

nyt fra sekretariatet

Huseftersynsordningen under Økonomi- og Erhvervsministeriet

Huseftersynsordningen, der tidligere hørte under By- og Boligministeriet, blev i forbindelse med nedlæggelsen af By- og Boligministeriet i november placeret under Økonomi- og Erhvervsministeriet.

Som det tegner i øjeblikket, får denne ændring ikke indflydelse på administrationen af Huseftersynsordningen.

Resultat af prækvalifikation

Som omtalt i Huseftersyn-Nyt 2/01 har sekretariatsfunktionen for Huseftersynsordningen været gennem en prækvalifikationsrunde med henblik på udbud. Resultatet efter afslutningen af denne runde er, at det nuværende sekretariat er den eneste, der ønsker at afgive tilbud på opgaven.

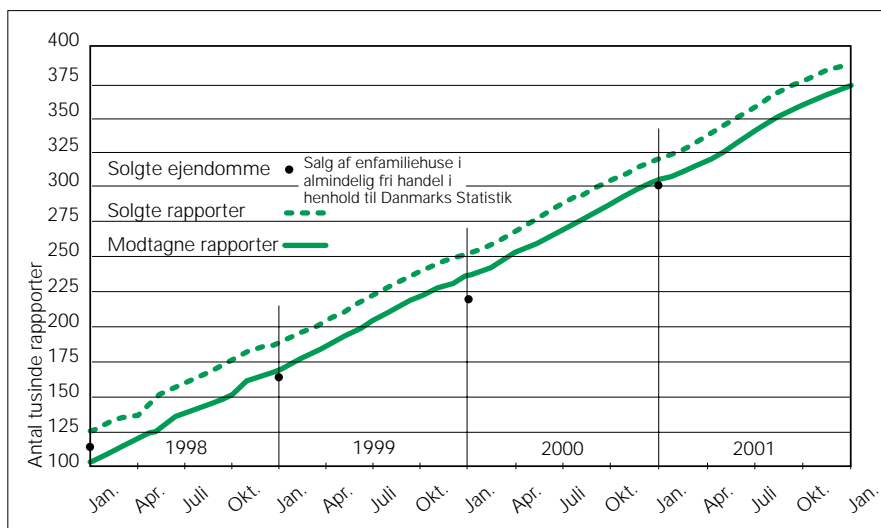
Økonomi- og erhvervsministeriet forventer af kunne indgå en ny kontrakt med det nuværende sekretariat med ikrafttrædelse 1. juli 2002.

Inddragelse af beskikkelse

På følgegruppemødet den 12. december 2001 blev Økonomi- & Erhvervsministeriets følgegruppe hørt i forbindelse med inddragelse af en beskikkelse.

Årsagen til, at beskikkelsen blev inddraget er, at den beskikkede bygnings-sagkyndige har:

- udarbejdet samme tilstandsrapport i to forskellige versioner (Der må ikke foretages ændringer i en tilstandsrapport jf. Huseftersyn-Nyt 2/00 side 8)
- anvendt et skemasæt, der på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten var erstattet af en ny version.



Udviklingen i solgte og modtagne tilstandsrapporter. Flere statistikker på side 7

Følgegruppen havde ingen indvendinger mod inddragelsen af denne beskikkelse.

Ændring i Sekretariatet på Teknologisk Institut

Der er og vil i den kommende tid ske nogle ændringer i bemanningen i Sekretariatet.

Primo januar tiltrådte Rikke Marie Hald. Rikke, der er nyuddannet ingeniør, skal primært arbejde med opgaver i forbindelse med Energimærkningsordningen. Samtidig er Dennis Brændstrup ansat med henblik på at sikre en opdatering af Sekretariatets databaser vedrørende bl.a. vandpriser, domstolsafgørelser og krav.

Ultimo januar fratræder Bjarne Pedersen sin stilling på Teknologisk Institut for at tage fat på nye udfordringer i byggebranchen. Bjarnes opgaver vil i fremtiden blive varetaget af de øvrige medarbejdere i Sekretariatet. Marlene Haugaard vil fremover fungere som leder af Sekretariatet for Huseftersynsordningen. ■

På de næste sider

Side 2

- **Nye regler:**
 - Beskikkelse efter prøve
 - Sælgeroplysninger
 - Tidligere tilstandsrapport

Side 3:

- **Analyse af Huseftersynsordningen**
Af Bjørn Hove, chefkonsulent, PWC Consulting

Side 7:

- **Statistikker**

Side 8:

- **Afgørelser i Ankenævnet**

- **Statistik vedrørende Ankenævnet**

- **Retsafgørelser**

Side 9:

- **Øget information og service**

- **Kurser om vådrum**

Side 10:

- **47 gode råd fra juristerne**
 - Undgå tvister
 - Gode råd når der bliver rejst krav

- **Spørgsmål og svar**

Side 11:

- **Ændringer i Kvalitetskontrol**

- **Sekretariatets arbejdsopgaver**

Side 12:

- **HE- og EM-sekretariatets medarbejdere**

Nye regler

Beskikkelse efter prøve

I forbindelse med genbeskikkelse af bygningssagkyndige ændres proceduren pr. 1. januar 2002.

Dette medfører, at en bygningssagkyndig kun kan blive genbeskikkelse ved at bestå en prøve. Sådanne prøver afholdes fire gange om året.

Prøven vil indeholde spørgsmål om lovgivning vedrørende Huseftersynsordningen og spørgsmål vedrørende byggeteknik.

Spørgsmål vedrørende lovgivning vil tage udgangspunkt i:

- Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.
- Bekendtgørelse om Huseftersynsordningen
- Vedtægter for Ankenævnet
- Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige kap. 2 og 3

Spørgsmål vedrørende byggeteknik vil bl.a. tage udgangspunkt i følgende materiale:

- Bygningsreglement
- Bygningsreglement for småhuse
- Norm og vejledning for Brugsvandsinstallationer
- Afløbsnorm
- Byg Erfa Blade
- SBI Anvisning 178: Bygningers fugtisolering
- SBI Anvisning 184: Bygningers energibehov
- SBI Anvisning 118: Vandinstallationer
- SBI Anvisning 189: Småhuse
- SBI Anvisning 185 & 96: Afløbsinstallationer
- SBI Anvisning 169: Gulve og vægge i vådrum
- SBI Anvisning 129: Korrosionsforebyggelse i VVS installationer
- By og Byg Anvisning 200: Vådrum
- Træ 33: Skadedyr i træ. Træbranchens oplysningsråd
- Skimmelsvampe og mugproblemer www.skimmel.dk
- By og Byg (Statens Byggeforskningsinstitut)
- Radon og enfamiliehuse. Bygge- og Boligstyrelsen feb. 1997

Ovennævnte liste er ikke et udtryk for, at det forventes, at den bygningssagkyndige kender hele indholdet i alle

disse publikationer. Det forventes dog, at bygningssagkyndige på grund af sin erfaring har en general viden om indholdet.

Prøven vil blive gennemført som en afkrydsningsopgave med ca. 35 spørgsmål. Der vil være afsat 40 minutter til besvarelsen af opgaverne.

Ved den første prøve der blev gennemført i forbindelse med optagelseskursuset i efteråret 2001 bestod 90% af deltagerne. 10% dumpede på grund af fejlagtig besvarelse af spørgsmål primært vedrørende byggeteknik.

For at kunne bestå prøven skal den bygningssagkyndige svare rigtigt på mere end 60% af spørgsmålene der stilles i både lovdelen og den byggetekniske del af prøven, dvs. at begge dele af prøven skal bestås.

Eksempel på spørgsmål

Byggeteknik er en tavle:

A: et parti på en væg, der er indrammet med lister ?

B: en udfyldning i et bindingsværk ?

