

Boligudvalget 2009-10  
BOU alm. del Svar på Spørgsmål 423  
Offentligt

Østre Landsret  
Præsidenten

Justitsministeriet  
Lovafdelingen  
Slotsholmsgade 10  
1216 København K



→ CCM


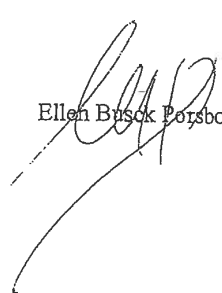
Den 17. AUG. 2010  
J.nr. 40A-ØL-27-10  
Init: loj

Justitsministeriet har ved brev 25. juni 2010 (sagsnr. 2010-7005-0034) anmodet om bemærkninger til Udvalget om huseftersynsordningens betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen.

I den anledning skal jeg meddele, at betænkningen ikke giver landsretten anledning til bemærkninger.

Dette høringssvar sendes samtidig til Domstolsstyrelsen.

Med venlig hilsen

  
Bent Carlsen  
Ellen Busck Porsbo

Vestre Landsret  
Præsidenten



Justitsministeriet  
Lovafdelingen  
Slotsholmsgade 10  
1216 København K

J.nr. 40A-VL-26-10  
Den 17/08-2010

Justitsministeriet har ved brev af 25. juni 2010 (Sagsnummer 2010-7005-0034) anmodet om en udtalelse om Udvalget om huseftersynsordningens betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen.

I den anledning skal jeg meddele, at betænkningen ikke giver landsretten anledning til at fremkomme med bemærkninger.

Med venlig hilsen

  
Bjarne Christensen

Justitsministeriet  
Lovafdelingen

2010 17005 - 0034

Akt.nr. 31

# Københavns Byret

AKT nr. 20



JUTT. MØDT.  
\* 6 AUG. 2010

Justitsministeriet  
Lovafdelingen  
Formueretskontoret  
Slotholmsgade 10  
1216 København K

Præsidenten  
Domhuset, Nytorv 25  
1450 København K.  
Tlf. 33 44 80 00  
Fax 33 44 84 88  
CVR 21 65 95 09  
[administration.kbh@domstol.dk](mailto:administration.kbh@domstol.dk)  
J. nr. 9099.2010.30

Dato 5. august 2010

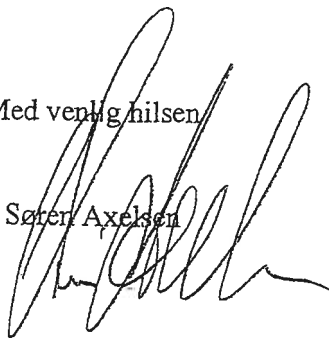
Ved en e-mail af 25. juni 2010 har Justitsministeriet anmodet om en udtalelse om Udvalget om huseftersynsordningens betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen.

Jeg skal i den anledning på byretspræsidenternes vegne oplyse, at forslaget ikke giver byretterne anledning til at fremkomme med bemærkninger.

Der henvises til j.nr. 2010-7005-0034.

Med venlig hilsen

Søren Axelsen



2010-7005-0034

Præsident Henrik Rothe  
Sø- og Handelsretten  
Bredgade 70, 1260 København K.  
Tlf.: 33 47 92 22 Fax.: 33 47 92 82

Akt.nr. 18

Ans. modt.  
- 2 AUG. 2010

Den 30. juli 2010  
J.nr. H-0024-10

Justitsministeriet  
Slotsholmsgade 10  
1216 København K

Sø- og Handelsretten har ingen bemærkninger til betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen.

Med venlig hilsen

  
Henrik Rothe

- 5 AUG. 2010

Justitsministeriet  
Lovafdelingen

2010 HR. 7005 - 0034

## Domstolsstyrelsen



Justitsministeriet  
Lovafdelingen  
Formueretskontoret  
Slotsholmsgade 10  
1216 København K

Store Kongensgade 1-3  
1264 København K  
Tlf. +45 70 10 33 22  
Fax +45 7010 4455  
post@domstolsstyrelsen.dk  
CVR nr. 21-65-95-09  
EAN-nr.5798000161184

J. nr. 2010-4101-0036-7  
Sagsbeh. Marianne Ploug  
Dir.tlf. 33 92 95 80  
Mail mpl@domstolsstyrelsen.dk

20. august 2010

### **Høring over betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen**

Ved brev af 25. juni 2010 har Justitsministeriet bedt om en udtalelse om betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen.

Vi har ingen bemærkninger til betænkningen.

Med venlig hilsen

Marianne Ploug

Justitsministeriet  
Slotsholmsgade 10  
1216 København K

Sendt til jm@jm.dk

20. august 2010

Datatilsynet  
Borgergade 28, 5.  
1300 København K

CVR-nr. 11-88-37-29

Telefon 3319 3200  
Fax 3319 3218

E-post  
dt@datatilsynet.dk  
www.datatilsynet.dk

J.nr. 2010-111-0053  
Sagsbehandler  
Maja Blomquist  
Rasmussen  
Direkte 3319 3229

### Vedrørende høring over betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen

Ved e-post af 1. juli 2010 har Justitsministeriet sendt ovennævnte betænkning indeholdende udkast til forslag til lov 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. (Huseftersynsordningen) i høring hos Datatilsynet.

Datatilsynet har den 12. juli 2010 modtaget betænkningen i publikationsform.

Det fremgår af betænkningen, at flertallet i udvalget om huseftersynsordningen tilslutter sig Økonomi- og Erhvervsministeriets forslag om etablering af et samlet klagenævn, som skal behandle både forbrugerklager over tilstandsrapporter og disciplinærsager mod de beskikkede bygningssagkyndige.

Af ministeriets forslag fremgår, at navnene på de bygningssagkyndige, der ikke efterkommer det nye klagenævns afgørelser i forbrugerklager, ligesom i dag skal kunne offentliggøres, ligesom der fortsat skal være mulighed for at offentliggøre navnene på de bygningssagkyndige, som tildeles en advarsel eller en bøde eller hvis beskikkelse inddrages, jf. afsnit 4.9.5.5.2.

Datatilsynet skal i den forbindelse for god ordens skyld anmode om at blive inddraget, i det omfang det videre arbejde med udmøntningen af udvalgets anbefalinger måtte have betydning for beskyttelsen af privatlivet i forbindelse med behandling af personoplysninger, jf. persondatalovens<sup>1</sup> § 57.

Betænkningen og de tilhørende lovudkast (Huseftersynsordningen) giver herudover ikke Datatilsynet anledning til bemærkninger.

Med venlig hilsen

Maja Blomquist Rasmussen

---

<sup>1</sup> Lov nr. 429 af 31. maj 2000 om behandling af personoplysninger med senere ændringer.

Justitsministeriet  
jm@jm.dk  
Kopi: jok@jm.dk, con@jm.dk

24. august 2010

MMB/TD  
Dok. 104577/

### Høringsvar vedr. Betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen

Forbrugerrådet har med mail af 25. juni då modtaget den af Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen afgivne betænkning, nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, i høring.

Forbrugerrådet har deltaget i udvalgsarbejdet og vil benytte lejligheden til at fremsætte følgende bemærkninger:

#### El-dækning

Forbrugerrådet ønsker at dækning for el-skader i forbindelse med nedsat funktion, funktionssvigt samt ulovlige indretninger og installationer i fremtiden skal være omfattet af standarddækningen på ejerskifteforsikringer.

En sådan udvidelse af standarddækningen bør ske, dels forbi mange huskøbere ønsker en sådan dækning og dels af sikkerhedsmæssige hensyn, idet den udvidede dækning på sigt vurderes at medføre et fald i antallet af el-brande og el-ulykker.

Såfremt det findes nødvendigt at indføre et egentligt el-tjek i kombination med el-dækningen, bør der stilles krav om at den person, som foretager el-tjekket skal være ansvarsforsikret, ligesom der bør fastsættes et loft over, hvor meget vedkommende må kræve i vederlag for el-tjekkets gennemførelse.

Forbrugerrådet mener, at det maksimale vederlag for el-tjekkets gennemførelse ikke bør overstige kr. 1.500,-, idet for store fordyrelser vil afholde sælger fra at bruge huseftersynsordningen, hvilket vil være yderst uhensigtsmæssigt. Det skal i den forbindelse holdes for øje, at der også i relation til ændringer af andre elementer i ordningen vil ske en fordyrelse af ordningen. Den samlede fordyrelse skal afspejle den mer-betalingsvillighed der er hos forbrugerne, for at sikre at ordningen, som jo er frivillig, også i fremtiden vil blive anvendt i lige så vid udstrækning som i dag.

Fiolstræde 17  
Postboks 2188  
DK-1017 København K

Tlf. [+45] 7741 7741  
Fax [+45] 7741 7742  
Mail fbr@fbr.dk  
Web www.fbr.dk

### VVS-dækning

Forbrugerrådet ønsker ligeledes standarddækningen på ejerskifteforsikringer udvidet med en VVS-dækning, der omfatter manglende eller væsentlig nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer samt lovliggørelse af ulovlige varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer.

Ligesom det gør sig gældende for en udvidelse vedr. el-dækning, ønsker mange huskøbere nemlig også at være dækket ind på VVS-området.

### Fugtskadedækning

Forsikring & Pension har foreslået en fugtskadedækning, hvorefter skimmelsvamp ikke længere vil blive dækket som en primær skade, men kun som følgeskade af en dækningsberettigende fugtskade. Dette er begrundet i, at der efter Forsikring & Pensions vurdering ikke vil kunne opstå skimmelsvamp, hvor der ikke er fugt.

Forslaget tager ikke højde for de skader de inaktive sporer kan føre med sig, og det er i dag uvist hvor usunde disse inaktive skimmelsvampesporer er.

I dag dækkes skimmelsvamp kun i særlige slemme tilfælde hvor intensiteten er meget høj, eller hvis der er tale om forkert konstruktion mv.

Ved en søgning på Ankenævnet for Forsikrings hjemmeside af offentliggjorte kendelser fra januar 2009 til maj 2010 vedrørende skimmelsvamp omhandlede 17 ud af 49 sager skimmelsvamp i kælder eller tag. Områder der med forslaget ikke vil være omfattet af forsikringens dækning. (Det er ikke undersøgt i hvor mange af disse sager, der er givet medhold efter den nuværende ordning.)

Forbrugerrådet bakker op om det foreslåede fugtforslag, der sikrer at fugtskader udbedres. Det samme bør dog sikres i forhold til skimmelsvamp.

Det er forventningen at ganske mange af skimmelsvampeskaderne vil blive imødekommet af fugtforslaget, men for at skabe tryghed og sunde boliger bør det kraftigt overvejes at sikre at skimmelsvamp dækkes som en primær skade i det omfang det ikke udbedres ved at udbedre fugtproblemet.

Man kan i den forbindelse anvende sundhedsstyrelsens inddeling for fugt og skimmelsvampevækst, således at hvis der er tale om større områder med skimmel fjernes dette.

Det bør ligeledes sikres, at forsikringsdækningen omfatter rengøring af hele boligen således, at de millioner af sporer, der kan være til stede, bliver fjernet.

Endelig skal vi på det kraftigste opfordre til nøje at følge, hvordan dækningerne i relation til fugt og skimmelsvamp kommer til at fungere i praksis, således at ordningen kan blive justeret, hvis der viser sig at være utilsigtede virkninger af ændringen.

### Genhusning

Forbrugerrådet finder det nødvendigt at der sker en udvidelse af ejerskifteforsikringen, således at den i alle tilfælde fremover omfatter dækning – udover forsikringssummen - for genhusning af den sikrede i tilfælde, hvor udbedringen af en dækningsberettigende skade gør huset ubeboeligt.



