

## **Annemette Ross**

---

**Fra:** Torben Kaas [tka@bfbe.dk]  
**Sendt:** 19. december 2013 15:26  
**Til:** Justitsministeriet; Annemette Ross  
**Emne:** Høringssvar vedr. interessekonflikter i huseftersynsordningen  
**Vedhæftede filer:** 2013 12 20-307857\_(1).pdf

**docId:** <http://101vs093/sjdep09p/DOK1041311>  
**SJ:** -1

Vedhæftet finder I BfBEs høringssvar vedr. høringen om mulige interessekonflikter i forholdet mellem forsikringsselskabet og den bygningsagkyndige.

Venlig hilsen  
**Torben Kaas**  
Direktør

Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter, BfBE  
Tlf. direkte: 72 16 02 14 · Mobil: 2248 5646 · Fax: 72 16 00 20

Justitsministeriet

Sendt til email [jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk) og [ame@jm.dk](mailto:ame@jm.dk)

19. december 2013

### **Høringsvar vedr. mulige interessekonflikter i forholdet mellem forsikringssekskabet og den bygningssagkyndige**

Tak for det fremsendte materiale vedrørende ovennævnte høring.

Det fremgår ikke entydigt af høringsmaterialet, hvilke interessekonflikter der sigtes til med høringen. Vi har derfor antaget, at det drejer sig om de påstande, der blev fremsat overfor By- og Boligudvalget i forbindelse med eksperthøringen den 19. april 2012.

I de to efterfølgende beretninger af 7. juni 2012 og af 19. december 2012 beder udvalget om en opfølgning, som i decemberberetningen formuleres: *"Udvalget anmoder justitsministeriet om ved udgangen af 2013 at høre huseftersynsordningens interessenter om deres kendskab til forsikringssekskabernes praksis med skyggerapporter eller anden interessekonflikt i formidlingen af tilstandsrapporter"*.

Fra BfBE forstår vi ikke hverken ordvalget "skyggerapport" eller den påståede interessekonflikt. Som det fremgår nedenfor er der tale om opgaver, som er adskilte fra tilstandsrapporten, og som justitsministeren helt tilbage i 2004 har forholdt sig til. Vi antager, at formålet med denne høring vedrører netop dette afsnit i beretningen.

Dermed forholder vi os i dette svar ikke til de såkaldte ejendomsmæglertillæg med supplerende oplysninger til køber om supplerende sælgeroplysninger, restlevetid for udvalgte bygningsdele eller udbedringsoverslag for udvalgte skader.

BfBE har spurgt de af foreningens medlemmer, der BfBE bekendt har samarbejde med forsikringssekskaber, om en redegørelse for forhold og samarbejdsformer, der kan være omfattet af By- og Boligudvalgets formuleringer.

Om opgaven med at indsamle oplysninger til brug for ejerskifteforsikringssekskaber, har vores medlemmer oplyst følgende:

- Denne opgave udføres som en leverance, der er uafhængig af andre opgaver, de bygningssagkyndige udfører på bestilling fra forsikringssekskaberne.
- Den bygningssagkyndiges honorar for opgaven betales direkte af sekskabet og vedrører dermed ikke det honorar, den bygningssagkyndige får for arbejdet med huseftersynet.
- Den bygningssagkyndige har ingen indflydelse på de spørgsmål, der skal besvares, eller på anvendelsen af svaroplysningerne. Der er tale om standardspørgsmål formuleret af sekskabet. Spørgsmålene skal primært besvares med "ja" eller "nej".

- Oplysningerne til forsikringsselskabet findes allerede i tilstandsrapporten. På grund af IT-mæssige forhold kan oplysningerne ikke overføres direkte fra tilstandsrapporten til et selskabs system. Derfor indtastes disse i et *stand alone*-system leveret af forsikringsselskabet, hvori der udarbejdes et forsikringstilbud efter samme kriterier, som det ellers ville ske i selskabet. Dette forsikringstilbud sender den bygningssagkyndiges virksomhed herefter i en samlet pakke med tilstandsrapport, øvrige rapporter og forsikringstilbud til sælger.

