

Til Boligudvalgets medlemmer



Slagelse den 7. febr. 2011

Vedr.: Personligt notat af høringen i Boligudvalget torsdag den 3. februar 2011

Kære Boligudvalgsmedlemmer

Tak for en spændende dag i folketingets Boligudvalg i torsdags og tak fordi jeg blev inviteret til at fremlægge mine synspunkter.

Emnerne var mange og tiden knap. Så ting man gerne ville have kommenteret, eller fremkommet med blev desværre ikke rigtig nået.

Efterfølgende mødet, som følge af de mange input, har jeg henover natten/weekenden gået og ruget over nogle ting, som jeg gerne vil præcisere. Jeg tillader mig derfor at fremsende det til boligudvalgets deltager fra gårsdagens høring.

Vedr.: Central udmelding:

Det vil være uanstændig overfor en købers retsstilling med hensyn til loven om forbrugerbeskyttelse, såfremt man vil lade de frie markeds kræfter fortsætte på samme vilkår som nu. Da køber kan blive et offer for sælgers gevinst ved en prisbillig tilstandsrapport.

Jeg kan kun opfordre Boligudvalget til at lade det blive vurderet nærmere i det nye Konkurrence- og Forbrugerstyrelse. Hvor man bør fokusere på, om det er rimeligt, at det kun er den ene part i loven om forbrugerbeskyttelse, som skal kunne nyde godt af markeds kræfternes frie spil. Køber får aldrig mulighed for at vælge en bygnings sagkyndig og sælger kan ikke vurdere "kvaliteten" på det arbejde han indhenter pris på ("kvaliteten" kan han kun høre om via ejendomsmægleren "erfaring"!!!). De frie markeds kræfter i Huseftersynsordningen er derfor en stor illusion og bør anstændigvis ikke finde sted.

En hver tvivl om hvorvidt en bygnings sagkyndig har lavet en "farvet" rapport bør elimineres. Først da vil tilstandsrapporterne kunne fremstå som troværdige i forbrugernes øjne.

Vedr. Eltjek:

Jeg kan kun give ejendomsmæglerens indsigelse mod forslaget ret i, at det kan blive for stor en mundfuld for sælgeren også at skulle have besøg af en autoriseret elinstallatør, samt have omkostningerne hertil. Selvom man oprettede et kursus for bygnings sagkyndige, som gav dem lov til at foretage et Eltjek i et enfamiliehus, ville de aldrig kunne opnå samme viden og erfaring som en elinstallatør. Man risikere derfor at få nogle Eltjek, der kun er en stor illusion og hvor der vil komme mange reklamationer og medieopmærksomhed på, som følge af utilstrækkelig undersøgelser.

Ejerskifteforsikrings selskaberne vil blive de store vinder, da erstatningsansvaret vil blive ført over på de bygnings sagkyndige (eller elinstallatøren), samt deres forsikringer. Det bliver ikke nogen rar oplevelse for køber.

Postboks 92 • 4200 Slagelse • Tlf.: 70 22 17 34 • Fax.: 58 52 17 52 • e-mail: sven@heiner.dk - www.heiner.dk

Bank: SYDBANK reg. 0570 konto 5740005601 - SE-NR. 18-45-76-36

Jeg kunne derfor bedre foreslå at der i tilstandsrapporten under afsnittet "sælgeroplysninger" blev tilføjet et par ekstra spørgsmål til sælger vedr. elinstallationer:

- "Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation? (nuværende og eksisterende spørgsmål)
- "Har der været udført ændringer i elinstallationer inden for ejerperioden?"
- "Har der været udført frivilligt el-tjek på husets el-installation inden for de seneste 5 år?"

Det giver det ingen mening at foretage Eltjek på nyere huse opført inden for de seneste 25 år, hvor el-installationerne ikke har været ændret. At pålægge sælgere en fordyrende unødvendig undersøgelses omkostning vil være meningsløst og ikke populært. Om forsikringsselskaberne vil indføre en ekstra rabatordning på ejerskifteforsikringen, såfremt der foreligger en aktuel udført eltjek på en ældre ejendom, kan overlades til forsikringsselskaberne. Men ikke påduttet Huseftersynsordningen som en obligatorisk del.

Afdækning af åbenlyse ulovlige elinstallationer, der er synlige (visuelle) kan måske indskærpes og beskrives tydeligere i Håndbogen for de bygningsagkyndige. – Men lad den ligge der.

Vedr. Radon måling:

Som det kom frem under høringen, er måling af Radon meget vanskelig og meget usikker. Efter min opfattelse giver det ingen mening at indføre dette som et krav, da det vil efterlade alt for mange forbruger i en fortvivlet situation, såfremt der blev "målt" et risiko niveau, baseret på en usikker og tvivlsom måling.