Forsikring & Pension har lagt op til en dækning i op til 12 måneder, som angives at være i overensstemmelse med forsikringssekskabernes praksis i dag, selvom dækningen for genhusning ikke er omfattet af forsikringsbetingelserne.

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

Forbrugerrådet kan acceptere et loft på genhusningsperiodens længde, og efter vores opfattelse vil en genhusningsperiode på op til 24 måneder i langt de fleste tilfælde være tilstrækkelig til at sikre forbrugerne i de situationer, hvor genopbygning, genopførelse, reparation mv. i de særlige slemme sager, tager mere end 12 måneder.

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

Under alle omstændigheder bør det desuden 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.

#### Skadesbegrebet – Fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi nævneværdigt

Forsikring & Pension har under udvalgsarbejdet foreslået, at den del af skadesbegrebet, der vedrører fysiske forhold, der nedsætter bygningernes værdi nævneværdigt udgår af definitionen for at skabe større klarhed og dermed mindske risikoen for skuffede forventninger hos forbrugerne.

Forbrugerrådet mener dog, ligesom de øvrige medlemmer af udvalget, at en sådan ændring i definitionen af en skade under ordningen, vil indebære en væsentlig indskrænkning i ejerskifteforsikringens skadesbegreb og dermed forsikringens dækningsomfang, hvilket ikke tilsigtes.

Der er dog et klart behov for at skabe klarhed omkring, hvad der forstås ved at bygningernes værdi er nedsat nævneværdigt. Dette kan ske ved angivelse af tydelige eksempler (positivt og negativt formulerede eksempler) på hvornår der er i almindelighed er tale om, henholdsvis ikke er tale om, et sådant forhold, der nedsætter bygningernes værdi nævneværdigt, som derved i sig selv kan udgøre en skade.

### Afskrivningstabeller

Forsikring & Pension har foreslået, at forsikringselskaberne fremover skal anvende standardiserede, bindende afskrivningstabeller til brug for erstatningsopgørelsen.

Forbrugerrådet havde gerne set, at man fortsat – efter en revision af huseftersynsordningen – brugte de nugældende levetidstabeller kombineret med en konkret vurdering af den skaderamte bygningsdel.

Ud fra en samlet vurdering og forudsat at kun meget få forbrugere vil risikere at blive stillet ringere med de bindende afskrivningstabeller, hvilket må sikres ved den konkrete udarbejdelse af afskrivningstabellerne, kan anvendelsen af sådanne afskrivningstabeller dog accepteres som en del af det samlede forslag vedr. revision af ejerskifteforsikringen fra Forsikring & Pension. Vi skal i den forbindelse henvide til at selskabernes udgifter til administration ved brugen af disse tabeller vil blive minimeret, idet der ikke længere skal ske en konkret vurdering af forholdet, hvilket må komme forbrugere til gode rent økonomisk.

Det er som nævnt ovenfor en klar forudsætning for at kunne acceptere bindende afskrivningstabeller, at disse udfærdiges således, at det, såfremt det overhovedet vil kunne forekomme, vil være helt undtagelsesvist at en forbruger stilles ringere end i dag. Ved udarbejdelsen af tabellerne skal der således ikke tages udgangspunkt i en ren gennemsnitsvurdering af levetid, men derimod skal der tages udgangspunkt i den forventede levetid af vel vedligeholdte bygningsdele.

### Selvrisiko

Forsikring & Pension har peget på to forskellige modeller for den fremtidige selvrisiko på ejerskifteforsikringen. Den første model består i en selvrisiko på 8.000 kr. pr. skade uden noget loft for hvor meget forbrugeren kan risikere at betale i selvrisiko samlet set. Forbrugerrådet er lodret imod denne model.

Forsikring & Pension har som et alternativ foreslået en model, hvorefter der arbejdes med en bagatelgrænse på 5.000 kr., således at forhold under 5.000 kr. slet ikke dækkes. For forhold over 5.000 kr., vil der blive beregnet en selvrisiko på 5.000 kr., dog således at forbrugers selvrisiko samlet set maksimalt kan beløbe sig til 50.000 kr.

Realdanias rapport<sup>1</sup> fra 2006 konkluderer ganske vist, at rigtig mange forbrugere er villige til at betale mere for en bedre og mere omfattende ejerskifteforsikring. I relation til selvriskoen finder Forbrugerrådet dog nødvendigt at der opretholdes et loft for den samlede selvrisiko, som ikke må overstige 50.000 kr. Ordningen må allerede forventes at blive dyrere i kraft af de foreslåede udvidede dækninger, og forbrugeren må ikke risikere en yderligere egenbetaling i medfør af en selvrisiko uden loft. Dette skal ses i lyset af, at Forsikring & Pension ikke har kunnet sige

---

<sup>1</sup> Analysen "Huseftersynsordningen – plus, minus ti år - set med forbrugerøjne", 2006. Analysearbejdet er iværksat af Realdania og gennemført ved Public Affairs Group.

noget konkret om hvordan skadeudviklingen vil blive i kølvandet på de nye dækninger, som er foreslået i betænkningen.

Forbrugerrådet er i øvrigt af den opfattelse at selvriskoforslaget - efter den alternative model - vil stille forbrugerne på samme måde eller bedre end i dag, men at der er behov for at vurdere selvriskoen, når ordningen har været i brug i nogle år. På denne måde vil det kunne konstateres om skadeudviklingen, dvs. antallet af skader der er dækningsberettigende efter den reviderede ordning, har medført, at forbrugerne økonomisk set stilles dårligere end i dag.

#### Den minimale forsikringsperiode

I dag skal en ejerskifteforsikring som minimum løbe i 5 år fra købers overtagelse af ejendommen med mulighed for forlængelse til i alt 10 år.

På baggrund af et forslag fra Forsikring og Pension, bakker flertallet i Justitsministeriets udvalg op om en forlængelse af den minimale forsikringstid fra 5 til 10 år. Forbrugerrådet er dog imod en sådan ændring.

Jo længere tid der går, jo sværere bliver det for køberen at bevise at den anmeldte skade var til stede ved overtagelsen af huset, og at køberen derfor er berettiget til erstatningsudbetaling på forsikringen.

Da der tilsyneladende ikke kan fremlægges oplysninger om antallet og størrelsen af erstatningsudbetalinger på de 10-årige ejerskifteforsikringer i det 6. - 10. år, og dermed det reelle behov for forsikringsdækning udover de første 5 år, bør det fortsat være muligt for køber at tegne en ejerskifteforsikring for en 5-årig periode. En udvidelse af den minimale forsikringstid fra 5 til 10 år vil utvivlsomt betyde en fordyrelse af forsikringen, hvilket Forbrugerrådet finder problematisk henset til at det ikke er dokumenteret i hvilken udstrækning forbrugerne reelt har gavn af forsikringen i det 6.-10. år, og der ikke kan gives nogen indikation af, hvor stor en fordyrelse der vil blive tale om.

Vi mener derfor ikke, at det er i forbrugernes interesse at en sådan ændring gennemføres. Dette skal også ses i lyset af, at det fortsat vil være muligt for køber at tegne en 10-årig ejerskifteforsikring, men at det således fortsat er købers eget valg om man ønsker en forsikring for 5 eller 10 år.

#### Ejerskifteforsikringens begyndelsestidspunkt

Dækning på ejerskifteforsikringen begynder den dag, hvor køber overtager ejendommen. Der kan derfor opstå uenighed mellem forbrugeren og forsikringsselskabet om, hvornår en skade er opstået. Viser en skade sig i perioden mellem tilstandsrapportens udarbejdelse og købers overtagelse af ejendommen dækker forsikringen nemlig ikke.

Forbrugerrådet har derfor i udvalget foreslået, at ejerskifteforsikringen bør dække de forhold, som viser sig helt tilbage fra tilstandsrapportens udarbejdelse og ikke kun fra forsikringsaftalens indgåelse.

Ejerskifteforsikringstilbuddet udarbejdes under alle omstændigheder på grundlag af de oplysninger, der er i tilstandsrapporten, hvorfor forsikringen bør kunne dække alle forhold opstået efter dette tidspunkt. Flere ejerskifteforsikringsselskaber vælger i praksis allerede i dag at dække forhold opstået i perioden mellem tilstandsrapportens udarbejdelse og købers overtagelse af ejendommen, men det er ikke et krav at forsikringen dækker disse forhold.

Et flertal i Justitsministeriets udvalg, herunder Forsikring og Pension, bakker desuden op om dette forslag fra Forbrugerrådet, og vi skal opfordre til at der i den politiske proces arbejdes for at sikre, at en sådan ændring sker.

#### Kommunikationsmæssige forbedringer i relation til forsikringsvilkårene

Af hensyn til forbrugernes forventninger til og forståelse af huseftersynsordningen er det vigtigt at holde fast i forslaget om, at ejerskifteforsikringsvilkårenes formulering og opbygning nærmere gennemgås og ændres således, at vilkårene og forsikringens sammenhæng med tilstandsrapporten bliver lettere at forstå for forbrugerne. Endvidere bør der til tilstandsrapporten knyttes en standardiseret bygningstegning, hvor de forskellige bygningsdele er forklaret.

Ligeledes vil det være gavnligt med eksempler på dækningsberettigende henholdsvis ikke-dækningsberettigende skader. Det skal dog ved udarbejdelse af eksemplerne sikres, at de på ingen måde indebærer en indskrænkning i den generelle skadesdefinition, der er og fortsat skal være indeholdt i forsikringsvilkårene. Det bør således præciseres i eksemplerne, at der tale om tilfælde som almindeligvis er henholdsvis ikke er dækningsberettigende.

#### Karaktersystemet

Det er nødvendigt at sikre at forbrugerne i højere grad end i dag forstår tilstandsrapporten og konsekvenserne af dens indhold for at undgå skuffede forventninger og for at sikre forbrugerne et ordentligt beslutningsgrundlag for en af de største økonomiske dispositioner de foretager sig.

En grundlæggende ændring af det eksisterende karaktersystem vil formentlig være nødvendig for at imødegå det problem, der i dag er, fordi forbrugernes opmærksomhed ikke i tilstrækkelig grad henledes på de forhold, som kan være ganske dyre at udbedre. Eksempelvis fokuserer forbrugerne primært på K3-skader, selv om K2-skader og UN-forhold kan være mindst lige så dyre at udbedre.

Der har været nedsat en arbejdsgruppe i regi af følgegruppen for huseftersynsordningen, som har fremlagt et forslag om revision af karaktersystemet, der har været drøftet i udvalget. Den del af forslaget, som støttes af et flertal i udvalget medfører blot at karakterskalaen udbygges med angivelse af, om udbedring af de enkelte skader vil være dyr (over 50.000 kr.) eller ikke (under 50.000 kr.).

Forbrugerrådet finder forslaget yderst uhensigtsmæssigt, og kan derfor ikke støtte forslaget. Efter vores opfattelse vil en angivelse af ikke dyre og dyre skader i intervallerne 0-50.000 kr. henholdsvis 50.000 kr. og op efter i bedste fald ikke

kunne bruges til noget og i værste fald vil de vildlede forbrugerne. Eksempelvis vil vi mene, at en skade der vil koste 10.000 kr. at udbedre også må betegnes som dyr og som noget forbrugeren bør have fokus på, særligt henset til at der kan være flere skader af denne størrelsesorden.

Desuden vil køberen ikke kunne bruge angivelsen til prisforhandlingen med sælger, da intervallerne er alt for store og derfor ikke siger noget tilnærmelsesvist konkret om udbedringsprisen for skaden. Derimod vil forbrugeren risikere at blive mødt med argumentet om at fordi en skade er angivet som ikke dyr, så har forbrugeren kunnet forvente en udbedringspris på op til 50.000 kr.. Idet forbrugeren har kunnet indrette sig herpå, kan det få betydning i forhold til en erstatningsudbetaling over ejerskifteforsikringen, som senere måtte vise sig at blive aktuel.

