



Om huseftersyn | Info til bygningsagkyndige | Bliv bygningsagkyndig



---

## Nyhedsbrev nr. 27/2012 - HE-sekretariatet

---

### [Obligatorisk] Ændringer af bekendtgørelsen

Som oplyst på informationsmøderne i november måned bliver bekendtgørelse nr. 18 af 13. januar 2012 om huseftersyn med ikrafttræden den 1. januar 2013 ændret på følgende punkter:

- Honorarerne i Bilag 1 bliver pristalsreguleret
- Sagsbehandlingstiderne for genbeskikkelse ændres, så der går kortere tid fra man ansøger og til man får en afgørelse
- Der indføres oplysningspligt om forsikringsforhold, momsregistrering og gæld til det offentlige for de bygningsagkyndige
- Bestemmelsen om gæld til det offentlige præciseres
- § 23 vedrørende et tillæg til tilstandsrapport udgår

Du kan se den nye bekendtgørelse nr. 1262 af 14. december 2012 om huseftersynsordningen [her](#), som er gældende fra den 1. januar 2013.

---

### Pristalsregulering af det maksimale honorar

De regulerede honorarer og priser fremgår af bekendtgørelsens Bilag 1, som du finder [her](#). Reguleringen sker på grundlag af den årlige procentvise ændring i nettoprisindekset, beregnet ud fra indekset i september måned. I år udgør det 1,9 pct.

---

### Sagsbehandlingstiden for genbeskikkelse forkortes

Fremover skal der først søges om genbeskikkelse senest 3 (i stedet for som tidligere 4) måneder før udløbet af beskikkelsen, for at man kan være sikker på, at blive genbeskikkelse rettidigt. Sekretariatet informerer fortsat alle beskikkede bygningsagkyndige om, at beskikkelsen udløber og det er tid at ansøge om genbeskikkelse. Denne erindring vil blive sendt ud 4 måneder før beskikkelsen udløber. Vi vil også fortsat informere dig om, hvorvidt du for at opretholde din beskikkelse alene skal indsende ansøgning og dokumentation for forsikring, eller om du også skal indsende dokumentation for relevant erhvervs erfaring.

Indførelsen af de nye frister betyder også, at vi kan sende dig ministeriets afgørelse i direkte forlængelse af din ansøgning, hvor nogle bygningsagkyndige tidligere ville have oplevet, at man søgte f.eks. 5 måneder før udløbet og først fik sin afgørelse få uger før udløbet af beskikkelsen. Det vil fortsat fremgå af beskikkelsesdokumentet, at du genbeskikkes pr. udløbet af din aktuelle beskikkelsesperiode, så genbeskikkelsen løber i 3-årige rul.

---

## Oplysningspligt om forsikringsforhold, momsregistrering og gæld til det offentlige over 100.000 kr.

Det er en betingelse for at være beskikket bygningsagkyndig, at man til enhver tid opfylder betingelserne i huseftersynsbekendtgørelsens § 4, herunder særligt kravene om at være momsregistreret, have en gyldig ansvarsforsikring og ikke have ubetalt, forfalden gæld til det offentlige over 100.000 kr. Sidstnævnte er dog opfyldt, såfremt der er stillet sikkerhed eller indgået afdragsordning om betaling af gælden.

Der er desværre set en række tilfælde, hvor beskikkede bygningsagkyndige ikke har kunnet leve op til disse betingelser, og hvor det er blevet konstateret ad omveje. Den manglende direkte underretning af sekretariatet har i visse tilfælde ført til, at rapporter er blevet indberettet uden gyldig forsikring, og/eller at sekretariatet har måttet lukke for adgangen til indberetning på tidspunkter, hvor det ikke har været muligt for den bygningsagkyndige at rette op på betingelserne med det samme, men hvor der omvendt har været stillet kunder i udsigt at rapporter ville blive indberettet indenfor få dage.

For at undgå misforståelser om disse forhold og sikre de beskikkede bygningsagkyndige de bedste muligheder for at vedligeholde sin beskikkelse, indføres der en underretningspligt i bekendtgørelsen.

Formålet med underretningspligten er således at understrege, at sekretariatet i højere grad kan bistå med at sikre en fortsat beskikkelse, hvis man bliver kontaktet i tide af en bygningsagkyndig, som måtte have konkrete udfordringer i forhold til at kunne opretholde sin forsikring, ikke have for meget gæld til det offentlige eller være på vej ud i personlig konkurs eller lignende, som medfører at der lukkes for momsregistreringen.

Med ændringerne i bekendtgørelsen understreges det samtidig, at det er den bygningsagkyndiges eget ansvar at leve op til reglerne. Det gælder uanset hvilke aftaler, der måtte være indgået mellem den bygningsagkyndige og en eventuel arbejdsgiver omkring betaling af gebyrer for indberettede tilstandsrapporter, forsikring og momsregistrering.

Husk derfor at kontakte sekretariatet, såfremt du:

- kan se at din personlige gæld til det offentlige nærmer sig 100.000 kr.
- kan se, at dit personlige firma eller du selv personligt er på vej mod rekonstruktion eller konkurs
- skifter job, så du ikke længere er dækket af en ansvarsforsikring eller omfattet af momsregistrering

Fordelen ved at kontakte sekretariatet, er at du:

- underretter sekretariatet på et tidligt tidspunkt, hvor det erfaringsmæssigt er nemmere at få bragt orden i forholdene
- ikke risikerer at ende i en situation, hvor du indberetter tilstandsrapporter uden ansvarsforsikring, hvilket kan risikere at stille forbrugeren og dig selv i en uheldig situation
- undgår en sagsbehandling ved disciplinær- og klagenævnet for ikke at følge reglerne i bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige § 1, stk. 1

Vi har på hjemmesiden indsat yderligere to spørgsmål, vi forventer ovenstående kan afføde, se dem [her](#).

