



JUSTITSMINISTERIET

Lovafdelingen

Folketinget
Boligudvalget
Christiansborg
1240 København K

Dato: 15. februar 2011
Kontor: Formueretskontoret
Sagsnr.: 2010-7005-0036
Dok.: CCN40125

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 3 vedrørende forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, lov om omsætning af fast ejendom, lov om autorisation af elinstallatører m.v.(Revision af huseftersynsordningen m.v.)(L 89), som Folketingets Boligudvalg har stillet til justitsministeren den 17. januar 2011.

Lars Barfoed

/

Ole Hasselgaard

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

Telefon 7226 8400
Telefax 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Spørgsmål nr. 3 fra Folketingets Boligudvalg vedrørende forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom, lov om autorisation af elinstallatører m.v. (Revision af huseftersynsordningen)(L 89):

”Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 21/12-10 fra Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter (BfBE), jf. L 89 – bilag 4.”

Svar:

Justitsministeriet har til brug for besvarelsen indhentet et bidrag fra Økonomi- og Erhvervsministeriet, der har oplyst følgende:

”I henvendelsen fra BfBE er rejst spørgsmål om elinstallationsrapport, afhængigheden af forsikringsselskaber og kvaliteten af tilstandsrapporter.

Elinstallationsrapport

BfBE har i deres henvendelse anført, at Sikkerhedsstyrelsen på et møde med BfBE den 25. november 2010 har oplyst, at man uden videre kan opstille efteruddannelseskrav, som sætter eksempelvis en bygningssagkyndig i stand til på forsvarlig vis at blive autoriseret til at udføre en elinstallationsrapport.

Sikkerhedsstyrelsen oplyser hertil, at udførelsen af et el-tjek er autorisationskrævende arbejde og derfor alene kan udføres af autoriserede elinstallatørvirksomheder, hvilket også fremgår af bemærkningerne til L 89.

For at opnå en virksomhedsautorisation skal indehaveren eller en medarbejder have en personlig autorisation som elinstallatør, og virksomheden skal have et godkendt kvalitetsstyringssystem. Det autorisationskrævende arbejde skal ske under ansvar af den personligt autoriserede.

For at få personlig autorisation som elinstallatør, skal man bestå en godkendt prøve og opfylde visse praksiskrav. En personligt autoriseret elinstallatør har typisk en 4-årig uddannelse som elektriker og en 2-årig overbygningsuddannelse som installatør inden for stærkstrøm bag sig.

Det er muligt at opnå personlig autorisation på baggrund af anden uddannelse, men en forudsætning er, at uddannelsen giver tilsvarende kompetencer. Et eksempel er uddannelsen som stærkstrømsingeniør.

En eventuel efteruddannelse af bygningssagkyndige vil skulle leve op til ovenstående krav.

Afhængigheden af forsikringsselskaber

BfBE opfordrer i deres henvendelse til, at man bevarer forbrugernes mulighed for at få hjælp fra forsikringsselskaberne til at finde en bygningssagkyndig, sådan som reglerne allerede er i dag.

Lovforslaget ændrer ikke på disse regler.

Erhvervs- og Byggestyrelsen oplyser i øvrigt, at lov om omsætning af fast ejendom samt bekendtgørelsen om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom indeholder følgende regler om bestillingen af tilstandsrapporter:

Lovens § 23, stk. 2: *”Ejendomsformidleren må ikke på sælgers vegne indgå aftale om rekvirering af byggeteknisk gennemgang eller energimærkning eller foretage afregning herfor”.*

Formidlingsbekendtgørelsens § 9, stk. 1 og 2: *”Ejendomsformidleren må ikke på sælgerens vegne indgå aftale om rekvirering af byggeteknisk gennemgang (huseftersyn) eller energimærkning eller foretage afregning herfor. Ejendomsformidleren må ikke bringe konkrete bygningssagkyndige og energikonsulenter eller firmaer, der beskæftiger disse, i forslag over for sælger.*

Stk. 2. Ejendomsformidleren kan efter aftale med sælger rekvirere huseftersyn eller energimærkning gennem et forsikringsselskab, der udbyder ejerskifteforsikringer. Det er en betingelse, at ejendomsformidleren ikke har indflydelse på, hvilken bygningssagkyndig, energikonsulent eller firma, forsikringsselskabet vælger til at udføre huseftersynet eller energimærkningen. Afregning skal ske direkte fra sælger til den bygningssagkyndige, energikonsulenten, dennes arbejdsgiver eller til forsikringsselskabet.”