Det skal i øvrigt bemærkes, at der i Ankenævnet for Huseftersyn opereres med en bagatelgrænse på 5.-8.000 kr., hvilket synes at være en mere realistisk indikator for, hvornår en skade må betragtes som ikke dyr henholdsvis dyr for forbrugerne. Endelig mener Forbrugerrådet ikke at en sådan udbygning som den foreslåede løser det problem der er i dag med hensyn til købernes forkerte fokus og manglende forståelse for detaljerne i karaktersystemet og skadesregistreringen i tilstandsrapporten som helhed.

Karaktersystemet er et helt grundlæggende element i tilstandsrapporten, og det er derfor vigtigt at sikre forbrugerne et velfungerende og letforståeligt system for registrering af skader. Forbrugerrådet mener derfor at hele karaktersystemet bør gentænkes på baggrund af de drøftelser der har været i Justitsministeriets udvalg.

#### Generelle beskrivelser af hustyper

Ved udarbejdelse af en tilstandsrapport, er den bygningsagkyndiges beskrivelse af skader i et hus relativ, idet den er baseret på en vurdering af om bygningens fysiske tilstand må anses ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Det er imidlertid vanskeligt – om end ikke umuligt – for forbrugerne at vide, hvad man sædvanligvis kan forvente af et almindeligt vedligeholdt hus af samme type og alder, som det man overvejer at købe. Derfor er det af afgørende betydning, at man i tilstandsrapporten kan få synliggjort dette sammenligningsgrundlag for forbrugerne.

Dette kan passende gøres ved at tilstandsrapporten vedlægges en typehusbeskrivelse, som beskrevet i betænkningen, mens det samtidig sikres at der laves en kobling fra typehusbeskrivelsen til de forhold som konkret registreres i tilstandsrapporten.

### Tilstandsrapportens gyldighedsperiode

Gyldighedsperioden for en tilstandsrapport er i dag 6 måneder. Perioden blev i sin tid fastlagt af hensyn til de dagældende liggetider. I dag er der imidlertid et betydeligt antal boliger med en liggetid på mere end 6 måneder.

Det bør sikres at sælger får udarbejdet tilstandsrapporten på et tidligt tidspunkt i salgsprocessen, således at potentielle købere sættes i stand til at træffe en så velovervejet beslutning som mulig på baggrund af rapporten. Forbrugerrådet mener derfor at tilstandsrapportens gyldighedsperiode bør forlænges til 9 eller 12 måneder alt afhængig af, hvad der må anses for byggeteknisk forsvarligt.

### Bygningssagkyndige – beskikkelse eller certificering

Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter, BfBE, har foreslået at systemet med personlig beskikkelse af de bygningssagkyndige forlades og erstattes af en virksomhedscertificeringsordning for at sikre en mere smidig adgang til hvervet som bygningssagkyndig, der må udføre tilstandsrapporter under huseftersynsordningen.

Forbrugerrådet kan ikke umiddelbart støtte denne grundlæggende ændring i de bygningssagkyndiges virke, da det som konsekvens af forslaget fra BfBE ikke længere vil være muligt at gøre et offentligretligt disciplinæransvar gældende overfor den enkelte bygningssagkyndige i tilfælde af fejl i tilstandsrapporter udarbejdet af denne. Den tekniske revision og det tilhørende disciplinærsystem er en vigtig del af det eksisterende kontrol- og sanktionssystem, og på baggrund af de foreliggende oplysninger findes det uhensigtsmæssigt at overgå til et system, hvorefter der alene vil ske en markedsovervågning.

Uanset at der anvendes en certificeringsordning i relation til energimærkeordningen, finder Forbrugerrådet ikke at et sådant system er tilstrækkeligt på området for huseftersynsordningen. Dette skyldes at huseftersynsordningen har et andet formål, og at fejl i tilstandsrapporter vil have en ganske anden betydning for forbrugerne end fejl i et energimærke. Huseftersynsordningen regulerer nemlig aftaleforholdet mellem køber og sælger, idet sælger ved brug af huseftersynsordningen frigøres for sit ansvar for at bygningerne er mangelfulde.

### Beskikkede bygningssagkyndige - optagelseskrav

BfBE har også fremsat et alternativt forslag til det ovenstående forslag, for at sikre en mere smidig adgang til markedet for de bygningssagkyndige. Det alternative forslag består alene i en ændring af adgangen til at opnå den personlige beskikkelse. Det eksisterende optagelseskursus med tilhørende eksamen foreslås afløst af en sidemandsoplæring. Den der ansøger om beskikkelse som bygningssagkyndig skal således deltage i mindst 5 bygningsgennemgange under huseftersynsordningen som assistent til en allerede beskikket bygningssagkyndig.

Forbrugerrådet har forståelse for BfBEs ønske om en mere smidig adgang til markedet som beskikket bygningssagkyndig, og er helt enig i at relevant praktisk erfaring med bygningsgennemgang og udarbejdelse af tilstandsrapporter som

assistent forud for beskikkelsen vil være en styrkelse af den nyligt beskikkede bygningsagkyndiges kompetencer til at udfærdige tilstandsrapporter på egen hånd.

Det er dog samtidig vigtigt, at sikre at de beskikkede bygningsagkyndige har de kvalifikationer, som det nugældende optagelseskursus med tilhørende eksamen har til formål at sikre. Forbrugerrådet mener ikke at BfBEs forslag tager hånd om dette på betryggende vis, hvorfor Forbrugerrådet heller ikke på nuværende tidspunkt kan støtte det alternative forslag.

#### Udvælgelse af bygningsagkyndig til udførelse af huseftersyn

I henhold til 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 forsikringselskab, der udbyder ejerskifteforsikringer.

Man kan stille spørgsmål ved om de gældende regler i relation til udvælgelsen af bygningsagkyndig i tilstrækkelig grad sikrer den bygningsagkyndiges uvildighed og om reglerne understøtter en fri og lige konkurrence i markedet, og derved en bedre spredning af huseftersynsopgaverne på de bygningsagkyndige, som er beskikkede til at udføre disse.<sup>2</sup>

Man kan overveje forskellige løsninger for udvælgelse af de bygningsagkyndige, for i højere grad at sikre de bygningsagkyndiges uvildighed. Det er dog i den forbindelse vigtigt at holde sig for øje, at den fri konkurrence ikke som konsekvens af sådanne tiltag bliver sat ud af kraft.

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

I den forbindelse vil det være relevant, fra myndighedsside at oprette en hjemmeside, hvor alle de beskikkede bygningsagkyndige er oplistet, evt. opdelt på grundlag af geografisk placering. På en sådan hjemmeside vil det også være oplagt at stille lettilgængelig information til forbrugernes rådighed vedr. bygningsagkyndiges manglende efterlevelse af afgørelser i forbrugerklager samt om tildelte disciplinære sanktioner.

#### Sammenlægning af klagenævn og disciplinær kontrol

Forbrugerrådet har overordnet set ikke indvendinger imod Økonomi- og Erhvervsministeriets forslag om at sammenlægge Ankenævnet for Huseftersyn, der behandler forbrugerklager over bygningsagkyndige og behandlingen af disciplinærsager mod de bygningsagkyndige som foregår i Erhvervs- og Byggestyrelsens regi på baggrund af den tekniske revision.

---

<sup>2</sup> Jf. FEM-sekretariatets statistik 2010. Se <http://www.femsek.dk/sw52559.asp>.

Det bør dog sikres at alle omkostningerne ved etablering af det nye samlede klagenævn dækkes af staten, således at etableringsomkostningerne ikke pålægges forbrugerne, der gør brug af ordningen.

#### Økonomien i ordningen

Henset til de foreslåede ændringer til huseftersynsordningen er det vigtigt at holde de økonomiske konsekvenser for øje. Forbrugerrådet ønsker, at ordningen i lige så stort et omfang som nu bliver anvendt af huskøbere og sælgere.

Det bør bemærkes, at der i forhold til forbrugernes merbetalingsvillighed vedr. ejerskifteforsikringen, i henhold til Realdanierapporten, ikke er taget højde for fx ændring af selvriskoen. De foreslåede ændringer sammenholdt med fx en højere selvriskogrænse og fokus på dyre henholdsvis ikke dyre skader osv. bør derfor efter Forbrugerrådets opfattelse ikke kunne medføre en højere præmiestigning end 50 %. Forbrugerrådet skal hertil bemærke, at Forsikring & Pension har tilkendegivet at der er tale om eventuelle præmiestigninger i et interval på 0 – 50 %.

Ligeledes skal det bemærkes, at merbetalingen på tilstandsrapporten, i henhold til Realdanias rapport, ikke må overstige 2.000 kr.

#### Evaluerings

Da Forsikring og Pension ikke har kunnet sige noget konkret om den forventede skadesudvikling på baggrund af de nye tiltag, vil det være nødvendigt at evaluere ordningen, for at vurdere om de enkelte tiltag har haft den tilsigtede effekt. Ligesom en vurdering af præmiestigningerne vil være nødvendig. En sådan evaluering findes passende at kunne ske 5 år efter den reviderede ordnings ikrafttræden.

Giver ovenstående anledning til spørgsmål, står vi naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Vagn Jelsø  
Afdelingschef

Tina Dhanda  
Jurist





Justitsministeriet  
Slotsholmsgade 10  
1216 København

20. august 2010  
S697 - D15851  
ml@rkr.dk

Att. Lovafdelingen

Høring over betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen

Realkreditrådet har med mail af den 25. juni 2010 modtaget betænkning om huseftersynsordningen i høring.

Vi har deltaget i det konstruktive arbejde, der har ligget til grund for betænkningen. Med vores deltagelse har vi løbende tilkendegivet vores holdninger, som det også fremgår af betænkningen. Vi har ikke behov for yderligere at supplere det.

Med venlig hilsen

Marie Lund Bendtsen



Justitsministeriet  
Slotsholmsgade 10  
1216 København K

Sendt pr. mail til [jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk)

### **Betænkning 1520/2010 om Huseftersynsordningen – svar på høring**

Finansrådet har modtaget betænkning 1520/2010 om Huseftersynsordningen samt høringsbrev af 25. juni 2010 med anmodning om eventuelle kommentarer til Ministeriet senest den 20. august 2010.

Indledningsvis skal Finansrådet takke for muligheden for at kommentere på betænkningen.

Finansrådet finder det positivt og betryggende, at ordningen med udvalgets arbejde er blevet grundigt gennemgået.

Finansrådet har på det foreliggende grundlag ikke umiddelbart nogen bemærkninger.

Med venlig hilsen

Kristina Breyen

Direkte 3370 1072  
[kbr@finansraadet.dk](mailto:kbr@finansraadet.dk)

23. august 2010

Finanssektorens Hus  
Amallegade 7  
1256 København K

Telefon 3370 1000  
Fax 3393 0260

[mail@finansraadet.dk](mailto:mail@finansraadet.dk)  
[www.finansraadet.dk](http://www.finansraadet.dk)

Journalnr. 346/04  
Dok. nr. 262592-v1

Justitsministeriet  
Slotsholmsgade 10  
1216 København K

## Betænkning 1520 om Huseftersynsordning – svar på høring

Realkreditforeningen har modtaget Betænkning 1520 om Huseftersynsordningen samt høringsbrev af 25. juni 2010 med anmodning om eventuelle kommentarer til Ministeriet senest 20. august 2010.

Realkreditforeningen har nu gennemgået betænkningen, og de forholdsvis få forslag til ændringer i forhold til den gældende huseftersynsordning.

Først og fremmest bemærkes, at det er betryggende at ordningen gennem udvalgets arbejde nu er blevet gået godt efter "i sømmene".