C: et gammelt mål for afstanden mellem hoved og hjælpespær ? ■

Sælgeroplysninger

Som opfølgning på Økonomi- og Erhvervsministeriets handlingsplan skal det fremover fremgå af tilstandsrapporten, om den bygningssagkyndige har haft en dialog med sælger i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Det medfører, at der under punktet "Følgende materiale forelå" på side 3 i tilstandsrapporten fremover skal oplyses om sælgers tilstedeværelse ved en af følgende tekster:

- "Sælger var tilstede".
Formuleringen anvendes i de tilfælde, hvor sælger var tilstede under gennemførelsen af huseftersynet. Det er ikke en forudsætning, at sælger gik med rundt under gennemførelsen af huseftersynet.
- "Sælger havde udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet"
Formuleringen anvendes, når sælgeroplysningerne forelå før gennemførelsen af huseftersynet.

I tilfælde af dødsbo og sælgers sygdom skal det stadig begrundes under sælgeroplysninger, hvorfor det ikke har været muligt at fremskaffe sælgeroplysninger. I så tilfælde skal der naturligvis ikke anføres noget om sælgers tilstedeværelse.

Disse bestemmelser medfører, at den bygningssagkyndige ikke kan gennemføre et huseftersyn uden at sælgeroplysningerne foreligger eller indhentes i forbindelse med gennemførelsen. Dette er en opstramning i forhold til Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige kap. 3 pkt. 4.8.

Hvorfor denne opstramning / ændring

Årsagen til at der foretages denne opstramning er, at sælgeroplysningerne er af største betydning i forbindelse med gennemførelsen af huseftersynet og den efterfølgende udarbejdelse af tilstandsrapporten. ■

Tidligere tilstandsrapport

Den bygningssagkyndige har fra den 1. april 2002 pligt til at undersøge, om der foreligger en tilstandsrapport på en ejendom.

Hvis der foreligger en tilstandsrapport, skal den bygningssagkyndige sikre sig, at denne er til stede som dokument i forbindelse med gennemførelse af huseftersynet.

Denne skærpelse af krav til udførelse af huseftersyn er indført på grund af et ønske om at fastholde og sikre den gode praksis, hvor bygningssagkyndige anvender den tidligere tilstandsrapport til at kvalitetssikre sin egen tilstandsrapport. Reglen indføres således, at den bygningssagkyndige kan kræve tilstandsrapporten forelagt i forbindelse med gennemførelsen af huseftersynet. ■

Af Bjørn Hove, Chefkonsulent,
PWC Consulting

Foranlediget af en tv-udsendelse (Rapporten, 14. september 2001), der gav et meget kritisk billede af Huseftersynsordningen, har PWC Consulting i november 2001 gennemført en analyse af ordningen.

Formålet med analysen har været at undersøge om der er uhensigtsmæssigheder i den praktiske håndtering af Huseftersynsordningen, i myndighedernes regulering af den, og/eller i samarbejdet og konkurrencen mellem hovedaktørerne, d.v.s. bygningssagkyndige, ejendomsformidlere og forsikringsselskaber.

Ca. 85 personer har medvirket i analysen, enten som interviewpersoner eller som deltagere i de fokusgruppemøder, der har været afholdt. Gruppen af interviewpersoner og fokusgruppemedtagere er sammensat af PWC Consulting efter kriterier, som skal sikre, at de forskellige holdninger og synspunkter, der måtte være blandt hovedaktørerne til huseftersynsordningen er repræsenteret.

Eksempelvis har gruppen af bygningssagkyndige været sammensat af personer fra forskellige geografiske egne, af bygningssagkyndige med forskellig grad af organisering (d.v.s. både repræsentanter for enkeltmandsvirksomheder og repræsentanter for ingeniørvirksomheder af forskellig størrelse med ansatte bygningssagkyndige), og af bygningssagkyndige med og uden samarbejdsaftaler med mæglerkæder og forsikringsselskaber.

I det følgende gengives de væsentligste konklusioner og vurderinger fra analysen.

1. Huseftersynsordningen er nyttig, og dækker en række behov primært hos sælger og køber af en ejendom, men også hos ejendomsformidlere og forsikringsselskaber der tillige er aktører på området

Det er vores indtryk, både fra gennemgangen af det juridiske grundlag for

Huseftersynsordningen (loven og bekendtgørelsen), samt fra de interviews og fokusgruppemøder, der er gennemført i analysearbejdet, at ordningen er nyttig, og skaber værdi, både for forbrugerne (sælgere og købere), men også for ejendomsmæglere og forsikringsselskaber, der benytter tilstandsrapporterne som grundlag i deres arbejde.

Ordningen har tillige haft den positive konsekvens, at antallet af boligsager, der behandles ved de almindelige, civile retlige instanser, angiveligt er faldet siden ordningens start.

Ordningen har således virket efter hensigten i overensstemmelse med intentionerne ved ordningens start

2. De juridiske rammer for ordningen er på nogle punkter uklare, og kan give anledning til misforståelser og forventningsbrist

Mange af interviewpersonerne har imidlertid peget på, at lovtæksten, der regulerer huseftersynsordningen, indeholder begreber og definitioner, der ikke er entydige og derfor vanskeligt forståelige for brugerne, d.v.s. primært købere og sælgere af de ejendomsstyper, der er omfattet af ordningen. Den manglende klarhed i begrebsanvendelsen giver imidlertid anledning til forvirring og forventningsbrist, primært hos købere, der i mange tilfælde tror, at tilstandsrapporten indeholder en vurdering af ejendommens stand og beskaffenhed i forhold til helt nye bygningsdele.

3. Der er behov for bedre information til brugerne om tilstandsrapportens formål og indhold. Vurderingerne i tilstandsrapporten bør suppleres med flere uddybende bemærkninger, så forståeligheden øges, og så brugeren får et bedre vurderingsgrundlag

For at præcisere ordningens formål og indhold for forbrugerne, og sikre en realistisk forventningsafstemning finder PWC Consulting, at der er behov for en markant bedre information om ordningen og tilstandsrapporten, både

fra ministeriets side og fra de rådgivere, der vejleder forbrugerne i forbindelse med køb og salg af fast ejendom. Informationen bør omfatte både generel forbrugerinformation om ordningen, ligesom informationsniveauet i selve tilstandsrapporten kan forbedres, f.eks. i form af flere og mere forbrugervenligt (fremfor teknisk) formulerede noter og forklarende bemærkninger til rapportens vurderinger.

4. Tilstandsrapporternes generelle kvalitet er høj, men en konsekvent kvalitetsopfølgning er nødvendig for at øge ordningens troværdighed

Et af kritikpunkterne i TV-programmet Rapporten gik på manglende kvalitet i tilstandsrapporterne som følge af en for lemfældig gennemgang af ejendommen fra de bygningssagkyndiges side.

Det er PWC Consultings opfattelse, at dette billede ikke giver et sandfærdigt indtryk af ordningen.

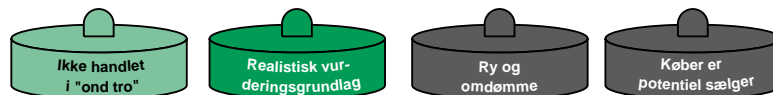
PWC Consulting har ikke gennemført en faglig/indholdsmæssig vurdering af tilstandsrapporterne, men det er vores opfattelse, at det meget lave antal klagesager, der sendes til behandling i Ankenævnet, indikerer et generelt højt kvalitetsniveau i tilstandsrapporterne.

Statistikken viser, at der i 2001 forventes udarbejdet ca. 60.000 tilstandsrapporter. Heraf modtog Ankenævnet kun 243 sager til behandling. Det svarer til, at der i kun ca. fire ud af 1000 udarbejdede tilstandsrapporter er forhold, der giver anledning til anke. Det positive billedet kompletteres af, at klagen kun i 37 af disse i alt 243 sager fik medhold.