Dermed får sælger alle de nødvendige dokumenter som en samlet pakke i stedet for i flere adskilte forsendelser, og frembringelsen af forsikringstilbuddet sker hurtigere og billigere, end det ellers ville være muligt.

Man skal her huske, at udgangspunktet for den samlede opgaveløsning er, at sælger har bedt om at få udført en tilstandsrapport gennem det pågældende ejerskifteforsikringsselskab.

Det er værd at bemærke, at ovennævnte praksis ikke er justitsministeriet ubekendt. I et svar til Retsudvalget på spørgsmål 54 af 28. oktober 2004 skriver justitsministeren:

*"Hvis en bygningssagkyndig i forbindelse med et huseftersyn foretager yderligere undersøgelser af ejendommens fysiske tilstand til brug for et forsikringsselskabs udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring eller tilbud om ejendomsforsikring eller sælgeransvarsforsikring, medfører dette efter Justitsministeriets opfattelse ikke, at den bygningssagkyndige derved får en interesse i at beskrive fysiske fejl ved bygningerne på en ukorrekt måde. Efter Justitsministeriets opfattelse rejser det derfor ikke i sig selv spørgsmål om den bygningssagkyndiges uvildighed, at den pågældende udvider sin gennemgang af ejendommen til at omfatte yderligere forhold af betydning for et forsikringsselskabs fremsættelse af tilbud på de nævnte forsikringsprodukter".*

BfBE er ikke bekendt med andre rapporter eller forhold, der kan falde ind under temaet for nærværende høring.

Med venlig hilsen

Torben Kaas

Direktør

SJ20140303134331310 [DOR980477]  
Fra: Dansk Arbejdsgiverforening [DA@da.dk]  
Sendt: 22. november 2013 14:58  
Til: Justitsministeriet  
Emne: SV: Høring over mulige interessekonflikter mellem forsikringssekskabet og den bygningssagkyndige j.nr. 2013-0032-0567

Kære Lea Mogensen

Under henvisning til det til DA fremsendte høringsbrev af d.d. vedrørende ovennævnte skal vi oplyse, at sagen falder uden for DA's virkefelt, og at vi under henvisning hertil ikke ønsker at afgive bemærkninger.

Med venlig hilsen

Jette Lone Andersen  
Chefsekretær

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Justitsministeriet Departementet - Justitsministeriet Departementet [mailto:jm@jm.dk]

Sendt: 22. november 2013 11:48

Til: ks@ks.dk; teknik@teknik.dk; post@retssikkerheds-fonden.dk; lo@lo.dk; hvr@hvr.dk; post@fube.dk; realdania@realdania.dk; ds@ds-net.dk; formand@retspolitik.dk; di@di.dk; info@danskerhverv.dk; de@de.dk; Dansk Arbejdsgiverforening; info@danskbyggeri.dk; fri@frinet.dk; info@bfbe.dk; ae@ae.dk;

mail@finansraadet.dk; mail@realkreditforeningen.dk; rkr@rkr.dk; sekretariat@parcelhus.dk; fbr@fbr.dk; fp@forsikringogpension.dk; mail@danskeboligadvokater.dk; mail@danskeadvokater.dk; samfund@advokatsamfundet.dk

Emne: Høring over mulige interessekonflikter mellem forsikringssekskabet og den bygningssagkyndige j.nr. 2013-0032-0567

Hermed sender Justitsministeriet høring over mulige interessekonflikter i forholdet mellem forsikringssekskabet og den bygningssagkyndige.

Høringsfrist er fredag d. 20. december 2013.

Se venligst vedhæftede.