Forud for nedsættelsen af udvalget forløb en periode med negativ presse-dækning af ordningen med kritik fra både brugere og sagkyndige.

Samtidig opstod jævnligt situationer, hvor der var et betydeligt spænd mellem på den ene side forbrugernes forventninger til hvad tilstandsrapporterne forholder sig til, og dermed værdien af ejerskifteforsikringens skadesdækning, og på den anden side hvilken dækning der efterfølgende kunne konstateres i forbindelse med anmeldelse af konkrete skader.

Behovet for afklaring af rækkevidde, og sikker kommunikation heraf var i denne periode ganske åbenbar.

De justeringer, som udvalget lægger op til, ses velbegrundede og imødekommer forhåbentlig de ovennævnte problemer med ordningen. Dertil foreslås opdateringer på baggrund af indvundne erfaringer, samt at ordningen fastholdes som en frivillig facilitet og med et omfang, som parterne på ejerboligmarkedet også fremover vil finde nyttig, og til at betale, når man skal handle ejerbolig.

Dermed er ordningen stadig egnet som en tryghedsskabende faktor på ejerboligmarkedet.

Med venlig hilsen

Trineke Borch Jacobsen  
Direkte 3370 1115  
tbj@realkreditforeningen.dk

19. august 2010

Finanssektorens Hus  
Amaliegade 7  
1256 København K

Telefon 3336 1311  
Fax 3393 0260

mail@realkreditforeningen.dk  
www.realkreditforeningen.dk

Journalnr. 115/77  
Dok. nr. 262243-v1

**Ebru Abay**

**Fra:** Elise S. Hansen [ESH@da.dk] på vegne af Dansk Arbejdsgiverforening [DA@da.dk]

**Sendt:** 2. juli 2010 09:49

**Til:** Justitsministeriet

**Emne:** SV: Høring over betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen

Under henvisning til det til DA fremsendte høringsbrev af 2. juli 2010 vedrørende høring over betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen skal vi oplyse, at sagen falder uden for DA's virkefelt, og at vi under henvisning hertil ikke ønsker at afgive bemærkninger.

Med venlig hilsen

Elise S. Hansen  
Chefsekretær

**Fra:** Justitsministeriet Departementet - Justitsministeriet Departementet [mailto:jm@jm.dk]

**Sendt:** 1. juli 2010 17:10

**Til:** info@danskbyggeri.dk; dt@datatilsynet.dk; hj@ankeforsikring.dk; Dansk Arbejdsgiverforening

**Emne:** Høring over betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen

Under henvisning til vedhæftede dokumenter skal Justitsministeriet hermed anmode om en udtalelse om udvalget om huseftersynsordningens betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen.

Betænkningen vedlægges som en pdf-fil. Betænkningen vil blive fremsendt, når den foreligger i trykt form.

Justitsministeriet skal anmode om at modtage udtalelsen **senest den 20. august 2010**. Høringssvar, der fremsendes elektronisk, bedes fremsendt til [jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk) med kopi til [con@jm.dk](mailto:con@jm.dk).

Med venlig hilsen

JUSTITS

Justitsministeriet

Tlf.: 7226 8400  
Mail: [jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk)

Slotsholmsgade 10  
1216 København K  
7226 8400  
[www.justitsministeriet.dk](http://www.justitsministeriet.dk)  
[jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk)

Justitsministeriet  
Lovafdelingen

10 [ ] 7005-0084

Akt.nr. 8

UE-204

02-07-2010



17. august 2010

ulj

Justitsministeriet  
Att.: Joachim Kromann

Confederation of Danish Industry

### **Betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen**

DI har modtaget ovennævnte betænkning til udtalelse.

DI har ingen bemærkninger til betænkningen bortset fra, at DI beklager, at udvalget ikke har kunnet tilslutte sig forslaget om at indføre en certificeringsordning for bygningsagkyndigvirksomheder som afløsning for den eksisterende ordning med personlig beskikkelse af bygningsagkyndige, jf. betænkningens afsnit 4.9.5.4.4. DI ser derfor frem til resultatet af det i afsnittet varslede arbejde med at overveje, hvordan der i fremtiden kan skabes en mere fleksibel adgang til at opnå beskikkelse som bygningsagkyndig.

Med venlig hilsen

Ulla Lyk-Jensen

**Postadresse/Postal address**

1787 København V (+45) 3377 3377  
Danmark

di@di.dk  
www.di.dk

**Besøgsadresser/Visiting addresses**

H.C. Andersens Boulevard 18  
København V

Sundkrogsvej 20  
København Ø

CVR: 16 07 75 93

Justitsministeriet  
Slotsholmsgade 10  
1216 København K.

(Fremsendt pr. mail til [jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk) og [con@jm.dk](mailto:con@jm.dk))

DANSKE

H.C. Andersens Boulevard 45  
1553 København V

Telefon 33 43 70 00  
[mail@danskeadvokater.dk](mailto:mail@danskeadvokater.dk)  
[www.danskeadvokater.dk](http://www.danskeadvokater.dk)

**Vedr.: Betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen**

Justitsministeriet har ved mail af den 25. Juni 2010 anmodet om Danske Advokaters eventuelle bemærkninger til ovennævnte betænkning.

Danske Advokater har ingen bemærkninger til betænkningen, men er bekendt med, at der efter afgivelsen af betænkningen er rejst spørgsmål om kvaliteten af tilstandsrapporterne. Danske Advokater indgår på den baggrund gerne i en eventuel dialog om, hvordan man fremover bedst muligt kan sikre kvaliteten af tilstandsrapporterne.

Med venlig hilsen

Danske Advokater

  
Helle Hübertz Krogsøe  
Vicedirektør

Advokatrådet



Justitsministeriet  
Slotsholmsgade 10  
1216 København K

KRONPRINSESSEGADE 28  
1306 KØBENHAVN K  
TLF. 33 96 97 98  
FAX 33 36 97 50

jm@jm.dk og jok@jm.dk

DATO: 25. august 2010  
J.NR.: 04-014102-10-0875  
REF.: rmm-hfe

### Høring over betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordninger

Ved e-mail af 28. juni 2010 har Justitsministeriet anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte udkast.

Advokatrådet har følgende bemærkninger til betænkningens lovudkast:

Det er Advokatrådets grundlæggende opfattelse, at området for huseftersyn generelt er godt gennemreguleret, og betænkningen afdækker på udmærket vis de problemstillinger, der har været med lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Imidlertid løser lovudkastet ikke problemet med købernes forventninger til forsikringsdækning, som oftest er præget af, at køberne ikke gør sig klart, at der er forskel på køb af et nyt og et brugt hus.

Betænkningens lovudkast udvider tilstandsrapporten med et eleftersyn, hvilket efter Advokatrådets opfattelse er et godt tiltag, da netop ulovlige el-installationer har vist sig at være et problem i mange ejendomshandler.

Tilsvarende finder Advokatrådet det fornuftigt at udvide dækningen for VVS forhold til også at omfatte ulovlige installationer.

Det fremgår af lovudkastets § 2, stk. 1, at har køberen fra sælgeren modtaget en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport, jf. § 2 a, og § 4, stk. 1, samt oplysninger om ejerskifteforsikring, jf. § 5, kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, eller at en bygnings el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentlige forskrifter, jf. dog stk. 2-7. Køberen kan heller ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstands- eller elinstallationsrapporten.

Efter lovudkastets § 2 stk. 6, kan køberen uanset stk. 1 påberåbe sig forhold vedrørende bygningens stikledninger, herunder kloakker, medmindre forholdet på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse havde manifesteret sig i sådanne fejl ved bygningen, at den bygningsagkyndige burde have omtalt forholdet i tilstandsrapporten.

Det fremgår blandt andet af bemærkningerne til lovudkastets § 2, stk. 6, at der – med en række domsafgørelser og afgørelser fra Ankenævnet for Forsikring – efter udvalgets opfattelse er skabt usikkerhed med hensyn til, over for hvem køber af ejendommen kan gøre krav gældende i anledning af fejl og mangler ved ejendommens stikledninger, herunder kloakker.

Advokatrådet havde gerne set, at kloakker var medtaget som en del af dækningsområdet. I mange tilfælde ville det ikke være vanskeligt at medtage disse forhold i VVS-undersøgelsen, hvorimod det for køber ofte kan komme som en overraskelse, at kloakken ikke anses for at have en så stor tilknytning til ejendommen, at den kan forsikringsdækkes. Efter Advokatrådets opfattelse vil det formentlig kun i få tilfælde være fordyrende, da der skal foretages kikkertundersøgelse eller lignende med henblik på at konstatere eventuelle skader. Til gengæld vil det på lang sigt være en procesbesparelse, idet parterne undgår retstvister om den juridiske status vedrørende disse forhold.

Efter lovudkastets § 2 a, stk. 2, foreslås indført nye oplysninger i tilstandsrapporten vedrørende konkrete forhold, såsom restlevetid på tag, hvilket vil give køberne et bedre overblik over husets tilstand. Der indføres endvidere en typebeskrivelse for forskellige ejendomme med henblik på at klargøre for køber, hvilket produkt de kan forvente.

Forslagene kan støttes, men det er dog generelt Advokatrådets opfattelse, at mængden af information er omvendt proportional med læserens mulighed og lyst til at gennemgå materialet, hvorfor det som udgangspunkt bør tilstræbes at reducere antallet af tekstsider i tilstandsrapporten. Ligeledes bør referatet af den gældende bygningstype ikke være for langt, og det ville være en fordel, hvis det kan indarbejdes i rapporten, f. eks. i indledningen til rapporten.

Efter lovudkastets § 5, stk. 1, nr. 1, skal køberen kunne tegne en forsikring vedrørende ejendomme, som dækker i mindst 10 år efter overtagelsesdagen.

Der udbydes allerede i dag 10-årige ejerskifteforsikringer. Da ejerskifteforsikringen skal dække forhold/skader, der eksisterede på tidspunktet for ejendommens overtagelse, må det antages at langt de fleste skader af denne art bliver opdaget i forbindelse med at køber renoverer ejendommen i fortsættelse af købet af ejendommen. Såfremt dette først sker mere end 5 år efter overtagelsen kan det for en lang række skader være umuligt at konstatere, om de rent faktisk var tilstede på overtagelsesdagen eller ej, og der er derfor en risiko for, at der ved en udvidelse af dækningen sker en



*Advokatrådet*

udvidelse af dækningsområdet, der ligger ud over hvad en sælger ville kunne dømmes til at betale for.

Det er på denne baggrund Advokatrådets opfattelse, at bestemmelsen kan risikere at blive fordyrende for køber.

Advokatrådet skal derfor opfordre til, at denne problemstilling overvejes højere i forbindelse med iværksættelsen af lovgivningsmæssige initiativer på grundlag af betænkningen.

Med venlig hilsen

  
Torben Jensen

Justitsministeriet  
Slotsholmsgade 10  
1216 København K.



(Fremsendt pr. mail til [jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk) og [con@jm.dk](mailto:con@jm.dk))

H.C. Andersens Boulevard 45  
1553 København V

DATO: 23. august 2010  
J.NR.:  
REF. ale

### Vedr.: Betænkning nr. 1520/2010 om huseffersynsordningen

Justitsministeriet har ved brev og mail af den 25. juni 2010 anmodet om Danske BOLIGadvokaters eventuelle bemærkninger til ovennævnte betænkning.

Danske BOLIGadvokater har medvirket i udvalgsarbejdet og støtter forslaget til en forbedret ordning, som beskrevet i betænkningen. På den baggrund finder foreningen alene anledning til at fremkomme med nogle enkelte bemærkninger hvad angår afsnittene 4.8.3.8 "Tilstandsrapportens fremskaffelse" samt afsnit 4.9 "Virksomhed som bygningssagkyndig".