Det generelt høje kvalitetsniveau understøttes af de udsagn, der er givet fra hovedaktørerne i forbindelse med analysen.

Hertil kommer, at prisen per tilstandsrapport er fastsat ud fra en forudsætning om, at selve huseftersynet, d.v.s. gennemgang af ejendommen, varer ca. 2-2½ time. Hertil kommer kørsel og administrativt arbejde med renskriv-

Balancerede interesser



"Retvisende" tilstandsrapporter



"Milde" tilstandsrapporter

"Hårde" tilstandsrapporter



PWC CONSULTING

ning af tilstandsrapport, indsendelse af denne til Sekretariatet for Huseftersynsordningen m.v., der også antages at vare ca. 2-3 timer. Det er således i prisfastsættelsen forudsat, at den bygningssagkyndige kan og skal bruge den fornødne tid på en grundig gennemgang af ejendommen.

Endeligt er det vores vurdering, at den betydelige økonomiske risiko for de bygningssagkyndige i tilfælde af kvalitetssvigt, i form af en høj selvrisiko på rådgiveransvarsforsikringen, er et væsentligt incitament til at gennemføre huseftersynet med den grundighed og omhyggelighed, der er påkrævet.

På trods af den generelt høje kvalitet i ordningen, mener en stor del af interviewpersonerne, og PWC Consulting er enig i denne vurdering, at en mere effektiv og ikke mindst konsekvent kvalitetskontrol, hvor gentagende kvalitetssvigt bevirker, at den bygningssagkyndige mister beskikkelsen, kan medvirke til at forbedre ordningens omdømme og troværdighed i offentlig-

heden, samt yderligere motivere til at bruge den tid og udvise den nødvendige omhyggelighed ved huseftersynet.

7. Hovedaktørerne har modsat rettede og "balancerede" interesser som ikke generelt påvirker den bygningssagkyndiges uvildighed

Analysen viser, at hovedaktørerne har en række interesser i huseftersynsordningen, der i nogle tilfælde er modsat rettede og som i andre tilfælde er "balancerede", som gør at de ikke efter PWC Consultings opfattelse kompromitterer den bygningssagkyndiges uvildighed, og dermed kvaliteten i ordningen.

Det er vores vurdering, at hovedaktørernes interesser i de fleste tilfælde taler for retvisende tilstandsrapporter.

Sælger har en oplagt interesse i at tilstandsrapporten er så "mild" som muligt, således at ejendommens salgbarhed øges. På den anden side har

sælger tilsvarende en interesse i at optræde hæderligt og ikke fortie kendskab til væsentlige skader, idet dennes ansvar opretholdes, hvis det kan bevises, at han/hun har handlet i ond tro.

Køber er på den ene side interesseret i en så detaljeret tilstandsrapport som muligt, således at vedkommende får et retvisende grundlag for at vurdere ejendommens tilstand, og som kan benyttes i prisforhandlingen. På den anden side kan køber også være interesseret i en tilstandsrapport med så få konstaterede skader/anmærkninger som muligt, da vedkommende dermed får en bedre dækning på sin ejerskifteforsikring, der dækker de skader den bygningssagkyndige ikke ser, og som ikke står opført i tilstandsrapporten.

Ejendomsformidleren har en interesse i som sælgers repræsentant og af hensyn til egen indtjening, at ejendommen fremstår så attraktiv som muligt, således at salgsprisen maksimeres og/eller at "liggetiden" for ejendommen reduceres.

Denne interesse balanceres dog af hensynet til køber, der også er ejendoms-mæglerens kunde, og som er en potentiel, fremtidig sælger, samt ejendoms-mæglerens ønske om at fremstå som hæderlig og reel af hensyn til forretningens ry og omdømme i lokalsamfundet.

Den bygningsagkyndige har en betydelig interesse i at udføre et grundigt huseftersyn idet væsentlige skader der overses, dækkes af vedkommendes rådgiveransvarsforsikring, og udløser en betydelig selvrisiko, som skal betales af den bygningsagkyndige. Det kan derfor koste den bygningsagkyndige dyrt at udføre huseftersynet lemfældigt, hvilket taler imod påstanden om, at de bygningsagkyndige ligger under for et pres fra ejendomsmæglerne om "mild" bedømmelse af skader. På den anden side har den bygningsagkyndige en naturlig interesse i at opretholde gode samarbejdsrelationer til ejendomsformidlerne, der typisk på sælgers vegne rekvirerer huseftersyn, og dermed er en betydelig "fødekanal" for den bygningsagkyndige m.h.t. opgaver. Denne relation taler dog ikke nødvendigvis for "milde" rapporter, men ejendomsmægleren har et betydeligt ønske om, at skader på ejendommen er beskrevet af den bygningsagkyndige på en måde, som gør det muligt at forklare betydningen af disse til køber.

Forsikrings-selskabet, der udsteder tilbud på ejerskifteforsikring, har en interesse i, at tilstandsrapporten er så detaljeret som muligt, og at flest mulige skader nævnes i denne, så grundlaget for risikovurdering er så fyldestgørende som muligt, hvorved forsikringstilbudet kan indeholde færrest mulige forbehold (det er efter det oplyste almindelig praksis, at der i stedet for forbehold i selve forsikringstilbudet henvises til tilstandsrapporten). Denne interesse ubalancerer en eventuel interesse hos de ejendomsmæglere, der har samarbejdsaftaler med forsikrings-selskaber, i "milde" rapporter.

Forsikrings-selskabet, der udsteder rådgiveransvarsforsikring for den bygningsagkyndige, har tillige en interesse i, at væsentlige skader på ejendommen ikke overses af den bygningsagkyndige, således at rådgiveransvarsforsikringen træder i kraft.

8. Markedet for huseftersyn præges af samarbejdsaftaler og relationer mellem aktørerne. Det kan dog ikke eftervises, at disse indeholder konkurrencebegrænsende foranstaltninger eller pris-aftaler, der kompromitterer den bygningsagkyndiges uvildighed

Analysen viser, at markedet for huseftersyn er præget af aftaler og samarbejdsrelationer mellem hovedaktørerne.

Relationerne kan være uformelle, baseret på personlige kontakter og relationer eller formelle, baseret på samarbejdsaftaler.

Det er PWC Consultings opfattelse, at sådanne formelle eller uformelle relationer ikke er et særsyn omkring Huseftersynsordningen, men findes på alle kommercielle markeder. Det afgørende i relation til Huseftersynsordningens omdømme og troværdighed må her være, om aftalerne indeholder konkurrencebegrænsende foranstaltninger, eller pris-aftaler (f.eks. "solgt eller gratis") som er ulovlige, og/eller som kan kompromittere den bygningsagkyndiges uvildighed.

PwC Consulting har ikke haft adgang til aftaler og anden forretningsdokumentation end det, enkelte aktører frivilligt har valgt at udlevere til brug for analysen. På baggrund af det til rådighed værende materiale er det ikke konstateret, at der er tale om ulovlige aftaler. Ingen af de aftaler PwC Consulting har haft adgang til, indeholder klausuler om eksklusivitet eller betingelser, der knytter betalingen af den bygningsagkyndige for udarbejdelse af tilstandsrapporten til tidspunktet for ejendommens salg.

Myten om, at samarbejdsaftaler mellem bygningsagkyndige og ejendomsmæglerkæder påvirker den bygningsagkyndiges uvildighed, og fører til en dårligere kvalitet i tilstandsrapporterne (d.v.s. tilstandsrapporter med en "mildere" bedømmelse af skader), har ikke ud fra det foreliggende materiale kunnet eftervises.

Statistikker fra Sekretariatet viser ingen signifikant forskel i anvendelse af klassifikationerne (K1 til UN) hos bygningsagkyndige med samarbejds-

aftaler, henholdsvis uden samarbejds-aftaler og gennemsnittet af alle bygningsagkyndige.