---

## Særligt om afdrag på gæld til det offentlige

For at kunne beskikkes som bygningssagkyndig må man i dag bl.a. ikke have ubetalt, forfalden gæld til det offentlige, der overstiger 100.000 kr., jf. bekendtgørelsens § 4, stk.1, nr. 6).

Det hindrer ikke beskikkelse, at gælden til det offentlige overstiger 100.000 kr., såfremt der for den del af gælden, der overstiger 100.000 kr., er indgået afdragsordning med inddrivelsesmyndigheden eller har stillet sikkerhed.

Du skal som bygningssagkyndig opfylde betingelsen vedrørende gæld til det offentlige under hele beskikkelsesperiode.

I praksis er det set, at nogle bygningssagkyndige indgår en afdragsordning om den del af gælden til det offentlige, som overstiger 100.000 kr., men efterfølgende ikke overholder afdragsordningen.

For at undgå enhver tvivl og gøre det klart for de bygningssagkyndige at det også er en betingelse, at afdragsordningen overholdes i disse tilfælde, præciseres bekendtgørelsens § 4, stk. 1, nr. 6). Det fremgår således af bestemmelsen, at det ikke hindrer beskikkelse, at gælden til det offentlige overstiger 100.000 kr., såfremt den bygningssagkyndige, for den del af gælden, der overstiger 100.000 kr., har "indgået og overholdt" afdragsordningen med inddrivelsesmyndigheden.

---

## Bekendtgørelsens § 23 udgår

§ 23 i bekendtgørelse nr. 18 af 13. januar 2012 blev indført som en overgangsordning med henblik på at sikre, at den bygningssagkyndige kunne afgive et tillæg om restlevetiden på bygningens tag tillige med oplysning fra sælger om, hvorvidt der er varmeinstallationer og/eller termostatsventiler, som ikke virker, til tilstandsrapporterne udarbejdet eller fornyet mindre end 6 måneder før den 1. maj 2012.

Efter den 1. november 2012 er bestemmelsen uden betydning for udarbejdelse eller fornyelse af tilstandsrapporter. Den udgår derfor.

---

## [Obligatorisk] Opsamlingsmøde på informationsmøderne

Informationsmøderne blev afholdt i Aarhus, Ålborg, Odense og Taastrup i perioden 6. til 16. november 2013 med deltagelse af i alt 526 beskikkede bygningssagkyndige. Fokus på møderne var blandt andet på oplysningspligten i bekendtgørelsen om huseftersyn, ansvar og forsikring og et uddybende indlæg fra nævnets sekretariat om, hvorledes teknisk revision udføres i praksis og hvilke konsekvenser det kan føre til for de bygningssagkyndige.

Du finder alle præsentationerne fra informationsmøderne [her](#).

Der afholdes opsamlende møde for de sidste 34 beskikkede bygningssagkyndige den 22. januar 2013 på Scandic Odense. Hvis du endnu ikke har deltaget i et informationsmøde og ikke er blevet kontaktet direkte af sekretariatet om opsamlingsmødet, så kan det skyldes at du har skiftet kontaktoplysninger, uden at vi har fået besked. Kontakt os derfor venligst, så vi kan holde dig informeret om mødet og sende dig fremtidige informationer.

---

## [Aktuelt] Ansvar og forsikring på informationsmøderne

Som det fremgik af præsentationen på informationsmøderne ved advokat Sonny Kristoffersen, så er det en fornuftig ting at se sine forsikringer igennem, så man er klar over, hvilken dækning man har i tilfælde af, at der opstår en fejl i en tilstandsrapport, som kan føre til et erstatningskrav fra skadelidte køber eller sælger, eller regreskrav fra et ejerskifteforsikringsfirma. Sonny Kristoffersen anbefalede særligt at se på selvrisikoens størrelse og forsikringens gyldighed, udover at være opmærksom på det personlige ansvar for erstatning, samt muligheden for af der ikke er nogen dækning ved grov uagtsomhed.

Du finder Sonny Kristoffersens præsentation fra informationsmøderne [her](#).

---

## **[Obligatorisk] Ministeriets brev til alle beskikkede bygningssagkyndige vedrørende sælgers oplysninger om ejendommen m.m.**

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter følger løbende udviklingen i tilstandsrapporterne og særligt i forhold til de nye regler om:

- Generelle hustypebeskrivelser
- Restlevetid for bygningens tag
- Sælgers oplysninger om ejendommen

Ministeriet har på baggrund af en statistik vedrørende disse forhold over for Folketingets By- og Boligudvalg i notat af 31. oktober 2012 oplyst, at ministeriet i et nyhedsbrev til de beskikkede bygningssagkyndige vil indskærpe, at de skal have fokus på, at sælger giver dækkende oplysninger om bestilling af tilstandsrapporter. Derfor har ministeriet udarbejdet et brev til alle beskikkede bygningssagkyndige, som kan læses [her](#).

Brevet er vedlagt en statistik om tilstandsrapporter udarbejdet efter de nye regler pr. 1. maj 2012.

---

## **[Aktuelt] Kontakt til HE-sekretariatet i juledagene**

Vi holder lukket mellem jul og nytår. I tilfælde af akut opstået nedbrud på HE-web kan du kontakte os indenfor normal åbningstid på 7220 3901 torsdag den 27. december, 9-16, og fredag den 28. december, 9-14.

## **Glædelig jul og godt nytår 2013.**