Betænkningen konkluderer i ovennævnte afsnit, at der aktuelt ikke synes at være behov for iværksættelse af yderligere tiltag med henblik på at forbedre/sikre kvaliteten af tilstandsrapporter, ligesom det konkluderes, at der ikke synes at være behov for yderligere ændringer i procedurene for, hvordan de bygningssagkyndige rekvireres.

Efter betænkningens offentliggørelse er der imidlertid fremkommet yderligere oplysninger i form af en rapport udarbejdet af Dansk Energi Management, som efter vor opfattelse bør give anledning til en genovervejelse af ovennævnte afsnit i betænkningen.

Dansk Energi Managements resultater viser, at kvaliteten af tilstandsrapporterne generelt er for dårlig. Således var kun 27% af de tilstandsrapporter, som Dansk Energi Management har kontrolleret, korrekte/fretvisende, mens 55% var acceptable (over fire fejl), 12 % indeholdt fejl vedr. to væsentlige forhold og 7 % var uacceptable (flere end to væsentlige forhold). Såvel BfBE som Erhvervs- & Byggestyrelsen bekræfter, i Licitationen – Byggeriets Dagblad 17. august, at tallene er repræsentative. Vi finder derfor, at resultatet bør give anledning til fornyet overvejelse om, hvordan kvaliteten af rapportererne kan forbedres gennem uddannelsesmæssige tiltag, kontrol etc.

Herudover giver spørgsmålet om kvaliteten af rapporterne anledning til en fornyet overvejelse af, om sælger er den rette til at rekvirere tilstandsrapporterne, idet sælger har en salgsmæssig interesse i, at tilstandsrapporten indeholder færrest mulige skader. Sælger er samtidig stort set ansvarsfri, når blot der foreligger en tilstandsrapport – uanset dennes kvalitet. Sælger vil derfor i sagen's natur aldrig klage over en evt. mangelfuld rapport.

Køber derimod har en overordentlig stor interesse i, at tilstandsrapporten er retvisende. Først og fremmest fordi dette kan være afgørende i prisforhandlingssammenhæng, og dernæst fordi en ikke registreret skade stort set altid vil give anledning til ærgrelser og usikkerhed om udbedring og dækning af omkostning hertil. Usikkerhed om en tilstandsrapports kvalitet vil derfor ofte give anledning til en merudgift for køber, idet købers boligadvokat i den slags situationer vil opfordre køber til selv at honorere en bygningsagkyndig for at gennemgå rapport og ejendom. Usikkerhed om rapporternes indhold medfører altså en fordyrelse af bolighandlerne, hos den del af boligkøberne, som gerne vil sikre sig, når de foretager familiens største investering.

Det er i den forbindelse endvidere værd at bemærke, at nogle selskaber kun tilbyder den udvidede ejerskifteforsikring til købere, hvis selskabets egen bygningsagkyndige har udarbejdet rapporten. Købers forsikringsmæssige muligheder kan altså komme til at afhænge af sælgers valg af bygningsagkyndig.

På den baggrund vil Danske BOLIGadvokater opfordre til, at reglerne for rekvirering af de bygningsagkyndige undergives en fornyet vurdering. En løsning kunne eksempelvis være, at Erhvervs- og Byggestyrelsen får overdraget opgaven med at udpege bygningsagkyndige, i de enkelte sager.

Da ordningen i forvejen er underlagt regler om maksimalpriser, er den almindelige konkurrence på området allerede sat ud af kraft. En eventuel statslig styring af ordningen – med henblik på at sikre kvaliteten og ikke mindst de bygningsagkyndiges uafhængighed – synes derfor at være en hensigtsmæssig løsningsmulighed.

Afslutningsvist skal det nævnes – jf. også afsnit 4.8.3.5.1, at foreningen fortsat finder, at det vil være langt mere retvisende at benævne rapporten som en "skadesrapport" og altså ikke som en "tilstandsrapport".

Vi står naturligvis til rådighed for en yderligere uddybning af ovennævnte synspunkter, herunder en drøftelse af eventuelle løsningsmuligheder.

Med venlig hilsen  
Danske BOLIGadvokater®

  
Jan Schøtt-Petersen  
Formand

Pr. e-mail [jok@jm.dk](mailto:jok@jm.dk)

Justitsministeriet  
Slotsholmsgade 10  
1216 København K  
Att. Joachim Kromann



### Høringsvar – Betænkning om huseftersynsordningen, nr. 1520

Forsikring & Pension har modtaget Betænkning om huseftersynsordningen, nr. 1520/2010, i officiel høring den 25. juni 2010.

Forsikring & Pension har været medlem af Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen, som har afgivet betænkningen. Forsikring & Pensions bemærkninger er således indarbejdet i betænkningen og vi skal i forbindelse med den officielle høring bemærke følgende:

#### 1. Generelle bemærkninger

Forsikring & Pension støtter generelt set de forslag, der fremgår af betænkningen, og vi finder det positivt, at justitsministeren forventer at fremsætte et lovforslag på grundlag af udvalgets betænkning i næste folketingssamling, idet betænkningen indeholder flere initiativer, der kan forbedre huseftersynsordningen. Dette skal navnlig ses i lyset af, at den nuværende ordning har givet anledning til mange skuffede forventninger hos forbrugerne.

I relation til huseftersynet og ejerskifteforsikringen er det Forsikring & Pensions opfattelse, at forbrugerne navnlig vil opnå følgende fordele med de foreslåede ændringer:

- Flere konkrete oplysninger i tilstandsrapporten om huset, allerede inden ejendommen handles
- Bedre forsikringsdækning på ejerskifteforsikringens standarddækning
- Mere klarhed om, hvad der dækkes, og hvad der ikke dækkes på standarddækningen

Med forslagene kan der opnås en bedre forbrugerbeskyttelse af både sælger og køber, og præmieindtægterne kan i større omfang gå til erstatningsudbetalinger og i mindre omfang til dækning af administrationsomkostninger (skadesbehandling, sagsomkostninger o.l.).

Justitsministeriet  
Lovafdelingen  
Akt.nr. 33

24.08.2010

Forsikring & Pension  
Philip Heymans Allé 1  
2900 Hellerup  
Tlf. 41 91 91 91  
Fax 41 91 91 92  
[fp@forsikringogpension.dk](mailto:fp@forsikringogpension.dk)  
[www.forsikringogpension.dk](http://www.forsikringogpension.dk)

Vibeke Henriques  
Chefkonsulent, cand.jur.  
Dir. 41 91 91 47  
[vh@forsikringogpension.dk](mailto:vh@forsikringogpension.dk)

Vores ref. VH  
Sagsnr. GES-2008-03721  
DokID 274612

Erhvervsorganisation  
for forsikringsselskaber  
og pensionskasser

Forsikring & Pension skal navnlig pege på følgende fire forbedringsforslag i betænkningen vedrørende ejerskifteforsikringens standarddækning og/eller huseftersynet:

Forsikring & Pension

Vores ref. VH

Sagsnr. GES-2008-03721

DokID 274612

#### **El-dækning og el-tjek:**

- Gennem det foreslåede el-tjek får potentielle købere flere konkrete oplysninger om ejendommens el-installationer og el-anlæg. Det kan være med til at sikre en bedre prissætning af ejendommen.
- Forsikringsdækningen gøres bedre, idet den skal omfatte lovliggørelse af ulovlige el-installationer samt udbedring af manglende eller nedsat funktion af el-installationerne.
- Sælger skal ikke længere hæfte for el-installationers manglende eller nedsatte funktion eller ulovlige el-installationer.

I dag er fejl i el-installationer årsag til ca. 700 brande i boliger hvert år (Kilde: Sikkerhedsstyrelsen). Med ovennævnte forslag er det forventningen, at antallet af de el-relaterede brande kan nedbringes. Det skyldes, at langt de fleste fejl og mangler i bygningernes el-installationer forventes at blive opdaget ved det foreslåede el-tjek.

#### **VVS-dækning**

- Køberne får en bedre standarddækning, idet forsikringen skal omfatte lovliggørelse af ulovlige vvs-indretninger og vvs-installationer samt udbedring af manglende eller nedsat funktion af vvs-installationerne.
- Sælger skal ikke hæfte for vvs-installationers manglende eller nedsatte funktion eller ulovligheder.

#### **Fugt-dækning**

- Gennem de foreslåede fugtmålinger får potentielle købere af huset allerede inden ejendomshandlen oplyst i tilstandsrapporten, om der er skadelig fugt eller nærliggende risiko for skadelig fugt i huset. De får dermed oplyst, om fx husets kælder er egnet til beboelse. Informationen om fugt-niveauet er særligt relevant for allergikere, så de bedre kan vurdere, om de vil købe huset, og i givet fald, hvordan husets rum skal anvendes.
- Forsikringen udvides med en særskilt fugtdækning for beboelsesrum. I modsætning til i dag betyder det, at forsikringsselskabet skal fjerne årsagen til fugten eller nedbringe fugten til et acceptabelt niveau (der skal angives nærmere). Derudover skal skimmelsvamp dækkes i beboelsesrum, hvis der er tale om dækningsberettigende fugtskade.  
Med forslaget bliver dækningen baseret på objektive grænseværdier, og det bliver mere klart for huskøberne, hvornår der er dækning for en eventuel fugt- og skimmelsvampeskade.

Fugt-forslaget skal ses i lyset af, at op imod halvdelen af alle skadesanmeldelser på ejerskifteforsikringen i dag vedrører fugt, og at der i langt de fleste tilfælde ikke skal udbetales erstatning, fordi der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Dette skaber skuffede forventninger til forbrugerne, som misforstår det gældende skadesbegreb, fordi de forudsættes at have kendskab til gængs byggeskik, dengang huset blev opført.

**Erstatningsopgørelse**

- Det bliver mere klart for køberne, hvor meget de får i erstatning ved en dækningsberettigende skade. Udgangspunktet er, at erstatningen skal opgøres til nyværdi, "nyt for gammelt", medmindre der fremgår en afskrivningstabel ud for den beskadigede bygningsdel.

Vores ref. VH

Sagsnr. GES-2008-03721

DokID 274612

Forsikring & Pension kan derudover støtte de forslag i betænkningen, der skal give forbrugerne flere generelle oplysninger, fx i form af forskellige hustyper, gode råd om fugt og skimmelsvamp m.v.

Endvidere skal Forsikring & Pension bemærke, at vi støtter flertallets opfattelse af, at tilstandsrapportens gyldighedstid på 6 måneder bør fastholdes. Det skyldes navnlig, at det anses som usikkert, om tilstandsrapporten vil kunne anses som retvisende i hele perioden, hvis gyldighedstiden forlænges. Man vil således kunne risikere, at oplysningerne i rapporten vil blive forældede, og dette ville ikke være hensigtsmæssigt, når der samtidigt foreslås flere initiativer til at forbedre oplysningsniveauet for køber.

**2. Bemærkninger af teknisk karakter**

Forsikring & Pension skal gøre opmærksom på, at selve lovteksten og bemærkningerne til lovudkastets enkelte bestemmelser bør præciseres nogle få steder for at undgå tvivlsspørgsmål i praksis:

**Forslag til Lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (Huseftersynsordningen)***§ 1, nr. 4 – El-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer*

Det er efter Forsikring & Pensions opfattelse væsentligt, at disse installationer bliver yderligere afgrænset i lovteksten, gerne med anvendelse af mange konkrete eksempler. Sidstnævnte forudsættes at kunne ske på bekendtgørelsesniveau.

*§ 2, stk. 6 – Stikledninger, herunder kloakker*

Selve begrebet "stikledninger, herunder kloakker" er ud fra en byggeteknisk synsvinkel uklart – blandt andet fordi kloakker synes at være nævnt i lovteksten som en "underkategori" af stikledninger.