Det er dog vores opfattelse, at de tilsynsførende myndigheder (By- og Boligministeriet), hvis der er lovgivningsmæssig hjemmel hertil, løbende bør føre tilsyn med indgåede aftaler for at undgå uhensigtsmæssige aftalevilkår, ligesom en større åbenhed og information til brugerne om aftalernes eksistens og indhold fra hovedaktørernes side, primært ejendomsformidlere og forsikrings-selskaber, er ønskelig for at modvirke det odiøse skær, sådanne relationer og aftaler uvilkårligt får, hvis de ikke er almindeligt kendt i offentligheden, og som derved kan skade troværdigheden af huseftersynsordningen.

9. Markedet for tilstandsrapporter er præget af stigende koncentration og domineres af nogle få "store" ingeniørfirmaer med ansatte bygningsagkyndige

Markedsforholdene på markedet for huseftersyn og tilstandsrapporter er ændret markant siden ordningens start. Fra primært at bestå af mange selvstændige bygningsagkyndige, henholdsvis bygningsagkyndige organiseret i mindre firmaer, er der i de seneste år sket en stigende koncentration, således at markedet nu domineres af især ét stort ingeniørfirma, OBH Ingeniør-service.

Et emne, der har fyldt meget i bevidstheden blandt nogle af de personer, der har medvirket i analysen, er spørgsmålet om, hvorvidt markedet for tilstandsrapporter er på vej til at blive overtaget af dette firma. Flere inden for de bygningsagkyndiges egne rækker, herunder primært "små"/"mindre" bygningsagkyndige, er bekymrede for denne markedsudvikling, og argumenterer for, at den virker konkurrencebegrænsende, og at den påvirker Huseftersynsordningens troværdighed og kvalitet.

Med hensyn til kvaliteten viser førnævnte statistik fra Sekretariatet, at der ikke er nogen forskel på "karaktergivningen" hos de bygningsagkyndige, der har indgået formelle samarbejdsaftaler og bygningsagkyndige uden samarbejdsaftaler. Analysen afkræfter

derfor påstanden om, at samarbejdsaftaler generelt medfører "mildere" rapporter.

Med hensyn til **koncentrationen af markedet** mener PWC Consulting ikke, at OBH's dominerende position i sig selv er konkurrencebegrænsende eller giver grundlag for, at virksomheden kan agere som monopolist. Årsagerne hertil er følgende:

- Virksomheden har efter eget udsagn pt. en markedsandel på ca. 8000 tilstandsrapporter per år, svarende til ca. 13% af det samlede marked. Når aftalen med HOME kæden træder i kraft primo 2002, anslår Sekretariatet for Huseftersynsordningen, at virksomhedens markedsandel stiger til ca. 30% af det samlede marked. Til trods for, at der er tale om en markant og dominerende markedsposition, er der dog ikke tale om et monopol, hvor der efter almindelig opfattelse kræves en markedsandel på mindst 75%. Der vil således stadig være god plads til andre udbydere af tilstandsrapporter på markedet.
- Virksomhedens dominerende markedsposition skyldes, at den arbej-

der med et koncept, der udover selve huseftersynet og tilstandsrapporten indeholder en række tillægsydelser, der skaber værdi for både ejendomsformidlere (mæglerkæder) og forsikringsselskaber (ALKA Forsikring), og således gør virksomheden til en attraktiv samarbejdspartner. Hertil kommer, at virksomheden - efter det oplyste - gennemfører huseftersyn til en pris, der ligger noget under den maksimalpris, der er fastsat af By- og Boligministeriet. Set i dette lys er det naturligt, at andre bygningssagkyndige oplever, at det er vanskeligt at bevare fodfæstet på markedet for tilstandsrapporter, herunder i særdeleshed at opnå aftaler med de store mæglerkæder.

- Virksomheden vil på trods af sin dominerende markedsposition ikke have mulighed for at agere som monopolist, d.v.s. styre prisfastsættelsen. Dels er der fra politisk side fastsat en maksimalpris for huseftersyn/tilstandsrapport, der ikke kan overskrides, dels antages det, at virksomheden vil have vanskeligt ved at legitimere en markant prisforhøjelse over for sine samarbejds-

partnere, der i så fald kan tilskyndes til at søge nye samarbejdspartnere.

- Der er ikke - vurderet på det grundlag PWC Consulting har haft til rådighed for analysen, herunder interviews med nøglepersoner hos OBH - tale om, at de samarbejdsaftaler, virksomheden har med mæglerkæder og forsikringsselskaber, indeholder eksklusivitet eller prisaf-taler der kompromitterer den bygningssagkyndiges uafhængighed. PWC Consulting antager derfor, at en bygningssagkyndig, der er i stand til at tilbyde et konkurrencedygtigt koncept, og samme landsdækkende organisation, vil have samme mulighed som OBH for at indgå aftaler med de store ejendoms-mæglerkæder.

10. Regulering af markedet for tilstandsrapporter

Et emne, der har fyldt meget i en del af interviewpersonernes bevidsthed, er spørgsmålet om regulering af markedet for tilstandsrapporter. En række bygningssagkyndige, primært mindre, selvstændige bygningssagkyndige, argumenterer for, at markedet bør

Central regulering af Huseftersynsordningen ?

Fordele:

- Sælger rekvirerer selv den bygningssagkyndige - måske
- Forretningsgrundlaget for de bygningssagkyndige, der i dag er mest "konkurrencedygtige", styrkes
- Betydningen af aftaler og relationer ophæves og ordningens oplevede troværdighed øges - måske



Ulemper:

- Sælgers frie valg af bygningssagkyndig bortfalder - måske
- Konkurrencen mellem de bygningssagkyndige sættes ud af kraft
- De organiserede bygningssagkyndiges mulighed for selv at påvirke opgavemængden via aftaler og relationer bortfalder, og deres forretningsgrundlag reduceres eller falder bort
- Incitament til flexibilitet, kundeorientering og produktudvikling bortfalder
- Prisstigning til maksimalniveauet
- Ingen garanti for bedre kvalitet og større omhyggelighed ved huseftersynet
- Sælger skal igennem flere led ved salg af bolig
- Øget offentlig administration og bureaukratisering

reguleres, så der opnås en større uafhængighed af ejendomsmæglerne. Andre mener, at markedet - som hidtil - bør reguleres af markedskræfterne, og argumenterer imod den model om offentlig, tilfældig udpegning af den bygningsagkyndige, der har verseret blandt kredsen af bygningsagkyndige.

Det er PWC Consultings opfattelse, at en regulering, der sætter markedsmekanismen ud af kraft, vil indebære flere ulemper end fordele, og derfor ikke er anbefalelsesværdig.

For det første er det tvivlsomt om en sådan ordning vil være juridisk holdbar, idet den risikerer at sætte sælgers, der ifølge lovgivningen skal rekvirere huseftersyn, frie mulighed for valg af bygningsagkyndig ud af kraft.

For det andet vil en sådan ordning tilgodese de bygningsagkyndige, der ikke er innovative og flexible, mens bygningsagkyndige, der tænker i effektiv arbejdsdeling, fleksibilitet og kundeorientering må formodes at få reduceret deres forretningsgrundlag, idet de ikke længere selv har mulighed

for at påvirke opgavemængden gennem samarbejdsaftaler i samme omfang som i dag.

