelig forvirring hos forbrugeren, da de sjældent læser forklaringen på tabelopslaget.

Generel hustypebeskrivelse:

BfBE oplever, at hustypebeskrivelserne for sjældent bliver benyttet af forbrugeren. Tanken med at etablere en forventningsafstemning gennem at henvise til et ”referencehus” er dog overordnet set fornuftigt. Desværre svigtes formålet i kommunikationen. Man bør derfor overveje, om

hustypebeskrivelsen er en velegnet måde at skabe forståelsen for, at man som forbruger skal se huseftersynet i sammenligning med et referencehus af samme kvalitet og alder, eller om der kunne være mere effektive måder at etablere den relevante forventningsafstemning på.

- c) Har ændringerne i forhold til ejerskifteforsikringen sikret bedre standarddækning og mere klarhed om forsikringens begyndelsestidspunkt?

Sælger betaler i dag 50% af billigste forsikringstilbud. Det betyder, at sælger kan have interesse i at vælge ejerforsikringsselskab udelukkende ud fra prisen. Konsekvenserne af denne incitament struktur har senest vist sig med konkursen af Gable Insurance AG og Husejernes Forsikring. BfBE mener, at det er vigtigt at undgå en ny ”Husejernes Forsikring/Gable-sag” i fremtiden, og netop derfor bør der bl.a. udformes en ny betalingsmodel for ejerskifteforsikringen.

Den gældende betalingsmodel indeholder en meget uhensigtsmæssig incitamentsstruktur, da sælger har interesse i at fremlægge det billigst mulige forsikringstilbud for køber, mens købers primære interesse derimod er at få et godt forsikringsprodukt med en god skadesbehandling hos et velkonsolideret forsikringsselskab.

BfBE foreslår derfor, at incitament strukturen ændres, så køber og sælger eksempelvis hver afholder 50% af de faktiske udgifter, eller at der 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 får en bedre rådgivning og derigennem en bedre forståelse af hvordan og under hvilke betingelser, køber er dækket af forsikringen.

- d) Eventuelt kendskab til forsikringsselskabernes praksis med skyggerapporter eller anden interessekonflikt i formidling af tilstandsrapporter.

Med henvisning til de to tidligere undersøgelser omkring samme emne kan vi også her konstatere at intet nyt er opstået.

Hvis ovennævnte giver anledning til spørgsmål, eller der er brug for yderligere information, står BfBE naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen



Bjørn Bagge

Sekretariatsleder

(+45) 3377 3932

(+45) 30166536 (Mobile)

bjba@di.dk

www.bfbe.dk

Fra: Nina Lentz [nle@forsikringogpension.dk]
Sendt: 9. marts 2017 10:33
Til: Justitsministeriet
Cc: Pernille Lykke Jepsen; Susanne Søndergaard; Vibeke Henriques Johansson
Emne: Supplerende hørings svar fra F&P
Vedhæftede filer: Supplerende hørings svar fra Forsikring & Pension.docx

Til Justitsministeriet

Forsikringsbranchens erfaringer med huseftersynsordningen

Vi sender Forsikrings & Pensions supplerende hørings svar.

Med 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

E-mail til jm@jm.dk og plj@jm.dk
Sagsnr. 2012-7005-0020

07.03.2017

Forsikringsbranchens erfaringer med huseftersynsordningen – Justitsministeriets supplerende høring

Forsikring & Pension er blevet anmodet om at komme med yderligere bemærkninger til Justitsministeriet om forsikringssselskabernes erfaringer med huseftersynsordningen.

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

Vi har valgt at besvare de supplerende spørgsmål i bilag 3 til dette brev. Vores oprindelige høringsvar med bilag (bilag 1-2), dateret 2. februar 2017, er således gengivet nedenfor:

fp@forsikringogpension.dk
www.forsikringogpension.dk

---000---

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

Vibeke Henriques Johansson
Advokat
Dir. 41919147
vhj@forsikringogpension.dk

Sagsnr. GES-2016-00346
DokID 337132

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 mangelshæftelse. 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

Brancheorganisation
for forsikringssselskaber
og pensionskasser

regler hele tiden afspejler ovennævnte grundtanke og balance. Det er dog vores Forsikring & Pension vurdering, at der er rykket ved denne balance.