Derudover skal det bemærkes, at meningen med anvendelsen af bestemmelsen må være, at man vil sikre sig en klar afgrænsning af sælgers ansvarsfrihed for så vidt angår afløbs- og forsyningsledninger på ejendommen, som er placeret uden for selve bygningen. Det er imidlertid uklart, om begrebet "stikledninger, herunder kloakker" med sikkerhed omfatter alle sådanne forsynings- og afløbsledninger uden for selve bygningen, hvis manglende funktion eller skade på sådanne kan medføre skader, manglende funktion og/eller nedsat funktion, som manifesterer sig i selve bygningen.

Forsikring & Pension foreslår på den baggrund, at bestemmelsen formuleres således:

*"Uanset stk. 1 kan køberen påberåbe sig forhold vedrørende installationer uden for bygningen..."*

Derudover bør det præciseres, hvem der i givet fald hæfter (ejerskifteforsikringsselskabet eller den bygnings-sagkyndige), hvis ovennævnte forhold har "manifesteret sig i sådanne fejl ved bygningen, at den bygnings-sagkyndige burde have omtalt forholdet i tilstandsrapporten", jf. samme bestemmelse.

Forsikring & Pension

Vores ref. VH

Sagsnr. GES-2008-0372:

DokID 274612

*§ 1, nr. 6 – El-installationsrapport*

Det bør i den nye § 2a, stk. 3 præciseres, at det er lovligheden i forhold til offentligretlige forskrifter på "opførelses- eller udførelsestidspunktet", som skal anføres i el-installationsrapporten, således som det i øvrigt fremgår af side 95, 3. afsnit i betænkningen. Dette indebærer også, at el-installationerne i huset skal årstidsbestemmes i forbindelse med el-tjekket, før den person, der er autoriseret til at udføre el-tjekket, kan tage stilling til eventuel ulovlighed efter de dagældende regler.

*Bemærkningerne til § 1, nr. 6 – Restlevetid på taget*

Det fremgår af side 378, 2. afsnit, at det skal angives klart og tydeligt i tilstandsrapporten, at den angivelse af restlevetiden, som den bygnings-sagkyndige skal anføre i tilstandsrapporten, alene skal basere sig på et opslag i en (fælles) levetidstabel, der er angivet ud fra en gennemsnitsbetragtning. Den bygnings-sagkyndige skal ikke foretage et selvstændigt skøn.

Forsikring & Pension foreslår imidlertid, at følgende tekst fra side 256, 4. afsnit i betænkningen også kommer til at fremgå af lovbemærkningerne:

*"Det bemærkes i den forbindelse i øvrigt, at der typisk vil være tale om en skade, som i forvejen skal omtales i tilstandsrapporten, hvis en bygningsdel må forventes at være udtjent inden for måske 2-3 år (dvs. inden for "overskuelig tid"), jf. ... ovenfor".*

Med venlig hilsen

Vibeke Henriques

**Ebru Abay**

**Fra:** Morten Frihagen [frihagen@hvr.dk]  
**Sendt:** 19. august 2010 13:11  
**Til:** Justitsministeriet  
**Cc:** Caroline Østergaard Nielsen  
**Emne:** Høring over betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen

Justitsministeriet har i af 25. juni 2010 anmodet Håndværksrådet om at fremkomme med eventuelle bemærkninger til betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen.

Håndværksrådet har ikke yderligere bemærkninger til betænkningen.

Med venlig hilsen



**Morten Frihagen**

Jurist

tlf. 33 93 20 00  
e- mail [frihagen@hvr.dk](mailto:frihagen@hvr.dk)

HÅNDVÆRKSRADET, Islands Brygge 26, 2300 Kbh. S, tlf. 33 93 20 00, fax 33 32 01 74, hvr.dk

Vi kæmper for små og mellemstore virksomheder. Læs vores nyheder [her](#)

Denne mail er blevet scannet af <http://www.comendo.dk> og indeholder ikke virus!

Justitsministeriet  
Lovafdelingen 2010 L. 7005 - 0034  
Akt.nr. 25

19-08-2010



København 22. juli 2010  
J.nr. H.23-298

Jmt. modt.  
27 JULI 2010

A.N.: 16

Justitsministeriet  
Sloholmegade 10  
1216 København K.

Att.: Joachim Kromann



**Vedr.: Høring over betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen**

Dansk Ejendomsmæglerforening har modtaget ovennævnte høring af 25. juni d.å.

Der henvises til de af Anders Palmkvist på vegne af Dansk Ejendomsmæglerforening i betænkningen anførte synspunkter.

Med venlig hilsen

Anders Palmkvist  
Juridisk og mæglerfaglig chef  
Dir.tlf. 3264 4594  
e-mail: [aps@de.dk](mailto:aps@de.dk)

Islands Brygge 43  
2300 København S

T: 7025 0999

F: 3264 4599

E-mail: [de@de.dk](mailto:de@de.dk)

Internet:

[www.de.dk](http://www.de.dk)

Justitsministeriet  
Lovafdelingen

27 JULI 2010

2010 H.23-298-0034

Justitsministeriet  
Slotsholmsgade 10  
1216 København K

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

**Høringssvar i anledning af betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen.**

2. juli 2010

TEKNIQ har med tak modtaget betænkning nr. 1520 om huseftersyn til udtalelse.

Ref. PMS

pms@tekniq.dk

Dir tf. 77411567

For installationsområdet har det været et paradoks, at de tekniske installationer ikke har været i tilstrækkelig fokus i den nugældende huseftersynsordning, fordi de tekniske installationer hører til det, som for den enkelte huskøber selv er vanskeligt at vurdere. Derudover vil mangelfulde installationer eller installationer med nedsat funktionalitet have mere vidtrækkende konsekvenser i hverdagen for en køber end råd i en vindueskarm.

J.nr.: 10079-09

TEKNIQ har med glæde noteret sig, at udvalget bag betænkningen foreslår bl.a., at der sættes mere fokus på el- og vvs-installationer i et huseftersyn, at ejerskifteforsikringernes dækning af de tekniske installationer skal forbedres, og at installationerne generelt op-prioriteres i tilstandsrapporterne.

Side 1/2

TEKNIQ mener, at såvel køber som sælger vil få et bedre grundlag for en god handel, som begge er tjent med – og boligejerne vil generelt få et signal om, at det er en god idé, at installationerne løbende holdes i god stand, så man ikke pludselig står med et problem i forbindelse med et salg af en ejendom.

Særligt for så vidt angår omkostningerne til et huseftersyn mener TEKNIQ, at prisen for et eftersyn ikke må fastsættes til et fast vederlag. Det anerkendes, at udgifterne til et eftersyn ikke må blive så høje, at sælgeren og køberen vælger ordningen fra; men særligt for el-tjekket anføres det af Sikkerhedsstyrelsen, at et gennemsnitligt tidsforbrug for et el-tjeks varighed vurderes at være mellem to og fire timer. I dette tidsforbrug vil for det første afstanden mellem installatørens forretning og sælgers bopæl være meget afhængig af landsdelene, hvorfor køretid får betydning. For det andet vil den enkelte ejendoms karakter og alder (palæejendom, parcelhus, rækkehus, sommer hus etc.) være meget afgørende for, hvor tilgængelige installationerne er. For det tredje må vi konstatere, at installatørens timepris er variabel over de forskellige landsdele.

Justitsministeriet  
Lovafdelingen

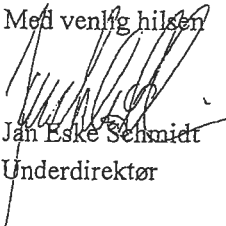
Akt.nr. 12

10

7005-0034

TEKNIQ kan give sin støtte til, at udvalgets anbefalinger følges og hurtigt bliver omsat til en ændring af lovgivningen.

Med venlig hilsen

  
Jan Eske Schmidt  
Underdirektør

Sag: 10079-09

Side 2/2

Justitsministeriet  
Slotsholdsgade 10  
1216 København K

29. juli 2010

Fremsendt pr. mail til [jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk)  
Kopi til [con@jm.dk](mailto:con@jm.dk)

## Betænkning nr. 1520/2010

DS Håndværk & Industri har modtaget "betænkning 1520/2010 om huseftersynsordningen" til udtalelse.

DS Håndværk & Industri har ikke medlemmer beskæftiget som bygnings-sagkyndige i huseftersynsordningen. Vi repræsenterer ca. 1200 små og mellemstore vvs-virksomheder, og vores udtalelse tager derfor alene udgangspunkt i tiltaget om at medtage vvs-installationer i den bygnings-sagkyndiges gennemgang af bygningen i forbindelse med salg eller overdragelse.

Generelt er vand-, afløbs- og gasinstallationer samt kloaker omfattet af krav om autorisation hos Sikkerhedsstyrelsen. En del af kravene til den autoriserede virksomhed er anvendelsen af et 3. parts kontrolleret kvalitetsstyrings-system. Alle arbejder på eller vurderinger af installationer omfattet af autorisation påhviler derfor en autoriseret virksomhed.

En bygnings-sagkyndig har som udgangspunkt ikke baggrund som vvs-installatør, og har derfor ikke kvalifikationer til at vurdere en konkret installations lovlighed. Alle vurderinger af vvs-installationen bør derfor ende ud med en karakter "UN", så en autoriseret kan besigtige installationen. Ved anvendelse af andre karakterer vil den bygnings-sagkyndige påtage sig en autoriseret ansvar i forhold til forsikringsdækningen, samt forsøge at pris-sætte afhjælpningen. Det vil være en misvisende "godkendelse" af en eksisterende installation, som huskøberens skal træffe beslutning på.

Kan den autoriserede installatør godkende en eksisterende installation? I praksis vil det ikke kunne lade sig gøre, idet der kun kan vurderes på den synlige del af installationen, og eventuelle skader oftest vil udvikle sig i den skjulte del. Ligger der ikke faktura på de allerede udførte installationer, vil den "kontrollerende" installatør desuden påtage sig en risiko for ansvar i forhold til en installation, som virksomheden ikke selv har stået for. Vi anbefaler derfor klart vore medlemmer til at fraskrive sig tidligere udførte arbejder ved eftersyn af installationer. Derved sikres installatøren, men for den kommende husejer har gennemgangen ikke den store værdi. For en efter-

følgende ejerskifteforsikring vil der ikke være forskel på udgangspunktet, om der er eftersat vvs-installationer eller ej.

DS Håndværk & Industri har i samarbejde med Sikkerhedsstyrelsen udarbejdet en blanket, hvorefter en autoriseret installatør kan færdiggøre et arbejde, som en tidligere installatør har opgivet at færdiggøre, eksempelvis på grund af konkurs. Vi har i forbindelse med gennemgangen af denne betænkning taget kontakt til Sikkerhedsstyrelsen for eventuel udarbejdelse af lignende blanket til syn af vvs-installationer. Der er som anført i betænkningen allerede udarbejdet et el-tjek i samarbejde med Sikkerhedsstyrelsen, som tager udgangspunkt i stikprøvevis adskillelse af lampeudtag eller kontakter. Dette er ikke praktisk muligt ved vvs-installationer, da der ikke kan forventes mulighed for stikprøvevis adskillelse af vandinstallationer i et badeværelse.

På baggrund af ovenstående mener vi ikke, at der tilføres huskøberen bedre grundlag for vurdering af installationerne i det ønskede hus. Tværtimod kan en positiv vurdering foretaget af en bygnings sagkyndig betyde manglende faglig vurdering af udførelsen af installationerne. Dette specielt når der ikke fra hussælger efterspørges dokumentation for udført arbejde fra en autoriseret installatør.

DS Håndværk & Industri deltager gerne i den videre proces, og står til rådighed for eventuelt uddybende spørgsmål.

Med venlig hilsen

Birger T. Christiansen  
Vvs konsulent

Justitsministeriet

20. august 2010

### Høring af betænkning om huseftersynsordningen

Tak for det fremsendte høringsmateriale vedr. betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen.