Med venlig hilsen

Lea Mogensen  
Kontorelev

Fælles service  
Slotsholmsgade 10  
1216 København K  
Tlf.: 7226 8400  
www.justitsministeriet.dk  
jm@jm.dk

Til justitsministeriet

Sendt på mail [jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk) og [ame@jm.dk](mailto:ame@jm.dk)

18. december 2013  
Dokumentnr.: 307253

**Høring om mulige interessekonflikter i forholdet mellem forsikringsselskabet og den bygningssagkyndige**

Tak for muligheden for at afgive svar vedr. ovenstående høring.

Dansk Byggeri har ikke kendskab til forsikringsselskabernes praksis med "skyggerapporter eller anden interessekonflikt i formidlingen af tilstandsrapporter". Dansk Byggeri er heller ikke bekendt med interessekonflikter i forholdet mellem forsikringsselskabet og den bygningssagkyndige.

Ovenstående svar er givet med forbehold for, at det er uklart, hvad præcis der menes med formuleringen om skyggerapporter og interessekonflikt i de to beretninger fra 7. juni og 19. december 2012.

Med venlig hilsen  
Dansk Byggeri



Niels Nielsen  
Branchedirektør

**Fra:** Hanne Delcomyn [HD@DE.DK]  
**Sendt:** 18. december 2013 10:33  
**Til:** Justitsministeriet; Annemette Ross  
**Cc:** Eva Voigt  
**Emne:** Dansk Ejendomsmæglerforenings svar på høring om mulige interessekonflikter i forholdet mellem forsikringsselskabet og den bygnings sagkyndige

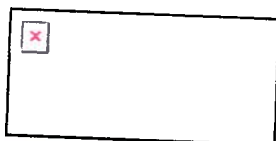
Justitsministeriet  
Slotsholmsgade 10  
1216 København K.

ATT. Rikke-Louise Ørum Petersen

**Vedrørende høring om mulige interessekonflikter i forholdet mellem forsikringsselskabet og den bygnings sagkyndige**

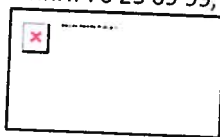
Dansk Ejendomsmæglerforening har i forbindelse med ovenstående høring bedt foreningens Boligudvalg, hvor der sidder repræsentanter for foreningens medlemmer, om at tilkendegive, hvorvidt de har kendskab til skyggerapporter eller oplever interessekonflikter i forholdet mellem forsikringsselskaber og de bygnings sagkyndige. På baggrund af udvalgets tilbagemeldinger skal foreningen oplyse, at foreningens medlemmer ikke umiddelbart har kendskab til skyggerapporter, ligesom foreningens medlemmer heller ikke oplever interessekonflikter i forholdet mellem forsikringsselskabet og den bygnings sagkyndige

Med venlig hilsen



Hanne Delcomyn  
Advokat

Dansk Ejendomsmæglerforening  
Islands Brygge 43  
2300 København S  
Tlf.nr.: 70 25 09 99, Direkte: 32 64 45 76, e-mail: [hd@de.dk](mailto:hd@de.dk)



Danske BOLIGadvokater®  
CVR-nr. 25007247



En handel uden overraskelser.

Justitsministeriet  
Slotsholmsgade 10  
1216 København K.

Sendt pr. mail til [jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk) og [amc@jm.dk](mailto:amc@jm.dk)

H.C. Andersens Boulevard 45  
1553 København V.  
Tlf. 70 20 97 90  
FAX 33 43 70 01

Dato: 19. december 2013  
Dok. nr.: D-2013-038785  
Ref. ale

**Vedr.: Høring om mulige interessekonflikter i forholdet mellem forsikrings-selskabet og den bygnings-sagkyndige ( j.nr. 2013-0032-0567)**

Danske BOLIGadvokater har ved mail af den 25. november 2013 modtaget høring om mulige interessekonflikter i forholdet mellem forsikrings-selskabet og den bygnings-sagkyndige med frist for høringssvar den 20. december 2013.

Det fremsendte giver ikke Danske BOLIGadvokater anledning til at afgive høringssvar, idet foreningen ikke siden ekspertmødet 19. april 2012 har modtaget indberetninger om skyggerapporter fra hverken medlemmer eller klienter.