Sagsnr. GES-2016-00346

DokID 337132

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 – 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 ejendomsmægleren kan blive erstatningsansvarlig over for sælgeren, hvis mægleren anviser sælger et forsikringstilbud, der er dyrere end andre (se konkrete forslag i bilaget).

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 rapporterne 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

Forsikring & Pension

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 ejerskifteforsikringen. 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.

Sagsnr. GES-2016-00346

DokID 337132

Vi har anført konkrete forbedringsforslag i bilaget (se bilag 1). Forsikring & Pension uddyber naturligvis gerne forslagene og indgår i en dialog om forbedringer af huseftersynsordningen.

Med venlig hilsen

Vibeke Henriques Johansson

Bilag 1

Forsikring & Pension

Forsikring & Pensions konkrete forslag til forbedringer af huseftersynsordningen

Sagsnr. GES-2016-00346

DokID 337132

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 bygningssagkyndige 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 uhensigtsmæssighed 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 salgspris

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

Kvaliteten i rapporterne bør højnes, huseftersynsordningen bør udbredes, 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:

1. Bedre uddannelse af de sagkyndige

Forsikring & Pension

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.

Sagsnr. GES-2016-00346

el-DokID 337132

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 beskikkelses- og uddannelseskra, 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 forsikringsselskabernes erfaring, at de bygningsagkyndige ikke har tilstrækkelig viden om dette område, og at VVS-forholdene derfor ikke undersøges i tilstrækkeligt omfang i forbindelse med husgennemgangen. 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.
- Der bør etableres obligatoriske informations- og dialogmøder (ERFA-møder) for de udførende virksomheder.

2. Bedre håndbog til de sagkyndige

Forsikring & Pension

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.

Sagsnr. GES-2016-00346

DokID 337132

Håndbogen for de bygningsagkyndige

Forsikring & Pension skal bl.a. pege på, at håndbogen for de bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndige 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.

Bilag 2 - Oversigt over de væsentlige forskelle i de gældende uddannelsesmæssige Forsikring & Pension krav til de bygningsagkyndige hhv. de el-sagkyndige¹

	Bygningsagkyndige	El-sagkyndige	Sagsnr. DokID
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).	GES-2016-00346 337132
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 erhvervs erfaring efter uddannelsen og inden for de sidste 10 år (bygningsundersøgelser 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 erhvervs erfaring 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)

		Forsikring & Pension
--	--	----------------------

Bilag 3 – Besvarelse af Justitsministeriets supplerende høring af 15. februar 2017

Sagsnr. GES-2016-00346

DokID 337132

Spørgsmål a)

Har indførelsen af elinstallationsrapport skabt et bedre grundlag for købers vurdering af ejendommen forud for indgåelse af købsaftale?

Svar

Det er Forsikring & Pensions opfattelse, at elinstallationsrapporterne som udgangspunkt har skabt et bedre grundlag for købers vurdering af ejendommen. Køber får i rapporten yderst relevante oplysninger om det konkrete hus i relation til nedsat funktion, funktionssvigt samt ulovlige indretninger og installationer, som køber kan lade indgå i forhandlingen med sælger om ejendommens pris.

Vi har dog flere gange peget på, at kvaliteten af rapporterne desværre ikke er tilstrækkelig høj og dermed ikke giver et retvisende billede af ovennævnte forhold. Det skyldes navnlig:

- Manglende uddannelse til dem, som udarbejder el-installationsrapporterne (el-sagkyndige). Det er ikke i sig selv tilstrækkeligt, at de pågældende personer fungerer som elinstallatører og kan udføre sædvanligt el-arbejde. De bør også have kundskab om og forståelse for huseftersynsordningen hhv. den risikovurdering, som er helt central i et el-eftersyn.