BfBE har været medlem af Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen, som har afgivet betænkningen. BfBE er derfor enig i betænkningens hovedkonklusioner.

Udvalgsarbejdet har i hele perioden været fortroligt, hvorfor vi kun i begrænset omfang har haft mulighed for at prøve synspunkter af i foreningens bagland. Vi har derfor i forlængelse af den offentlige høring haft mulighed for en bredere afprøvning af rapporten, hvorved en række supplerende synspunkter er kommet frem

Nedenfor er vores kommentarer til enkelte afsnit i betænkningen:

#### *Ejerskifteforsikring – el-dækning*

BfBE er enig i, at el-dækning med tilhørende elinstallationsrapport bidrager til huseftersynsordningen med væsentlig værdi for forbrugerne. Af betænkningen fremgår, at arbejdet med at udføre el-tjekket skal udføres af en person godkendt hertil af Sikkerhedsstyrelsen. Vi er glade for den formulering, som åbner for godkendelse af nye uddannelser på området, såfremt de tilfredsstillende Sikkerhedsstyrelsens krav.

Af lovforslaget fremgår, at økonomi- og erhvervsministeren fastsætter regler om godkendelse af personer til at udarbejde elinstallationsrapporter. I forlængelse af betænkningens anbefalinger formoder vi, at ministeren vil gøre Sikkerhedsstyrelsens accept til et element i reglerne herom.

#### *Ejerskifteforsikring - fugtskadedækning*

Spørgsmålet vedrørende skimmel og fugt udgør en forholdsvis høj andel af de sager, ankenævnet og domstole præsenteres for. Det må derfor være en rimelig antagelse, at en fremtidig fugtskadedækning også vil føre til mange tvister, medmindre reglerne på området er så veldefinerede, at sagerne kan lukkes tidligt.

De bygningsagkyndiges grundighed vil ganske givet blive gransket i flertallet af de sager, hvor forbrugeren ikke mener, der (tilstrækkelig tydeligt) er gjort opmærksom på et fugtproblem. Af betænkningen fremgår, at en vedtagelse af fugtskadedækningen forudsætter en ændring af bestemmelserne om bygningsgennemgang og af afsnittet om fugtmålinger i håndbogen for bygningsagkyndige.

I dag stilles den bygningsagkyndige overfor et krav om en stikprøvevis gennemgang af ejendommen med henblik på at undgå, at samtlige badeværelsesklinker, tagsten og vinduer skal gennemgås, medmindre særlige forhold taler for det. I praksis viser det

sig, at tolkningen af begrebet "stikprøvevis" spænder lige fra udvælgelse af enkelte stikprøver til en stort set fuldstændig gennemgang af klinker, tagsten eller vinduer – alt afhængigt af, hvad man ønsker at opnå.

På fugtområdet står vi med en særlig problemstilling, der som nævnt er anledning til forholdsvis mange tvister, som ydermere kan have væsentlige sundhedsmæssige og økonomiske konsekvenser for de involverede. Set i det lys er der efter vores opfattelse behov for, at kravene til de bygningsagkyndiges målinger på dette område er særligt veldefinerede.

BfBE finder det vigtigt, at håndbogens afsnit om fugtmålinger og –undersøgelser gøres meget præcist med hensyn til målemetoder, instrumentkrav og målepunkter. Vi vil anbefale, at der inviteres en eller flere bygningsagkyndige med praktisk erfaring med fugtmålinger med i arbejdet med at udforme reglerne.

#### *Bygningsgennemgang – destruktive indgreb*

I forbindelse med høringen i vores medlemskreds er det fra flere sider kommet frem, at det på afgrænsede områder giver mening at foretage destruktive indgreb. Det gælder i særdeleshed ved undersøgelse af vægge og indvendige beklædninger af ydermure.

Ved undersøgelserne i forbindelse med det lovpligtige energimærke benytter konsulerne sig allerede i dag af destruktive indgreb, når de skal undersøge, om en hulmur er isoleret. Her borer de et hul i ydermuren for at kunne få adgang hulrummet.

På tilsvarende vis kan man ved forsatsvægge på ydermure i forbindelse med fugtundersøgelsen bore et hul og foretage en undersøgelse af fugtniveauet i hulrummet mellem forsatsvæg og mur. Hullet vil kunne lukkes på stedet med en lille "knap", som viser, at væggen er undersøgt.

På en række andre områder, er det ganske svært for forbrugerne at forstå, at den bygningsagkyndige med henvisning til, at indgrebet er destruktivt, ikke må foretage en undersøgelse. Det gælder muligheden for at løfte isoleringen på lofter, muligheden for at løfte et afløbsdæksel, som er fæstnet med skruer, og muligheden for at undersøge bag møbler og under tæpper m.v.

BfBE vil anbefale, at der med betænkningen gives mulighed for, at der på afgrænsede og veldefinerede områder åbnes for destruktive indgreb.

#### *Tilstandsrapporten – karaktersystemet og angivelse af udbedringsomkostninger*

BfBE deler fortsat flertallets holdning om, at det vil tilføre tilstandsrapporten værdi at markere dyre skader alt efter, om deres ubedring ligger over en given fast grænse på f.eks. 50.000 kroner.

Udvalget har haft en grundig diskussion af de forudsætninger, der indgår i vurderingen af udbedringsomkostninger, herunder især af, at en forudsætning om reparation frem for udskiftning af en bygningsdel har afgørende indflydelse på prisniveauet. Diskussionen førte til betænkningens anbefaling om at tydeliggøre forudsætningerne for den økonomiske vurdering i tilstandsrapporten.

Vi vil gøre opmærksom på, at man ikke her kan benytte sig af tabeller eller hurtige opslag, men som bygningsagkyndig reelt er henvist til at foretage en egentlig økonomisk beregning og eventuelt rådføre sig med håndværkere og byggemarkeder m.v.

Såfremt man indfører en økonomisk vurdering i tilgift til karaktersætningen af skaderne, vil vi gøre opmærksom på, at der ved fastlæggelsen af de bygnings-sagkyndiges maksimale honorar skal tages højde for tid medgået til ovennævnte beregninger og undersøgelser, idet det ikke kan absorberes under det nugældende honorarloft.

*Tilstandsrapporten – nedslidning af bygningsdele, herunder forventede restlevetider*  
Det fremgår af betænkningen, at en indførelse af en restlevetidsvurdering for taget skal bygge på tabeller, så den bygnings-sagkyndige ud fra oplysninger om tagets alder og materialer kan foretage et tabelopslag og på den baggrund angive tagets omtrentlige forventede restlevetid indenfor et interval.

Vi finder det vigtigt, at restlevetidstabellerne udarbejdes i samarbejde med bygnings-sagkyndige, der har praktisk erfaring med vurdering af tage, som har været udsat for de mange forskellige belastninger, der kan gøre sig gældende.

*Tilstandsrapporten – overvejelse om øvrige forhold*  
Ved behandlingen af oplysninger til brug for ejerskifteforsikringsselskabet fremgår det, at udvalget anser samtlige oplysninger om ejendommen for relevant information for køber. På den baggrund anbefales det i betænkningen at beholde afsnittet som en del af den tilstandsrapport, køber ser, uagtet at oplysningerne i dette afsnit har en anden retlig status, end oplysningerne i den egentlige tilstandsrapport.

Vi finder det uhensigtsmæssigt, at køber præsenteres for en række oplysninger, som er formuleret på en måde, så de henvender sig til personer med særlig faglig indsigt. Som forbruger får man en oplysning, som på den ene side er relevant, men som på den anden side formidles på en måde, så flertallet af huskøbere ikke forstår rækkevidden af den.

Flere steder i betænkningen fremføres det som udvalgets holdning, at man ikke skal hindre sælgers mulighed for at give supplerende oplysninger til potentielle købere. Vi er enige i den holdning men frygter, at man med den nuværende tilstandsrapport bidrager til forvirring eller fejltolkninger hos køber, som dermed stilles ringere i kraft af disse oplysninger.

Vi vil anbefale, at tilstandsrapportens afsnit med oplysninger til ejerskifteforsikringsselskabet ændres, så oplysningerne præsenteres på en måde, så køber reelt har mulighed for at forstå dem. Dermed skal afsnittet have samme form som skadesregistreringen i rapporten med forklarende tekst og noter.

Dette er en forudsætning for vores holdning om, at oplysningerne til ejerskifteforsikringsselskabet bør være synlige for køber. Subsidiært mener vi derfor, at oplysningerne bør udgå af den rapport, potentielle købere modtager.

*Tilstandsrapporten - Tilstandsrapportens fremskaffelse*  
BfBE har foretaget en undersøgelse af de måder, markedet for bygnings-sagkyndige fungerer på. Ud af tilstandsrapporterne kan vi se, at ca. 40 pct. af alle opgaver formidles gennem et ejerskifteforsikringsselskab, mens ca. 55 pct. formidles ved en direkte kontakt fra sælger til en bygnings-sagkyndig. De resterende 5 pct. ved vi ikke så meget om.

En nærmere undersøgelse har imidlertid vist, at markedet reelt fungerer anderledes, end forudsat i loven. Der er således stærke indicier for, at ejendomsmæglerne fortsat spiller en central rolle, når sælger skal finde en bygnings-sagkyndig. Hos nogle ejen-



domsmæglere beder alle sælgere mægleren om at være behjælpelig via et forsikrings-selskab, hos andre mæglere klarer alle sælgere det selv, men finder alle frem til den samme bygningssagkyndige.

Undersøgelsen er endnu ikke afsluttet, men vi diskuterer den på foranledning gerne med eksempelvis Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Det fremgår videre af undersøgelsen, at alle aktører har en økonomisk interesse i den måde, opgaven med at udføre tilstandsrapporten bliver formidlet på. Dermed har både ejendomsmæglere, forsikringselskaber og bygningssagkyndige forskellige interesser i, hvordan formidlingen finder sted. Vi mener dermed ikke, man kan tale om uvildighed i forbindelse med formidlingen.

På den baggrund er det BfBEs anbefaling, at spørgsmålet om fremskaffelse af tilstandsrapporten gøres til genstand for en efterfølgende behandling i Erhvervs- og Byggestyrelsen.

*Virksomhed som beskikket bygningssagkyndig – tilsynet med de bygningssagkyndige*  
Det fremgår af betænkningen, at udvælgelse af tilstandsrapporter til teknisk revision skal ske blandt den bygningssagkyndiges senest udarbejdede rapporter. I praksis sker det relativt ofte, at den udtagne rapport vedrører en ejendom, som er handlet, hvorfor problemstillingen vedrørende ejerskiftedækning af de ved revisionen afdækkede forhold kommer til udtryk.

I perioder med korte liggetider er det forståeligt, at der udtages rapporter på handlede huse. Men i perioder med ganske lange liggetider, som vi oplever lige nu, bør det ikke være nødvendigt.

Vi vil opfordre til, at der fastsættes et loft for, hvor gammel en tilstandsrapport, der udtages til teknisk revision, må være på tidspunktet for revisionen. Loftet kan eksempelvis være 1 måned.

*Virksomhed som beskikket bygningssagkyndig – beskikkelse eller certificering*  
Vi hæfter os ved, at det i betænkningen anbefales, at der i regi af Erhvervs- og Byggestyrelsen arbejdes videre med tanker om en mere fleksibel adgang til at opnå beskikkelse som bygningssagkyndig.

Som det er anført i betænkningen, er det vigtigt for os, at en ændret adgang til at opnå beskikkelse som minimum sikrer, at fremtidige bygningssagkyndige får samme teoretiske og praktiske ballast, som vi kender fra det nuværende system.