Med venlig hilsen  
Danske BOLIGadvokater®

  
Jan Schøtt-Petersen  
Formand

## **Annemette Ross**

---

**Fra:** Vibeke Henriques Johansson [vh@forsikringogpension.dk]  
**Sendt:** 10. januar 2014 15:22  
**Til:** Annemette Ross; Justitsministeriet  
**Emne:** Formidling af tilstandsrapporter  
**Vedhæftede filer:** Svar til Justitsministeriet.docx

Hermed fremsendes Forsikring & Pensions besvarelse af Justitsministeriets brev af 22. november 2013 vedrørende formidling af tilstandsrapporter.

Mvh

### **Forsikring & Pension** Skadesforsikring

Vibeke Henriques Johansson  
Advokat, Chefkonsulent  
Dir. +45 41 91 91 47  
[vh@forsikringogpension.dk](mailto:vh@forsikringogpension.dk)

Forsikring & Pension  
Philip Heymans Allé 1  
2900 Hellerup  
Tlf.: +45 41 91 91 91  
Fax: + 45 41 91 91 92  
[www.forsikringogpension.dk](http://www.forsikringogpension.dk)

 Tænk på miljøet, før du printer denne mail og/eller de vedhæftede dokumenter.



### Svar til Justitsministeriet Formidlingen af tilstandsrapporter

08.01.2014

Justitsministeriet har med brev af 22. november 2013 anmodet Forsikring & Pension om at undersøge forsikringsselskabernes eventuelle praksis med skyggerapporter eller anden interessekonflikt med formidlingen af tilstandsrapporter.

Forsikring & Pension  
Philip Heymans Allé 1  
2900 Hellerup  
Tlf. 41 91 91 91  
Fax 41 91 91 92  
fp@forsikringogpension.dk  
www.forsikringogpension.dk

Det fremgår af Justitsministeriets brev, at forespørgslen sker med udgangspunkt i, at Folketingets By- og Boligudvalg har anmodet bl.a. Justitsministeriet om ved udgangen af 2013 at iværksætte en fornyet høring vedrørende ovennævnte tema.

Forsikring & Pension foretog en tilsvarende undersøgelse på baggrund af en henvendelse fra Justitsministeriet den 22. august 2012. Dengang var der ingen af de adspurgte forsikringsselskaber, der anvender supplerende rapporter til tilstandsrapporterne i forbindelse med fremsættelse af et forsikringstilbud på ejerskifteforsikringer i henhold til huseftersynsordningen.

Vores ref. VHJ/hko  
Sagsnr. GES-2012-00295  
DokID 331174

Vi har denne gang spurgt alle forsikringsselskaber, som tegner ejerskifteforsikringer, om de har ændret praksis siden deres besvarelser i august 2012, herunder om de anvender skyggerapporter eller på anden måde har en praksis, der indebærer en interessekonflikt med formidlingen af tilstandsrapporter.

De adspurgte selskaber har svaret benægtende på disse spørgsmål.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at vi i forbindelse med vores besvarelse i efteråret 2012 oplyste, at der er ét forsikringsselskab, som har oplyst, at det anvender et skema, der "oversætter" forhold/skader, som er noteret i tilstandsrapporterne. Vi anførte desuden, at det pågældende forsikringsselskab havde oplyst over for Forsikring & Pension, at selskabet havde besluttet at fjerne det ene spørgsmål i skemaet, som ikke allerede fremgår af tilstandsrapporten. Det pågældende spørgsmål blev i øvrigt sjældent udfyldt af den bygningssagkyndige. Endvidere havde forsikringsselskabet oplyst over for Forsikring & Pension, at navnet på det anvendte skema er en forkortelse af navnet på de samarbejdende firmaer, men at forsikringsselskabet havde erfaret, at navnet kan give fejlagtige associationer om skjulte ekstra informationer. Eftersom dette på ingen måde var tilfældet, havde selskabet besluttet at ændre navnet til "indtegningskema".