Desuden er det forsikringsselskabernes vurdering, at mange af de sagkyndige, der udarbejder elinstallationsrapporter, ikke har tilstrækkelig viden om, hvilke krav og regler der var gældende på opførelses- hhv. udførelsestidspunktet, og som er udgangspunktet for el-eftersynet og karaktergivningen i rapporterne.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at det var en væsentlig forudsætning for indførelsen af elinstallationsrapporterne, at de skulle udføres af en person, der skulle godkendes dertil af Sikkerhedsstyrelsen (se Betænkningen, side 106, øverst)

- Ikke tilstrækkelige kundskaber hos de el-sagkyndige om, at undersøgelsespligten skærpes, hvis der ved stikprøvekontrollen konstateres forhold, som skal beskrives nærmere i rapporten (se bl.a. Betænkningen, side 105)
- Utilstrækkelig myndighedskontrol af elinstallationsrapporterne

Derudover er det Forsikring & Pensions vurdering, at karaktersystemet er misvisende, bl.a. fordi både karakterne K1, K2 og K3² angiver, om et forhold er ulovligt. Der sker således en gradbøjning af begrebet ulovlighed ud fra en risikovurdering, der relaterer sig til både en tidsmæssig periode, et væsentlighedskriterium (om der er tale om en væsentlig eller omfattende del af installationen), en risiko for person- eller brandskade hhv. farligheden. Dette har aldrig været tiltænkt med huseftersynsordningen og kan være svært at forstå for køber.

² "K3: Ulovligt forhold, som umiddelbart eller på kort sigt kan indebære risiko for personskade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en væsentlig eller omfattende del af installationen"

"K2: Ulovligt forhold, som på længere sigt kan indebære risiko for personskade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en mindre og afgrænset del af installationen"

"K1: Ulovligt forhold, som ikke umiddelbart er farligt, og som ikke påvirker funktionsdygtigheden"

Det er endvidere vores vurdering, at det ikke er tilstrækkeligt klart for køber, at elinstallationsrapporten alene er udtryk for stikprøver i de besigtigede bygninger og ikke en fuldstændig undersøgelse af alle elinstallationer.

Sagsnr. GES-2016-00346

DokID 337132

Vi henviser i øvrigt til de konkrete forslag i "Rapport fra Arbejdsgruppen vedrørende udarbejdelsen af eleftersynsrapporter som led i huseftersynsordningen", som blev færdiggjort i 2015, og som indeholder de fleste af ovennævnte forslag. Derudover foreslår Forsikring & Pension, at de elinstallationer, som erfaringsmæssigt er dyre og/eller særligt farlige (fx spot lights), altid bør undersøges.

Det skal endvidere bemærkes, at arbejdsgruppen ikke har fået en opfølgning på, i hvilket omfang de mange konkrete forslag vil blive indarbejdet.

Spørgsmål b)

Har ændringerne i forhold til tilstandsrapporten, herunder bl.a. udbyggelse med oplysninger om henholdsvis forventet restlevetid for bygningens tag og generel hustypebeskrivelse, skabt bedre grundlag for købers vurdering af ejendommen forud for indgåelse af købsaftale?

Svar

I relation til restlevetid for bygningens tag skal vi bemærke følgende:

Det er Forsikring & Pensions opfattelse, at de pågældende oplysninger er relevante for køber og bør bevares i huseftersynsordningen.

Oplysningerne blev medtaget i huseftersynsordningen i forbindelse med revisionen i 2010/2011 i lyset af, at køber meget ofte efterspurgte de pågældende oplysninger hos den bygningssagkyndige.

Vi henviser i øvrigt til Betænkningen, side 256-258, herunder følgende afsnit på side 256:

"Det er udvalgets opfattelse, at købers interesse i restlevetiden primært angår spørgsmålet om, hvorvidt bygningsdelen må anses for udtjent inden for en kortere horisont. Således er det mindre afgørende, om et tag holder i endnu 20 eller 30 år.

I relation til de generelle hustypebeskrivelser skal Forsikring & Pension bemærke følgende:

Formålet med de generelle hustypebeskrivelser er at gøre det mere klart for forbrugerne, hvad der er omfattet af skadesbegrebet, og hvad der falder uden for ordningen som almindelige skavanker på huset, og som man bør være særlig opmærksom på. Dette skal navnlig ses i lyset af, at det er vanskeligt for købere uden særlig byggeteknisk viden at forstå de konkrete konsekvenser af sammenligningsgrundlaget, og at en ejendom opført i 1920'erne fx blev bygget uden omfangsdræn, og at fugt i kælderens i en sådan bygning ikke er usædvanligt.

Forsikring & Pensions medlemmer har dog erfaring med, at flere huskøbere fejlagtigt tror, at den bygningssagkyndige har anvendt en forkert hustypebeskrivelse, eftersom billedet på hustypebeskrivelsen ikke ligner det konkrete hus.