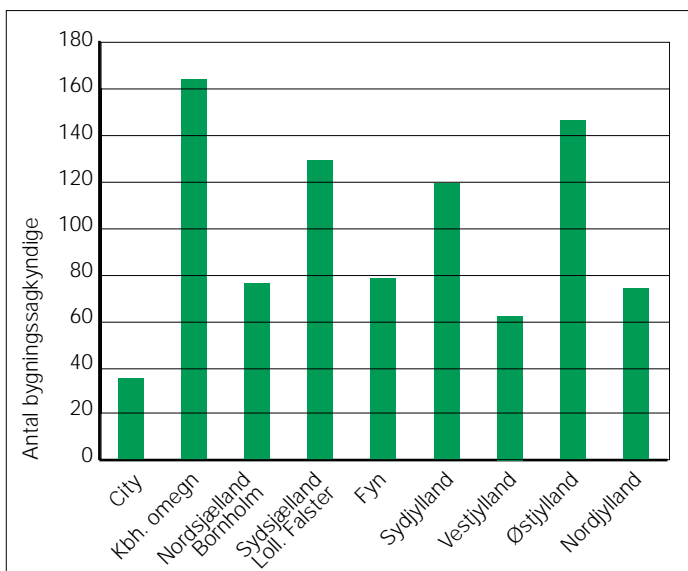
Denne situation finder PWC Consulting hverken rimelig eller hensigtsmæssig. Tilfældig udpegning af den bygningsagkyndige vil medføre, at incitamentet til fleksibilitet og produktudvikling af "servicepakken" omkring tilstandsrapporterne falder bort, således at forbrugeren i stedet får et "standardprodukt" til en formentligt højere pris end i dag, da prispresset fra ejendomsmæglerne må forventes at bortfalde. ■

Statistikker

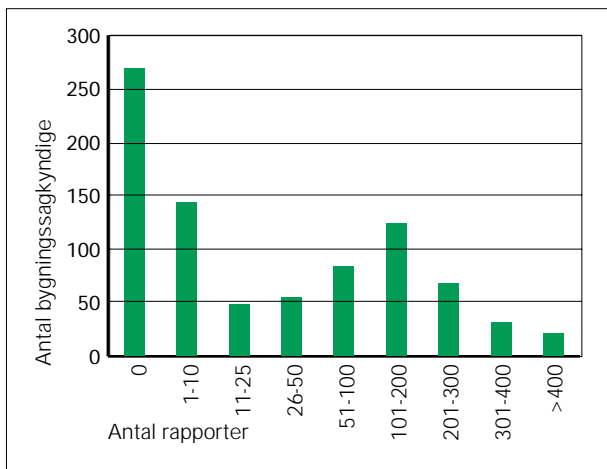
Sekretariatet har modtaget i alt 65.931 tilstandsrapporter i perioden fra 1/1-2001 til 31/12-2001.

Den 31/12-2001 var der i alt 883 beskikkede bygningsagkyndige.

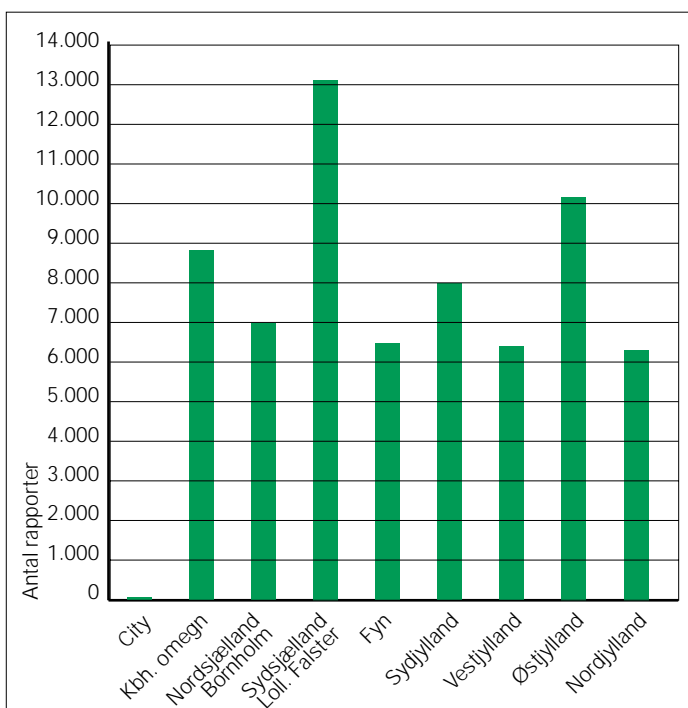
Statistikgrundlaget for de viste resultater er de 65.931 tilstandsrapporter. ■



Geografisk fordeling af beskikkede bygningsagkyndige pr. 31/12-2001



Tilstandsrapporter pr. beskikket bygningsagkyndig modtaget i perioden fra 1/1-2001 til 31/12-2001



Geografisk fordeling af tilstandsrapporter udført i perioden fra 1/1-2001 til 31/12-2001

Sælgerklager over tilstandsrapporter

Der er flere afgørelser i Ankenævnet, hvor en sælger har klaget over en udført tilstandsrapport. I disse afgørelser oplyser Ankenævnet at:

”det kun rent undtagelsesvis vil kunne komme på tale at pålægge en bygnings-sagkyndig erstatningspligt over for en sælger i anledning af, at der er givet flere oplysninger om svagheder ved en ejendom end dem den bygnings-sagkyndige i forhold til køberne vil ifalde ansvar for ikke at have oplyst.”

Sagt med andre ord; Har den bygnings-sagkyndige beskrevet bagatelagte forhold, som ikke nødvendigvis skal medtages i tilstandsrapporten, kan den bygnings-sagkyndige normalt ikke pålægges erstatningsansvar overfor sælger.

Flisebelægnings

I en sag om flisebelægning ses det, at man som beskikket bygnings-sagkyndig skal have et øje på hver finger, og at man skal observere alle de ting der kan have betydning for huset.

I en ankesag er det oplyst, at det påhviler den beskikkede bygnings-sagkyndige, at den udvendige besigtigelse skal omfatte afvandingsforholdene omkring en krybekælder.

I den konkrete sag var det i tilstandsrapporten noteret, at ventilationsristene burde eftergås, da der kunne konstateres lidt kælderlugt i krybekælderen. Det var også noteret, at nogle af risterne var forsænket i terræn, så der samler sig blade m.v. der kan forringe ventilationen. Der var givet karakteren K1.

Skønsmanden oplyste, at såfremt der var etableret normale fald på terrænet ud fra huset, ville der ikke opstå mærkbare fugtgener fra ventilationsristene. Han oplyste endvidere, at der ikke var korrekt fald på flisearbejdet langs den ene facade, hvilket der ikke var oplysninger om i tilstandsrapporten.

Skønsmanden mente, at der burde være givet karakteren UN. Køberne blev således bibragt et forkert indtryk af husets stand. Derfor blev det pålagt

den beskikkede bygnings-sagkyndige at dække omkostningerne til at etablere normalt fald på den omhandlede flisebelægning.

Sælgers oplysninger og tilstandsrapportens bemærkninger

I forbindelse med sælgers oplysninger til tilstandsrapporten fremgår det af denne ankesag at det er vigtigt, at man i forbindelse med gennemgangen af huset bruger disse oplysninger.

I forbindelse med en tilstandsrapport havde sælger oplyst, at der i stuegulvet var blevet foretaget en reparation efter en råds-kade. I tilstandsrapporten var der ingen bemærkninger til gulvkonstruktionen.

Ankenævnet oplyste at når dele af gulv var udskiftet for råd for ca. 3 år siden, burde den beskikkede bygnings-sagkyndige have foretaget en mere omhyggelig undersøgelse af gulvet – hvorpå der lå heldækkende tæppe, der ikke var fastgjort på gulvet – eller i det mindste have anført i rapporten, at gulvet under tæppet var utilgængeligt og årsagen hertil. På dette grundlag blev det pålagt den beskikkede bygnings-sagkyndige at dække omkostningerne for udbedring af en ny råds-kade i gulvet.

Skumunderstrygning af tage

Som bekendt kan skumunderstrygning af tage give problemer, og det er ikke altid muligt at afklare, om der er problemer med tagene.