Som det er i dag, skal den bygningsagkyndige i tilstandsrapporten gøre opmærksom på forhold i huset, der kan give anledning til Radon problemer, når der er tale om ejendomme i geografiske risikoområder. Her kan der visuelt registreres åbne revner i terrændæk konstruktioner. - Tillukkede krybekældere. – Åbne revner i kældergulve. – Manglende udstøbninger under kedler m.v.

Desværre er ikke mange bygningsagkyndige helt obs. på disse forhold, men det kunne indskærpes i Håndbogen for bygningsagkyndige.

Såfremt den bygningsagkyndige registrere forhold, som kan give anledning til, at der kan sætte spørgsmålstejn ved en mulig risiko for Radon optræning i boligen, bør dette anføres med karakteren UN. Hvorefter det pålægges sælger at få foretaget en mere sikker langtidsmåling (3 mdr.). – Hvis en sådan ikke foreligger i forvejen. Men det bør fastslås, at en bygningsagkyndig ikke kan foretage en Radon måling i forbindelse ved sin gennemgang af ejendommen.

Da det kom frem ved Høringen, at der kan forekomme kritisk Radon niveau i huse, hvor der ikke umiddelbart kan konstateres synlige åbninger, kunne det indføres som en frivillig ordning for sælgere selv at foretage en måling med en kontrolmåleboks, som flere firmaer i dag tilbyder.

Der bør derfor indføres nogle nye spørgsmål til sælger:

- "Er der foretaget en frivillig Radonmåling i beboelsen inden for de sidste 2 år?"
- "I bekræftende fald med hvilket resultat, samt beskrivelse af måleforsøgets varighed?" (dokumentation skal altid vedlægges)

En husejer bør kun af frivillighedens vej opfordres til at få foretaget en Radon måling i

egen interesse. Men det bør ikke indføres som et krav i forbindelse med Huseftersynsordningen.

Vedr. Fugt/skimmelmåling:

Det skal slås fast, at registrering af unormale fugtforhold i en bygning, samt registrering af mulig skimnevækst i forvejen er en del af den bygningssagkyndiges undersøgelsespligt i dag. Dog er det min erfaring at ikke alle bygningssagkyndige, helt har den fornødne erfaring og indsigt til at registrere disse forhold. Men det kunne forbedres ved kurser, samt ved mere informationsmateriale i Håndbogen.

Det er min opfattelse – som det også kom frem under høringen, at der forekommer flere forhold, som kan gøre det problematisk at kræve en generel skimmelmåling. Fakta er, at der ikke er fastsat et kritisk sundhedsskadeligt niveau for skimmelkoncentration. Så krav om en måling af koncentrationen, vil være formålsløst og unødigt omkostningskrævende. Speciel da den foreslåede undersøgelse, kun omfatter beboelsesrum.

I dag skal en bygningssagkyndig gøre bemærkninger såfremt der konstateres unormale fugtforhold i både krybekælder og tagrum, samt synlig skimmelvækst overalt i ejendommen. Skjulte skimmeforekomster kan ikke forlanges undersøgt og bør derfor fortsat ligge i ejerskifteforsikringens område. Men en erfaren bygningssagkyndig, kan som oftest analysere en konstruktion, evt. på baggrund af tilgængelig fugtmåling, og herudfra vurdere hvorvidt der er risiko for dybereliggende skimmelvækst.

Et yderligere krav om undersøgelse findes derfor ikke umiddelbart nødvendigt. Specielt da krav om skimmelmåling kan give anledning til misvisende indikationer på tilstedeværelse af skimmel.

Generelt bør man gøre sig klart, at Huseftersynsordningen aldrig kan blive en total undersøgelse og analyse af en ejendom. Såfremt man år efter år vil udvide ordning til at omfatte flere og flere forhold, vil man få en mastodont undersøgelse, som ikke vil give mening og alt for omkostningskrævende. Man bør se i øjnene, at den visuelle besigtigelse i den nuværende ordning har nogle begrænsninger, som i relation til omkostningsniveauet er ganske fornuftig.

Med venlig hilsen

HEINER Bygningsrådgivning ApS

Sven Heiner

Ingeniør. M. IDA

Beskikket bygningssagkyndig HE9 & energikonsulent EK9

Eksamn. skadeskonsulent

Syns- og skønsmand

Indtil 31.12.2010 Teknisk Revisor for Huseftersynsordningen

(på vegne af Erhvervs- og Byggestyrelsen)