De bygningssagkyndige har i perioden fra 2008 frem til i dag oplevet store ændringer i opgavemængden – først med et fald på 30 pct. i opgavemængden på ganske få måneder og efterfølgende med en stigning på 20 pct. i opgavemængden ligeledes på ganske få måneder. Disse ændringer stiller krav til virksomhedernes mulighed for at tilpasse arbejdsstyrken. Markedstilpasningen er som følge af beskikkelsesreglerne meget vanskelig – i særdeleshed i perioder med stigning i opgavemængden.

Vi vil derfor opfordre til, at arbejdet med mere fleksible beskikkelsesregler igangsættes hurtigt.

*Virksomhed som beskikket bygnings-sagkyndig – disciplinærsystem*

I forbindelse med diskussionerne om et samlet klagesystem blev placeringen af sekretariatet for et samlet nævn aldrig debatteret. Derimod blev etableringsomkostningerne flere gange nævnt under diskussionerne af økonomien i en sådan konstruktion – ud fra en forudsætning om, at sekretariatet placeres som en selvstændig enhed på en selvstændig adresse.

Efterfølgende er det kommet frem, at sekretariatet tænkes placeret i Erhvervs- og Byggestyrelsen, og at det skal bemannes med medarbejdere fra styrelsen. Disse medarbejdere skal eventuelt have andre opgaver for styrelsen ved siden af sekretariatsarbejdet. Disse tanker blev konkretiseret i forbindelse med en nylig høring af lov om beskikkede bygnings-sagkyndige.

Vi føler ikke, at man fra Erhvervs- og Byggestyrelsens side har været helt åben om de planer, da man med et notat af 9. juni 2009 og ved efterfølgende mundtlig præsentation i udvalget præsenterede nævnet for tankerne om et samlet klagesystem. Her blev placeringen aldrig nævnt – heller ikke underdiskussionerne om etableringsomkostninger.

Videre mener vi ikke, nævnets uafhængighed af Erhvervs- og Økonomiministeriet er tilstrækkeligt sikret med en placering i en styrelse under ministeriet.

På den baggrund ønsker vi et særstandpunkt indføjet i betænkningens afsnit 4.9.5.5.3:

*Det er BfBEs supplerende synspunkt, at tilslutningen til tankerne om et samlet klagenævn forudsætter, at man beskytter nævn og sekretariat mod beskyldninger om manglende uvildighed. Således bør nævnet have en bestyrelse eller styregruppe med overordnet ansvar for budget, økonomi, uvildighed og resultatkontrakt med Erhvervs- og Byggestyrelsen. Bestyrelsen eller styregruppen medvirker ved ansættelsen af sekretariatets chef, som efterfølgende står for bemanning af sekretariatet. Bestyrelse eller styregruppe sammensættes med repræsentanter for ordningens interessenter. Sekretariatet placeres på en selvstændig adresse.*

*Kommentar til det kommende arbejde med håndbog for bygnings-sagkyndige*

Betænkningen og de lovændringer, den afføder, skal afspejles i en redigering af håndbog for bygnings-sagkyndige. Vi ser frem til som organisation for de bygnings-sagkyndige at bidrage til dette arbejde.

Betænkningens afsnit om skadesbegrebet giver efter BfBEs opfattelse anledning til redigering af de afsnit i håndbogen, som fastlægger, hvilke forhold man som bygnings-sagkyndig skal registrere som skader.

Samtidig vil vi anbefale, at man i arbejdet med håndbogen kommer tættere på at beskrive, hvornår en stikprøvevis gennemgang er tilstrækkelig. Dette arbejde kan tage afsæt i almindelig statistisk teori om stikprøver.

Venlige hilsener

Torben Kaas  
Direktør

Fredericia, den 10. august 2010

Til rette vedkommende

Høringssvar vedr. betænkning nr. 1520 – Betænkning om huseftersynsordning.

Dette høringssvar omfatter alene de omtalte forhold omkring radon-målinger side 226-234.

Først skal jeg udtrykke min tilfredshed med at emnet overhovedet bliver berørt, da det er et alvorligt emne som det også anerkendes i teksten.

For at stille det lidt hårdt op, er det for nuværende sådan at man kan få en alvorlig anmærkning i sin tilstandsrapport hvis der ligger en håndfuld blade tagrenden ( det har jeg selv fået), mens man uden anmærkning kan sælge et hus (evt fra et dødsbo) uden nogen som helst anmærkning selvom huset reelt er ubeboelig pga høj radon niveau. Dette finder jeg direkte uetisk.

Desværre er konklusionen på indstillingen at dette kan fortsætte også fremover.

Dette er særdeles ærgerligt set i lyset af at man netop nu havde chancen for at gøre et eller andet. Jeg anerkender at der er måletekniske problemer – problemer der i øvrigt forsøges på at løse i udlandet, og som burde kunne overvindes ved fornuftens brug.

Jeg anerkender også at det ikke er gratis, og at det derfor ikke nødvendigvis bør omfatte alle boliger – f.eks kunne enfamiliehuse bygget efter år 2000 ( ikke alle lavede radonspærre de første par år efter kravet blev gældende) og lejligheder beliggende 1. sal eller højere oppe, som minimum undtages.

Med hensyn til målemulighederne kan jeg tilføje at man kan måle elektronisk på kun 2-3 dage og derved få et rimeligt sikkert billede af om der er et problem eller ej. Hvor afklaring er nødvendig, kan der så følges op med en dosimetermåling senere. En bygnings sagkyndig kan således opstille et måleapparat, og hente det igen et par dage efter – det er ikke nødvendigvis den store omkostning. Ud over dette – som er ekstremt let at betjene – kan man i modsætning til hvad udvalget nævner, rent faktisk godt få en såkaldt radonsniffer der kan måle på stedet. Den er dyr og måske upræcis i ukyndiges hænder, men det passer ikke helt når det nævnes at det i dag ikke er muligt at foretage undersøgelse af radonforekomst på stedet. Det kan det – ganske vist med en vis usikkerhed, men de meget grelle tilfælde der faktisk findes vil kunne afsløres.

Det er korrekt at det er et problem at der anbefales at måle i fyringshalvåret. Jeg har personligt haft kontinuerligt radonovervågning i mit hus i 4 år, og kan konstatere at i dette ene tilfælde er der max 10 % forskel på sommer og vintermåling. I den forbindelse skal man huske at det ikke er vigtigt om der er 50 eller 55 Bq, men om der er 50 eller 250. Igangsatte man et projekt med nogle flere målinger 2 gange på et år, kunne det afgøres om min erfaring er enkeltstående – det tror jeg nemlig ikke det er. I øvrigt har selv de bedste dosimetre ikke en målenøjagtig bedre en 10% ved lave koncentrationer.

En ting er helt sikkert: kommer man ikke i gang nu, går der ti år mere – og så er løsningshorisonten 60 år i stedet for 50 som nævnes i rapporten!

Har man kigget på erfaringer fra USA ? Her er radonundersøgelser langt mere almindelige end i Europa og de praktiske erfaringer derfor langt større. Radon måling er ofte en naturlig del af en handel.

Jeg er i øvrigt sikker på der findes langt flere 'sager' end udvalget er bekendt med – herunder domstolsager.

Jeg er selv vidende om niveauer op til 1500 bq ( målt i sønderborg) hvilket er langt mere end nævnt i som muligt i rapporten, og har da også på tv2øst set indslag om et nyt hus på midtsjælland bygget uden radonspærre, hvor kun en vågen beboer forhindrede at mennesker kunne leve i dette hus i mange år med alt for høj radonværdi. (dette var et eksempel på at ikke alt nybyggeri, har den krævede radonspærre).

Som absolut minimum mener jeg at der i tilstandsrapporten kunne være et fast punkt vedr. radon.

Dette punkt kunne så fravælges, hvilket langt de fleste så vil gøre. Men så har man en chance for at blive opmærksom på problemet, og den samvittighedsfulde konsulent, der er ved at gennemgå et ældre hus med revner i betongulvet og beliggende på moræneler har en chance for at sige at her skal passes på..

Udvalget skyder hele problematikken omkring radon til hjørne, med henvisning til målemetoder og økonomi. Mht målemetoder er der et problem, men ikke et uovervindeligt problem. Det kommer alene an på den usikkerhed man vil acceptere. Med hensyn til økonomi er 2500 (som nævnt i eksemplet) jo relativt billigt for dem det vil undgå at få lungekræft, men selvfølgelig dyrt for resten.... Det kan dog gøres langt billigere hvis man måler på stedet, og evt blot skal afhente måleinstrument x dage senere

Derfor mener jeg at man skal lave en 'frivillig obligatorisk' ordning. Det skal være obligatorisk at gøre opmærksom på problematikken men frivillig om man vil følge op eller ej.

Jeg mener ikke at man med god samvittighed kan skyde det helt til hjørne – det er som nævnt i rapporten menneskeliv vi tale om og ikke blade i nedløbsrøret.

I virkeligheden er det største problem for nogle måske at erkendte radon-problemer reelt vil gøre nogle huse usælgelige. Hvis man lader problemet ligge vil man selvsagt beskytte disse ejere og evt forsikringselskaber, men 300 personer om året betaler den største pris af alle, nemlig med livet.

Med venlig Hilsen

Hans-Jørgen Jagd

Fænøvej 13

7000 Fredericia

[www.bolig-tech.dk](http://www.bolig-tech.dk)

→ CCN

Huset Hovmand  
Ingeniør- og arkitektrådgivning + Forlag

Jnt. nr. 11001  
23 AUG. 2010

Til Justitsministeriet  
Slotsholmsgade 10  
1216 København K

Att.: Joachim Kromann

Vedr. Høringssvar - Betænkning om Huseftersynsordningen

19. august 2010

I forlængelse af Justitsministeriets høring af Betænkning om Huseftersynsordningen, fremsendes hermed bemærkning med forslag til forbedring af tilstandsrapporternes forståelighed.

Det er vores erfaring, at mange læsere har svært ved at forstå de byggetekniske udtryk der anvendes i tilstandsrapporterne.

For de bygningsagkyndige er det vigtigt at benytte de korrekte faglige udtryk, men det kan have stor betydning for tilstandsrapporternes læsere, at overse eller misforstå betydningen af de mange fagudtryk.

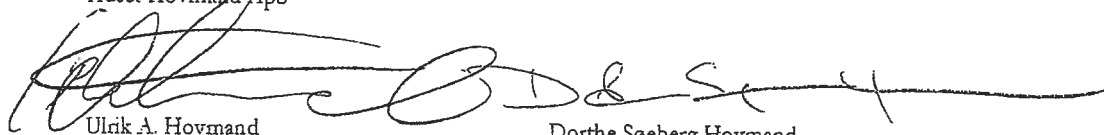
Misforståelserne forringer kommunikationen og kan medføre økonomiske overraskelser og store frustrationer for husejerne.

I forbindelse med vores tidligere leverance af ordbogsløsning til Huseftersynsordningen, kan vi nu tilbyde en ny, integreret og forbedret løsning til forståelse af tilstandsrapporternes mange byggetekniske udtryk.

Vi foreslår en simpel integreret løsning, hvor tilstandsrapporterne suppleres med forklaringer på de mange byggetekniske fagudtryk, hvilket vil bidrage til øget information og forståelse af indholdet i tilstandsrapporterne.

Vi har været i dialog med Peter Møller, Erhvervs- og Byggestyrelsen, hvortil vi har fremsendt konkret løsningsforslag.

Med venlig hilsen  
Huset Hovmand ApS



Ulrik A. Hovmand  
M: 20970 3901  
ulrik@husethovmand.dk

Dorthe Søeberg Hovmand  
M: 2073 1008  
dorthe@husethovmand.dk

Huset Hovmand ApS  
Sønderhøjvej 4  
DK-4600 Birkerød  
T: +45 44581 118  
www.husethovmand.dk  
CV: 2717412