I to næsten ens sager fra Ankenævnet fremgår det at de beskikkede bygnings-sagkyndige i noterne havde oplyst følgende: ”Taget er understrøget med skummateriale. Forholdet holdes under observation, idet skummateriale ofte ses at være/blive vandsugende, hvilket på sigt kan medføre opfugning og nedbrud i tagkonstruktionen. Der er dog ikke p.t. tegn på sådan skade.”

Ankenævnet mente ikke at denne oplysning var tilstrækkelig idet forholdet efter Ankenævnets mening burde være beskrevet med karakteren K3. Den beskikkede bygnings-sagkyndige var derfor ansvarlig - også selv om der i den ene sag var anført karakteren K1. ■

Statistik vedrørende Ankenævnet

Ankenævnet for Huseftersyn holdt sit første møde den 21. november 2000. Indtil nu har nævnet holdt 17 møder og afgjort i alt 167 sager. Foreløbige afgørelser er ikke talt med.

I 2000 modtog Ankenævnet 45 klager og i 2001 blev modtaget 309 klager svarende til gnsn. 26 klager pr. måned.

Sagernes udfald

53 klager (31,7%) fik helt eller delvist medhold. 73 klager (43,7%) fik ikke medhold. For 36 klagers vedkommende (21,6%) blev sagen afvist jf. vedtægternes §2. stk. 2. Heraf er seks sager afgjort udenfor møde. En sag er genoptaget, og klager har fået delvist medhold. Forlig er taget til efterretning af Ankenævnet i fem sager (3%), og to sager er afsluttet med forlig udenom Ankenævnet.

Sekretariatet her derudover kendskab til otte sager, hvor indklagede/dennes forsikrings-selskab har meddelt, at de ikke ønsker at følge Ankenævnets afgørelse. ■

Retsafgørelser

Højesteretssag om selvbyggeri og medbyggeri

Der er faldet en interessant dom i Højesteret, hvor den beskikkede bygnings-sagkyndige er idømt et ansvar for manglende oplysninger omkring selvbyg/medbyg i en tilstandsrapport.

Af Højesterets bemærkninger fremgår blandt andet følgende:

Højesteret tiltræder endvidere, at oplysning om, hvorvidt der er udført selvbygger- eller medbyggerarbejde på en ejendom, udgør en væsentlig del af en købers beslutningsgrundlag i forbindelse med køb af en fast ejendom, og at den beskikkede bygnings-sagkyndige, ved sin undladelse af at udfylde skemaets rubrik om selv- eller medbyggerarbejde har begået en faglig fejl. Det forhold, at det ikke i sommeren 1996 – kort tid efter lovens ikrafttræden – var almindeligt blandt bygnings-sagkyndige at stille en sælger spørgsmåle om



Øget information og service

HE-sekretariatet vil i det nye år gøre servicen og informationsindsatsen endnu større. En vigtig del heraf vil foregå på Internettet, hvor man som sagkyndig allerede har fået en række muligheder på Sekretariatets hjemmeside.

Brugersite på Internettet

HE-sekretariatet lancerer også i det nye år en hjemmeside rettet direkte mod forbrugerne af Huseftersynsordningen. Hjemmesiden vil være at finde på <http://he.byggecentrum.dk>.

En del af kritikken af ordningen og mytedannelserne om påståede uretfærdigheder og fejl, har sin rod i mangelfuld eller ukorrekt information om ordningens formål, omfang, samarbejder og muligheder.

Den nye hjemmeside vil løse op for denne problematik, og derfor indgå

som et vigtigt tiltag i den indsats for øget information til offentligheden, som ministeriet har igangsat med sin handlingsplan for Huseftersynsordningen.

På hjemmesiden får brugerne af ordningen, dvs. køber, sælger, ejendomsrådgiver, advokat etc., et let tilgængeligt og opdateret forum for søgning og indhentning af den information der forhindrer mytedannelser. Dette bør samtidig bibringe brugerne den øgede indsigt i ordningen, der giver en bedre og mere effektiv udnyttelse af de muligheder, man har som bruger af ordningen.

Som nævnt i handlingsplanen fra ministeriet vil denne indsats blive suppleret med en række andre tiltag overfor offentligheden i det kommende år. ■

hvorvidt der forelå selvbyg eller medbyg, kan ikke føre til et andet resultat. Den beskikkede bygnings-sagkyndige er herefter med rette anset som erstatningsansvarlig.

Det er herefter ikke fornødent at tage stilling til om den beskikkede bygnings-sagkyndige tillige har pådraget sig et erstatningsansvar ved ikke at gøre bemærkning i tilstandsrapporten om, at gulvkonstruktionen burde undersøges nærmere.

Sælger af ejendommen blev frikendt, da det ikke kunne bevises at denne havde udvist grov uagtsomhed som selvbygger ved ikke at fundere gulvkonstruktionen på bæredygtig jord men på ikke komprimeret sand og muld.

Det fremgår af noter i sagen, at forholdet vedrørende gulvene ikke var konstaterbare ved en visuel besigtigelse uden destruktivt indgreb i gulvene. Det fremgår også af noter i sagen, at skønsmanden under afhjæmningen i landsretten anførte, at heller ikke skønsmanden som teknisk sagkyndig formentlig ville have anført noter vedrørende gulvene. ■

Kurser om vådrum

Skader på vådrum er stadig hyppige – og samtidig ofte af alvorligt omfang.

I samarbejde med By og Byg byder Byggecentrum derfor på en grundig indføring i en række interessante nyheder og aktuelle tiltag på vådrumsområdet – alle med sigte på at udføre mere sikre vådrum.

Kurset inkluderer den med megen spænding ventede nye publikation: By og Byg Anvisning 200 "Vådrum" som afløser SBI-anvisning 169. Udover denne finder vi en trio af nye Byg Erfa-blade på installationsområdet og BvB's temahæfte "3 gode vådrum".

Under ledelse af Erik Brandt fra By og Byg giver kurset dig en grundig gennemgang af de væsentligste dele af den nye anvisning herunder en indføring i forskellige belastningsklasser og deres anvendelse. Installationer, herunder gennemføringer og gulvafløb i vådrum, bliver gennemgået bl.a. med udgangspunkt i Byg Erfa-blade.

Den praktiske ende af udførelsen behandles med udgangspunkt i BYG's ønsker og holdninger. Endelig sætter vi fokus på et par andre aktuelle projekter på området nemlig GI's udviklingsprojekt om fremstilling af vådrum som lette kabiner og BvB's temahæfte "3 gode vådrum".

Tid og sted:

- 13. februar 2002 hos Byggecentrum i Ballerup
- 4. marts 2002 hos Byggecentrum i Middelfart
- 7. marts 2002 hos Byggecentrum i Ballerup

Pris: 3.200,- ekskl. moms (inkl. By og Byg Anvisning 200 "Vådrum")

Tilmelding: Ring på 7012 0600 eller tilmeld dig on-line på www.BygNet.dk ■

Undgå tvister

Fra advokat Simon Heising, Advokatfirmaet Kromann Reumert, Rådhuspladsen 14, 1550 København V, har vi modtaget følgende 25 gode råd, som det anbefales at benytte, når man vil undgå tvister i forbindelse med Huseftersynsordningens tilstandsrapporter. Rådene er kortfattede, da de er en del af et mundtligt foredrag. De er derfor anført som en tjekliste.