Derfor foreslår vi, at de anvendte fotos erstattes af håndtegnede illustrationer (tegninger) eller uddrag af billeder/tegninger, der tydeligt signalerer, at der er tale om et fiktivt hus.

Spørgsmål c)

Har ændringerne i forhold til ejerskifteforsikringen sikret bedre standarddækning og mere klarhed om forsikringens begyndelsestidspunkt?

Forsikring & Pension

Sagsnr. GES-2016-00346

DokID 337132

Svar

Vi henviser til indledningen i brevet og skal desuden bemærke, at de indførte ændringer indebærer en betydeligt bedre standarddækning på ejerskifteforsikringen - ikke mindst på grund af følgende dækninger, som ikke tidligere var omfattet af minimumreglerne:

- El-dækningen (ulovligheder samt nedsat og manglende funktion)
- VVS-dækningen (ulovligheder samt nedsat og manglende funktion)
- Forøgede byggeudgifter (ved udbedringer af dækningsberettigende skader, der er nødvendige for at opfylde krav i bl.a. byggeloven på udbedringstidspunktet).

Der er ofte tale om dyre merudgifter til fx udskiftning af enkeltlagsvinduer til termoruder, øget isolering, etablering af kraftigere spær, lægter m.v. samt udskiftning af alle skotrender og sternkanter.

- Erstatningsopgørelsen (erstatning til nyværdi for alle bygningsdele, der ikke er angivet specifikt i de konkrete afskrivningstabeller).
- Genhusning og teknisk bistand (rimelige og relevante meromkostninger ved en dækningsberettigende skade).

Derudover er det vores opfattelse, at der er skabt mere klarhed om ejerskifteforsikringens begyndelsestidspunkt.

Spørgsmål d)

Eventuelt kendskab til forsikringsselskabernes praksis med skyggerapporter eller anden interessekonflikt i formidlingen af tilstandsrapporter.

Svar

Forsikring & Pension er fortsat ikke bekendt med, at forsikringsselskaber benytter sig af at få udarbejdet supplerende rapporter til tilstandsrapporterne.

Vi henviser i den forbindelse til vores besvarelser i forbindelse med de tidligere høringer vedrørende mulige interessekonflikter, jf. vores høringsvar dateret 24. august 2012, 8. januar 2014, 12. august 2015 og 24. august 2015.

Med venlig hilsen

Vibeke Henriques Johansson

Fra: Line Wenzel Nygård [lwn@sik.dk]
Sendt: 20. marts 2017 14:55
Til: Pernille Lykke Jepsen; Justitsministeriet
Cc: Julia Castro Christiansen (DEP); Signe Winther Jensen
Emne: J.nr. 2012-7005-0020
Vedhæftede filer: Supplerende høring [DOK2221585].pdf; Svar på supplerende høring.pdf

Se venligst vedhæftede svar på Justitsministeriets supplerende høring vedrørende evaluering af Huseftersynsordningen.

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. Hvis ikke du er den rette modtager, bedes du venligst omgående kontakte os og derefter slette e-mailen og enhver vedhæftet fil. På forhånd tak.



Fra: Pernille Lykke Jepsen [<mailto:plj@jm.dk>]
Sendt: 15. februar 2017 13:11
Til: Signe Winther Jensen
Cc: Julia Castro Christiansen (DEP)
Emne: Supplerende høring vedr. huseftersynsordningen

Kære Signe

Som aftalt sender jeg vedhæftede høringsbrev med høringsfrist den 8. marts 2017.