Reglerne blev indsat i loven i 2005 efter en række konkrete sager, hvor køberen havde oplevet ikke retvisende (”lyserøde”) tilstandsrapporter på grund af samarbejde mellem de bygningssagkyndige og ejendomsformidlerne. Reglerne blev således gennemført for at sikre uvildigheden hos de beskikkede bygningssagkyndige og for at sikre retvisende tilstandsrapporter.

Ved indførelsen af reglerne blev det fra flere sider anført, at der kunne være risiko for, at huseftersynsordningen ville blive mindre brugt, hvis ejendomsformidlerne ikke længere kunne hjælpe de sælgere, der ikke selv kunne overskue at

kontakte en bygnings sagkyndig. Derfor fik ejendomsformidlerne mulighed for efter aftale med sælger at rekvirere et huseftersyn via et forsikrings selskab, som også har en interesse i retvisende tilstandsrapporter, da de bærer risikoen for skader, der ikke er med i rapporterne.

Der kan i øvrigt henvises til besvarelsen af spørgsmål 1 ad L 89.

Retvisende rapporter

Endelig har BfBE i deres henvendelse anført, at tallene for de fejlbehæftede tilstandsrapporter ikke i sig selv er et argument for, at huseftersynsordningen er forkert konstrueret.

Erhvervs- og Byggestyrelsen oplyser hertil, at teknisk revisors årsrapport 2009 viser, at der findes to kategorier af gode tilstandsrapporter, henholdsvis de retvisende og de acceptable tilstandsrapporter. I alt 81 pct. af de kontrollerede tilstandsrapporter var enten retvisende eller acceptable. I de resterende 19 pct. af de kontrollerede tilstandsrapporter fandt teknisk revisor fejl.

Efter vurdering i Erhvervs- og Byggestyrelsen er der tildelt sanktioner i godt 10 procent af de kontrollerede sager, heraf 7-8 pct. i form af påtale, som er den mildeste sanktionsform, og ca. 2 pct. i form af advarsel eller inddragelse, der tildeles ved grovere eller gentagne fejl.

Det bemærkes, at tilstandsrapporterne udtages til kontrol på baggrund af en risikovurdering, hvor kontrollen målrettes de bygnings sagkyndige, hvor risikoen for fejl skønnes at være størst. Der er derfor ikke tale om, at fejlprocenten fra de kontrollerede tilstandsrapporter er repræsentativ for det samlede antal udarbejdede tilstandsrapporter.

En anden væsentlig indikator for omfanget af tilstandsrapporter med fejl er antallet af sager behandlet ved Ankenævnet for Huseftersyn. Det fremgår af Ankenævnets Årsberetning for 2009, at der blev modtaget under 200 klager, og at der i ca. 40 pct. af disse er fundet grundlag for at tildele en erstatning.

Den tekniske revision har, siden den blev indført i 2006, medført en løbende forbedring af kvaliteten af tilstandsrapporterne og et fald i antallet af fejlbehæftede tilstandsrapporter.

Pr. 1. januar 2011 er der ved lov etableret et nyt disciplinær- og klagenævn for beskikkede bygnings sagkyndige, hvor den eksisterende kvalitetskontrol af de sagkyndiges arbejde samles med behandling af forbrugerklager. Det medfører større klarhed om kvalitetskravene til de bygnings sagkyndige, styr-

ker kvaliteten i tilstandsrapporterne gennem en ensartet behandling og vurdering af de sagkyndiges arbejde, samt sikrer ensartet vurdering af de byggetekniske forhold.”