1. Brug sælger:
 - Læs spørgsmålene for sælger.
 - Udspørg sælger.
 - Benyt sælger til alle mulige og umulige oplysninger.
2. Rekvirér gamle tilstandsrapporter.
3. Der skal være fulgt op på sælgers oplysninger.
4. Vær meget opmærksom på selvbyg/medbyg.
5. Spørg sælger om andet materiale.
6. Læs policer for tekniske oplysninger og brug dem.
7. Forhold jer til det materiale, I modtager.
8. Brug tiden på de ømme punkter.
9. Vedrørende den generelle kommentar: Dette vil være udgangspunktet for køber og rettens forståelse af ejendommen, og negative afvigelser skal beskrives specifikt.
10. Vær ajour med HE-nyt, SBI anvisninger og lignende.
11. Deltag i ERFA-gruppe.
12. Brug standard forbehold med omhu.
13. Skriv jeres overvejelser, også selv om konklusionen er positiv.
14. Indtast selv rapporten eller check rapporten grundigt.

15. VVS og El:
 - Hvis i tvivl – skriv UN, muligvis fulgt op med et forbehold.
16. Hvis I ikke har en plausibel forklaring, bliver I dømt.
17. Tænk over bagatelagtige forhold:
 - Hvis i tvivl – skriv det i rapporten.
 - Hellere et for meget end et for lidt.
18. Skriv kun noget om levetid, hvis det er en gardering.
19. Brug ofte "Jeg skønner", "Jeg vurderer" osv.
20. Sørg for sammenhæng mellem karakter og tekst.
21. Skriv hellere for meget end for lidt.
22. Undgå at skrive om undtagne bygninger eller bygningsdele
23. Vedrørende utilgængelighed: Alt eller intet.
24. Lær af egne og andres fejl.
25. Kvalitet. ■

Gode råd når der bliver rejst et krav

Fra advokat Simon Heising har vi herudover modtaget følgende råd og vejledninger, som det anbefales at benytte, når der er kommet et krav i forbindelse med Huseftersynsordningens tilstandsrapporter. Rådene er kortfattede, da de er en del af et mundtligt foredrag. De er derfor anført som en tjekliste.

Gode råd når kravet er kommet

1. Bevissikring.
2. Tag en kollega med ud på ejendommen.
3. Vurder, om det er et problem - og hvis ja, forsøg at lukke sagen.
4. Hvis forlig forsøg:
 - 4.a Husk anerkend aldrig ansvar.
 - 4.b Bekræft skriftligt med brug af termer, som fx: Pr. kulance, uden præjudice og til fuld og endelig afgørelse.

Overvej din form/fremtræden, hvad fremmer et forlig mest? Husk at opfylde forliget.

Gode råd under syn og skøn

1. Skønnsforretningen er lige så vigtig som domsforhandlingen – vær forberedt!
2. Sørg for, at skønstemaet afspejler det tekniske problem, som du oplever det.

3. Forsyn din advokat med tekniske forskrifter m.m., der støtter din sag.
4. Gør dig gældende under skønnsforretningen.
5. Gennemgå skønserklæringen grundigt og søg at imødegå faktuelle og vurderingsmæssige fejl- men vær ærlig.
6. Behandl skønsmanden med respekt under afhjæmningen.

Gode råd under retssagen

1. Tilvejebring faktiske og tekniske oplysninger.
2. Kontrollér faktiske oplysninger.
3. Vær ærlig over for din advokat og dit forsikringselskab.
4. Overvej, om der er andre sagkyndige, der har besigtiget ejendommen.
5. Gør dig det klart, hvad du mener om sagen under forberedelsen til retssagen.
6. Forbered afhøringen i retten grundigt
7. Virk ikke skråsikker, men lyttende.
8. Undgå at komme ind på, hvad man ville have gjort i dag.
9. Angrib skønsmandens skønsmæssige vurderinger snarere end de faktiske konstateringer. ■

Spørgsmål og svar

ULOVLIG ELINSTALLATION

? Hvornår er der tale om åbenbar ulovlig elinstallation ?

Svar: Som det fremgår af tidligere numre af Huseftersyn-Nyt, må den beskikkede bygningsagkyndige ikke foretage indgreb i elinstallationerne for at undersøge disse, og tilstandsrapporten omfatter ikke undersøgelser af elinstallationernes funktion. Heraf kan det udledes, at åbenbar ulovlig installation er en elinstallation, som visuelt ikke overholder gældende regler, såsom "bløde" ledninger der synligt indgår i de faste installationer samt installationer der synligt ikke er forskriftsmæssigt monteret eller udført eller korrekt afskærmet. ■

UTILGÆNGELIGT TAGRUM

? Er et tagrum utilgængeligt, når der ikke forefindes en gangbro ?

Svar: Et tagrum er utilgængeligt, når der ikke er adgang til rummet gennem åbninger. ➔

Ændringer i Kvalitetskontrol

Som opfølgning på handlingsplanen er det besluttet at ændre proceduren for, hvornår en bygningsagkyndigs beskikkelse kan inddrages som følge af mangler, der er konstateret ved kvalitetskontrol af tilstandsrapporter.

Disse ændringer medfører, at Sekretariatet vil vurdere resultatet af hver kvalitetskontrol med følgende udgangspunkt:

Er der en grov fejl ved den udarbejdede tilstandsrapport, der vil kunne medføre, at der eksempelvis kan rejses tvivl om, hvorvidt forbrugeren vil kunne opnå en ansvarsfrigørelse på baggrund af den udarbejdede tilstandsrapport, vil Sekretariatet kunne indstille til Økonomi- & Erhvervsministeriet, at beskikkelsen inddrages for den bygningsagkyndige.

Er der ved to kvalitetskontroller konstateret alvorlige fejl i tilstandsrapporterne, og tilstandsrapporterne pga. de

konstaterede fejl vurderes ikke at være retvisende, vil Sekretariatet kunne indstille til Økonomi- & Erhvervsministeriet, at beskikkelsen inddrages for den bygningsagkyndige. I modsætning til den tidligere procedure, er det ikke nødvendigt, at der er tale om to på hinanden følgende kvalitetskontroller.

Beskikkelsen kan også inddrages, hvis en bygningsagkyndig har fået tre skriftlige advarsler. Advarsler kan eksempelvis omhandle manglende indsendelse af tilstandsrapporter til Sekretariatet, jf. bekendtgørelsen §14.

Disse ændringer bygger på Bekendtgørelse om Huseftersynsordningen §7, hvor der bl.a. står: *Overtræder den bygningsagkyndige de regler, der er fastsat i §6, §10 eller §§14-16, eller i tilfælde af alvorlige eller gentagende fejl i tilstandsrapporterne, kan By- og Boligministeriet inddrage beskikkelsen efter indhentet udtagelse fra følgegruppen.* ■

Et tagrum er utilgængeligt, når der er lem til tagrummet, men tagrummet reelt hindrer et tilsyn enten som følge af unormale adgangsforhold på grund af konstruktionerne på stedet eller som følge af forhold på stedet der spærrer for adgangen til tagrummet.

Hvis den beskikkede bygningsagkyndige har en forventning om at kunne besigtige nævnte bygningsdele, og dette ikke er muligt, skal årsagen hertil noteres i tilstandsrapporten under "Uddybende kommentarer til pkt.1-4", under punktet "Bemærkninger" om blandt andet utilgængelighed.

Heraf følger, at når skorstensfejere, elektrikere, blikkenslagere og synsmænd kan komme ud og arbejde i tagrummet, er dette også muligt for en beskikket bygningsagkyndig.

At der ikke er en gangbro medfører ikke, at tagrummet i sig selv er blevet utilgængeligt - adgangen er blot blevet lidt sværere.

I øvrigt henvises til Håndbogen samt Huseftersyn-Nyt 4/00, hvor problemet med utilgængelighed er gennemgået. ■

LANDBRUGSEJENDOMME

? Hvordan udfører og afregner man tilstandsrapporter på landbrugsejendomme uden landbrugspligt, samt ejendomme hvor købsaftalen er betinget af, at landbrugspligten vil blive ophævet ?

Svar: Tilstandsrapporten udføres og afregnes på samme måde som ved almindelige ejendomme. Her er omfanget blot i de fleste tilfælde noget større.