Med venlig hilsen

Pernille Lykke Jepsen
Fuldmægtig



Formueretskontoret
Slotsholmsgade 10
1216 København K
Tlf. direkte: 7226 8714
Tlf.: 7226 8400
www.justitsministeriet.dk



JUSTITS MINISTERIET

Civilafdelingen

Til parterne på vedlagte høringsliste

Dato: 15. februar 2017
Kontor: Formueretskontoret
Sagsbeh: Pernille Lykke Jepsen
Sagsnr.: 2012-7005-0020
Dok.: 2221585

Supplerende høring vedrørende erfaringer med huseftersynsordningen

I forlængelse af Justitsministeriets høring af 16. december 2016 vedrørende erfaringer med huseftersynsordningen skal Justitsministeriet ligeledes – i det omfang høringsparterne ikke i tidligere høringssvar har forholdt sig hertil – anmode høringsparterne om bemærkninger vedrørende deres erfaringer med følgende:

- a) Har indførelsen af elinstallationsrapport skabt et bedre grundlag for købers vurdering af ejendommen forud for indgåelse af købsaftale?
- b) Har ændringerne i forhold til tilstandsrapporten, herunder bl.a. udbyggelse med oplysninger om henholdsvis forventet restlevetid for bygningens tag og generel hustypebeskrivelse, skabt bedre grundlag for købers vurdering af ejendommen forud for indgåelse af købsaftale?
- c) Har ændringerne i forhold til ejerskifteforsikringen sikret bedre standarddækning og mere klarhed om forsikringens begyndelsestidspunkt?

Det bemærkes i relation til punkt c, at der som led i seneste ændring af huseftersynsordningen¹ bl.a. blev indført dækning for visse varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) og el-installationer. Justitsministeriet kan i denne forbindelse henviser til punkt 4.1.3.2. i lovför-

¹ 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. (Revision af huseftersynsordningen m.v.)

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

T +45 7226 8400
F +45 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

slaget². Endvidere blev ejerskifteforsikringens begyndelsestidspunkt ændret således, at forsikringen fra tegningstidspunktet dækker fra tidspunktet for henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, hvorimod overtagelsesdagen tidligere var skæringstidspunkt. Justitsministeriet kan i den forbindelse henvise til lovforslagets punkt 4.1.5.

Justitsministeriet er herudover – som led i forberedelserne af Justitsministeriets evaluering af huseftersynsordningen til Folketinget – blevet opmærksom på, at det fremgår af Justitsministeriets afrapportering af 28. september 2015 til Folketingets Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalg om byggesagkyndiges uvildighed, at evalueringen af huseftersynsordningen forventes at omfatte dette spørgsmål.

Justitsministeriet skal på den baggrund – i det omfang høringsparterne ikke allerede har forholdt sig hertil – yderligere anmode om at modtage bemærkninger vedrørende følgende:

- d) Eventuelt kendskab til forsikringsselskabernes praksis med skyggerapporter eller anden interessekonflikt i formidlingen af tilstandsrapporter.

Opmærksomheden henledes på, at spørgsmålet om interessekonflikter i formidlingen af tilstandsrapporter har været sendt i høring to gange tidligere (henholdsvis den 22. november 2013 og den 2. juli 2015). Justitsministeriet afrapporterede efterfølgende ved brev af 21. maj 2014 og opfølgning af 28. september 2015 til henholdsvis nu nedlagte By- og Boligudvalg og nu nedlagte Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalg i Folketinget. I begge tilfælde konkluderede Justitsministeriet, at der ikke var grundlag for at antage, at der mellem forsikringsselskaberne og de bygningsagkyndige foreligger interessekonflikter eller forhold i øvrigt, der indebærer en risiko for, at tilstandsrapporter er urigtige eller mangelfulde.

Ovennævnte afrapporteringer til Folketinget, der bl.a. indeholder oversigt over indkomne høringssvar, kan findes på Folketingets hjemmeside via følgende links:

<http://www.ft.dk/samling/20142/almdel/eru/bilag/37/1549692.pdf>

<http://www.ft.dk/samling/20131/almdel/byb/bilag/64/1371969/index.htm>

² Lovforslag nr. L 89 af 2. december 2010 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. (Revision af huseftersynsordningen m.v.)

Justitsministeriet skal anmode om at modtage bemærkningerne senest den 8. marts 2017.

Bemærkningerne bedes fremsendt til jm@jm.dk og plj@jm.dk med angivelse af sagsnummer 2012-7005-0020.

Eventuelle spørgsmål kan rettes til fuldmægtig Pernille Lykke Jepsen, Formueretskontoret, på telefon 72 26 87 14.

