

## Folketingets By- og Boligudvalg



**HEINER**  
Bygningsrådgivning  
Ingeniør & Arkitekt ApS

Slagelse den 14.januar 2013

### **Vedr.: Oplæg til realisering af en smiley ordning for Huseftersynsordningen.**

Under henvisning til mine tidligere fremsendte indlæg og opfordring til indførelse af smileyordning inden Huseftersynsordningen. Vil jeg tillade mig at fremsende et realistisk bud på hvordan dette lader sig udfører i praksis.

Først og fremmest vil jeg pointere at en sådan ordning i realiteten kan indføres og drives omkostningsfrit.

En smileyordning kan implementeres i forbindelse med det arbejde der allerede i dag udføres under Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygnings sagkyndige. Her foretages der løbende stikprøvevis kontrol af de enkelte beskikkede bygnings sagkyndige, både på skrivebordsniveau og som markkontrol på de aktuelle ejendomme den bygnings sagkyndige har udført tilstandsrapport på. Ved dette arbejde vurderes den bygnings sagkyndiges arbejde efter et pointsystem, som enkelt lader sig overføre til en aktuel smiley.

I henhold til gældende skala jvnf. Håndbogen for beskikkede bygnings sagkyndige, gælder nedenstående pointsystem **og kan derfor let overføres til smileys:**

Som udgangspunkt vil en tilstandsrapport med:

0 – 10 point betegnes som retvisende. → 😊

11 – 24 point betegnes som acceptabel. → 😊

25 – 49 point betegnes som fejlbehæftet = indikation for påtale. → 😐


50 - 74 point betegnes som alvorligt fejlbehæftet = indikation for advarsel. → 😞

Over 75 point betegnes som uacceptabel = indikation for bøde/inddragelse. → 😞 / **Smiley vvt. unødvendig.**

2 på hinanden følgende kontroller med point 0 – 10 → 😊

Den endelige vurdering vil altid bero på en konkret vurdering af samtlige elementer i sagen.

Ved søgning på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk) skal den enkelte konsulents tildelte smiley være synlig. Ligesom den tildelte smiley skal fremgå på de rapporter vedkommende udfører.

Som udgangspunkt tildeles alle bygnings sagkyndige  til at starte med. Efterfølgende kontrol vil herefter danne udgangspunkt for den aktuelt gældende smiley. Eventuelt kunne der tages udgangspunkt i de kontroller der har været udført på den enkelte bygnings sagkyndige gennem de sidste 3 år (fra maj 2010), hvor pointsystemet har været gældende.

Såfremt en bygnings sagkyndig får tildelt en sanktion (= en dårlig smiley), vil vedkommende efter nugældende system, automatisk blive udtrukket til en ny kontrol, hvor vedkommende vurderes på ny. Her har vedkommende mulighed for at rette op på tidligere vurdering. Såfremt denne også resultere i en dårlig smiley, bør der være mulighed for at vedkommende ved selv at betale, kan anmode om en ny yderligere kontrol. Tilsvarende bør der være mulighed for at den enkelte bygnings sagkyndige ved selv at betale, kan bestille en kontrol, såfremt vedkommende ønsker en hurtigere mulighed for forbedring af en tildelt smiley.

Da der derfor ikke skal oprettes et nyt kontrolorgan, er det en relativ simpel og omkostningsfri sag at indføre en smiley ordning som er gældende for tilstandsrapporterne.

En smiley ordning vil komme alle forbrugere til gavn. Da man først her kan få en indikation på, med hvilken lødighed en tilstandsrapport kan forventes at være udført med. Reelt bør det være et krav for en troværdig Huseftersynsordning, at den enkelte forbruger straks kan få en indikation på, med hvilken lødighed den udførte tilstandsrapport kan forventes at være udført med. Specielt når man tager i betragtning, at et huskøb ofte er en families største investering, og som kan få store økonomiske konsekvenser ved en forkert eller mangelfuld information.

Med venlig hilsen  
**HEINER Bygningsrådgivning ApS**

### **Sven Heiner**

Ingeniør. M. IDA  
Beskikket bygnings sagkyndig & Energikonsulent  
Eksamn. skadeskonsulent  
Syns- og skønsmand  
Teknisk Revisor og skønsmand på vegne af  
Ministeriet for By- Bolig og Landdistrikter  
v/Disciplinær – og Klagenævnet for Beskikkede Bygnings sagkyndige