Benyttede dele af ejendommen som erhverv, er reglerne som det normalt gælder for køb af fast ejendom; at ejendommen hovedsagelig må anvendes til beboelse for sælger eller hovedsagelig må være bestemt til beboelse for køber, for at ejendommen kan være omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Alle bygninger på ejendommen indgår på normal vis. Dette vil sige, at "stuehus" samt samtlige "stalde", "længer", "udhuse" og "garageanlæg mv." indgår i tilstandsrapporten og i afregningen.

Fortsætter side 12 ➔

Sekretariatets arbejdsopgaver

Sekretariatets arbejdsopgaver er pt. fastlagt i en kontrakt mellem By- og Boligministeriet og Teknologisk Institut/Byggecentrum. Som nævnt på forsiden af bladet forventer Økonomi- og Erhvervsministeriet at kunne indgå en ny kontrakt med det nuværende Sekretariat med en ikrafttrædelse 1. juli 2002.

Af den nuværende kontrakt fremgår det, at Sekretariatet har ansvaret for driften af Huseftersynsordningen, oplysning til offentligheden, registrering af udarbejdede tilstandsrapporter, behandling af ansøgninger om beskikkelse som bygningsagkyndig samt undervisning og uddannelse af bygningsagkyndige. Alt dette inden for nogle rammer fastlagt i kontrakten.

Denne service kan Sekretariatet tilbyde de sagkyndige

- Hjælpe med afklaring af tekniske og faglige problemer.
- Oplyse om tidligere udarbejdede tilstandsrapporter.
- Deltage i erfa-gruppers møder.
- Oplyse om domspraksis.
- Oplyse den sagkyndige om antallet af tilstandsrapporter og krav, der er registreret i Sekretariatet.

Dette kan Sekretariatet tilbyde offentligheden

- Oplyse om der tidligere er udarbejdet en tilstandsrapport for en ejendom.
- Vejlede ved klager over sagkyndige.
- Give generel information om Huseftersynsordningen og dens omfang.
- Oplyse om domspraksis.
- Oplyse navn og telefonnummer på sagkyndige.
- Besvare spørgsmål vedrørende tilstandsrapporter og Huseftersynsordningen.

Sekretariatet kan ikke tilbyde

- Udpegning af skønsmand.
- Besvarelse af tekniske spørgsmål i forbindelse med retssager.
- Oplyse andre end den bygningsagkyndige om kvantitet og kvaliteten af dennes arbejde.

Se også revideret oversigt over HE- og EM-Sekretariatets medarbejdere på side 12. ■

HE- og EM-sekretariatets medarbejdere

Sekretariatet for Huseftersyn (HE) og Energimærkning (EM) drives af Byggecentrum og Teknologisk Institut i fællesskab.

- Teknologisk Instituts medarbejdere i Sekretariatet har kontor i Taastrup og træffes på telefon 7220 2270.
- Byggecentrums sekretaritsmedarbejdere har kontor i Ballerup, hvor de træffes på telefon 7012 0600.

Teknologisk Institut

- **Marlene Haugaard**, akademiingeniør: Leder af Sekretariatet fra 1. februar 2002.
- **Bjarne Pedersen**, teknikumingeniør: Teknisk support og kvalitetskontrol (HE & EM). Undervisning og information (HE). Administrativ og økonomisk ansvarlig for HE og EM-Sekretariatet.
- **Rie Mayland**, teknikumingeniør: Teknisk support, sekretær for Registreringsudvalget, sagsbehandling, undervisning og information (EM).
- **Vibeke Leth Hansen**, teknisk assistent: *)
- **Susanne Gundlach**, teknisk assistent: *)
*)Telefonbetjening, teknisk support, kvalitetskontrol, godkendelse af konsulenter og sagsbehandling (HE og EM).
- **Erik Tollstorff**, teknikumingeniør: Information (HE), teknisk support, kvalitetskontrol og sagsbehandling.
- **Rikke Marie Hald**, civilingeniør: Teknisk support og information (EM).

- **Anne-Grethe Elvang**, teknikumingeniør: Kvalitetskontrol (EM).
- **Erik Hansen**, cand. silv.: Teknisk support, kvalitetskontrol, sagsbehandling og undervisning (EM).
- **Bo Rasmussen**, assistent: Edb-behandling, databaser og edb-support (HE og EM).
- **Dennis Brændstrup**, assistent: EDB-behandling (HE og EM).
- **Tanja Wetterstein**, sekretær (EM og HE).

Byggecentrum

- **Flemming Brunberg**, arkitekt maa: Telefonsupport til forbrugere.
- **Jens Bay**, økonomi- og administrationschef: Bogholderi og regnskab.
- **Lisbet Brink Tangaa-Andersen**, Souschef, bogholderi og regnskab.
- **Henrik Larsen**, assistent: **)
- **Katja Raagaard**, assistent: **)
- **Ella Skovmose**, assistent: **)
**) Ekspedition af løbenumre, blanketter og brochurer. Registrering og fakturering af kursusilmeldinger.
- **Lars Tangaa-Andersen**, civilingeniør: Administrativ ansvarlig for Byggecentrums opgaver i Sekretariatet.
- **Vibeke Lykkegard**, kursuskoordinator: Planlægning og administration af kurser.
- **Jan Røgind Jørgensen**, afdelingschef, civilingeniør: Daglig leder. Organisatorisk og økonomisk ansvarlig for Byggecentrums opgaver i Sekretariatet.

→ Spørgsmål & svar - fortsat fra side 11

Tilstandsrapporteringen for sekundære bygninger skal udføres på normal vis.

Sekundære bygninger kan kun udelukkes, hvis disse er i en så dårlig stand at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger.

Størrelsen af vederlag for udførelse af huseftersyn og tilstandsrapport bestemmes dels af det samlede bygningsareal og dels af, hvornår den betydende byg-

ning på ejendommen - "hovedhuset" - er opført jf. bilag til bekendtgørelsen. (Se Sekretariatets hjemmeside).

Det samlede bygningsareal er arealerne af alle bygningerne opgjort efter reglerne i prislisten. Hovedbygningens opførelsesår afgør, hvilken kategori afregningen skal ske efter. Heraf følger, at bygninger udover stuehuset også indgår i det samlede bygningsareal. ■

huseftersyn  **nyt**

udgives af Sekretariatet for Huseftersynsordningen

Telefon: 72 20 22 70
Telefax: 72 20 22 72
heseekretariat@teknologisk.dk
Postadresse: Postboks 141,
2630 Taastrup

Redaktion:
Bjarne Pedersen
(ansvarshavende)
Lars Tangaa-Andersen
K. Jørgen Christensen

DTP: K. Jørgen Christensen

Repro og tryk:
IT-Grafik

Redaktionen er sluttet 22. januar
Næste nummer udkommer i maj 2002

Citation fra Nyhedsbrevet skal ske med tydelig kildeangivelse

Artikler udefra udtrykker ikke nødvendigvis Sekretariatets eller By- og Boligministeriets synspunkter og holdninger.

huseftersyn  **nyt**

kan læses på og downloades fra:

www.heseekretariat.dk

som også omfatter mange andre praktiske værktøjer for bygningsagkyndige.

Adresser og telefonnumre

Henvendelser om *rapportløbenumre og kurser* bedes rettet til Byggecentrum, Lautrupvang 1B, 2750 Ballerup

- Telefon 70 12 06 00
- Telefax 70 12 08 00

Faglige spørgsmål bedes rettet til Sekretariatet for Huseftersynsordningen, Postboks 141, 2630 Taastrup

- Telefon: 72 20 22 70
 - Telefax: 72 20 22 72
- mandag-torsdag klokken 8-16
fredag klokken 8-12
heseekretariat@teknologisk.dk
www.heseekretariat.dk