Med venlig hilsen

Helene Bendtsen



Justitsministeriet
J.nr. 2012-7005-0020

Supplerende høring fra Justitsministeriet vedrørende erfaringer med huseftersynsordningen

Sikkerhedsstyrelsen har 15. februar 2017 modtaget supplerende høring fra Justitsministeriet vedrørende evaluering af huseftersynsordningen. Justitsministeriet anmoder om Sikkerhedsstyrelsens bemærkninger vedrørende vores erfaringer med huseftersynsordningen herunder fire uddybende spørgsmål.



20.03.2017

LWN

Nørregade 63
6700 Esbjerg
Tlf.: 33 73 20 00

sik@sik.dk
www.sik.dk
CVR-nr. 27 40 31 23

a) Har indførelsen af elinstallationsrapport skabt et bedre grundlag for købers vurdering af ejendommen forud for indgåelse af købsaftale?

Sikkerhedsstyrelsen skal henvise til vores høringssvar af 19. januar 2017 vedrørende Justitsministeriets spørgsmål 3.

b) Har ændringerne i forhold til tilstandsrapporten, herunder bl.a. udbyggelse med oplysninger om henholdsvis forventet restlevetid for bygningens tag og generel hustypebeskrivelse, skabt bedre grundlag for købers vurdering af ejendommen forud for indgåelse af købsaftale?

Sikkerhedsstyrelsen skal henvise til vores høringssvar af 19. januar 2017 vedrørende Justitsministeriets spørgsmål 4 og 5.

c) Har ændringerne i forhold til ejerskifteforsikringen sikret bedre standarddækning og mere klarhed om forsikringens begyndelsestidspunkt?

Sikkerhedsstyrelsen skal henvise til vores høringssvar af 19. januar 2017 vedrørende Justitsministeriets spørgsmål 6.

d) Eventuelt kendskab til forsikringsselskabernes praksis med skyggerapporter eller anden interessekonflikt i formidlingen af tilstandsrapporter.

Sikkerhedsstyrelsen har ikke kendskab til en generel praksis med skyggerapporter eller konkrete sager, hvor der er opstået en interessekonflikt i formidlingen af tilstandsrapporter.



Sikkerhedsstyrelsen har dog kendskab til nogle generelle henvendelser fra beskikkede bygningsagkyndige vedrørende bestillerreglerne.

Henvendelserne går på følgende problemstillinger, der særligt knytter sig situationen hvor ejendomsmægleren kontakter et forsikringsselskab, der rekvirerer en tilstandsrapport:

1. Løsningen skævvrider markedet til fordel for de store virksomheder, da ejendomsmæglerkæderne har samarbejde med forsikringsselskaber, der igen samarbejder med de store aktører på markedet for tilstandsrapporter. De mindre virksomheder har ikke i samme omfang sådanne samarbejdsaftaler, og modtager derfor ikke opgaver i de tilfælde hvor tilstandsrapporten rekvireres igennem et forsikringsselskab.
2. Ejendomsmæglerne blander sig i rapportens udarbejdelse ved at forlange bygninger undtaget fra gennemgangen eller gennemgangen udført på kort tid. Er ejendomsmæglerne utilfredse med rapportens skadesangivelse rekvireres en ny.
3. De bygningsagkyndige er afhængige af ejendomsmæglerne, og det skaber incitament til at begrænse de konstaterede skader, for at sikre så salgsvendig en rapport som mulig.

I forhold til punkt 2 og 3 har Sikkerhedsstyrelsen ikke kendskab til konkrete sager, hvor dette har været tilfældet.

For at forbrugeren kan have tillid til at tilstandsrapporten er retvisende er det afgørende at den beskikkede bygningsagkyndig er uvildig under udarbejdelsen af rapporten, og ikke er påvirket af eksempelvis en ejendomsmægler. Derfor er det også vigtigt at reglerne om bestilling af tilstandsrapporter understøtter det hensyn, og at eventuelle uhensigtsmæssigheder i regelsættet adresseres, såfremt de medvirker til at forringe kvaliteten eller objektiviteten i de udførte rapporter.

På den baggrund er det Sikkerhedsstyrelsens vurdering, at det er relevant med en nærmere undersøgelse af bestillerreglerne.

Sikkerhedsstyrelsen er i færd med at samtænke og udvikle de to elementer i huseftersynsordningen, og i den forbindelse går vi selvfølgelig gerne i dialog med de relevante myndigheder og interessenter om ordningens udvikling til gavn for forbrugere og virksomheder.