Det pågældende selskab har netop oplyst over for Forsikring & Pension, at de anførte ændringer er blevet gennemført.

Forsikring & Pension

Endvidere skal Forsikring & Pension bemærke, at vi ikke denne gang har rettet henvendelse til det ene forsikringsselskab, Frida Forsikring Agentur AS, som vi er bekendt med tegner ejerskifteforsikringer uden at være medlem af Forsikring & Pension.

Vores ref. VHJ/hko  
Sagsnr. GES-2012-00295  
DokID 331174

Forsikring & Pension står naturligvis til rådighed med yderligere oplysninger.

Med venlig hilsen

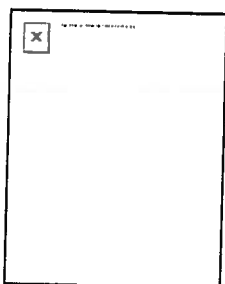
Vibeke Henriques

**Fra:** Tine Thorkenholdt [Tt@realdania.dk]  
**Sendt:** 17. december 2013 13:49  
**Til:** Justitsministeriet  
**Emne:** Høring af lovforslag - j.nr. 2013-0032-0567

Med henvisning til mail af 22. november 2013 kl. 11.48 kan jeg hermed oplyse, at Realdania ikke har bemærkninger til ovennævnte.  
Med venlig hilsen

Tine Thorkenholdt  
Chefsekretær

T +45 70 11 66 66  
D +45 32 88 52 03  
F +45 32 88 52 99  
M +45 29 69 52 03  
E [tt@realdania.dk](mailto:tt@realdania.dk)



**Fra:** Nikolaj Sigvard [NSI@kfst.dk]  
**Sendt:** 20. december 2013 09:42  
**Til:** Justitsministeriet; Annemette Ross  
**Cc:** Carina Hilt Jørgensen  
**Emne:** Høringsvar: høring over mulige interessekonflikter i forholdet mellem forsikringsselskabet og den bygningsagkyndige

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen er sekretariat for Konkurrencerådet. I den egenskab er styrelsen en uafhængig konkurrencemyndighed. De følgende høringsbemærkninger afgives udelukkende som konkurrencemyndighed.

Konkurrencerådet har ikke bemærkninger til Justitsministeriets høring over mulige interessekonflikter i forholdet mellem forsikringsselskabet og den bygningsagkyndige.

**Med venlig hilsen**

**Nikolaj Sigvard**

Studentermødshjælper/Student Assistant  
Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen/  
Danish Competition and Consumer Authority  
Direkte +45 4171 5238  
E-mail [nsi@kfst.dk](mailto:nsi@kfst.dk)



Carl Jacobsens Vej 35  
2500 Valby  
Tlf. +45 4171 5000

*Vi arbejder for velfungerende markeder.*

## **Annemette Ross**

---

**Fra:** Sven Heiner [sven@heiner.dk]  
**Sendt:** 19. december 2013 23:09  
**Til:** Justitsministeriet; Annemette Ross  
**Emne:** Indlæg til debatten "Høring om mulige interessekonflikter mellem forsikringsselskaberne og bygningssagkyndige"  
**Vedhæftede filer:** Bemærkninger til høring om mulige interessekonflikter mellem forsikringsselskaber og bygningssagkyndige.doc; Oplæg til realisering af en smiley ordning for Huseftersynsordningen doc.docx

Justitsministeriet  
Under henvisning til ministeriets brev den 22. november 2013 vedr. Høring om mulige interessekonflikter mellem forsikringsselskaberne og bygningssagkyndige, tillader jeg mig at fremsende vedhæftede kommentarer og bemærkninger. Idet jeg har deltaget aktivt i debatten om forbedring af Huseftersynsordning blandt andet med foretræde for Folketingets boligudvalg.

Med venlig hilsen  
**HEINER Bygningsrådgivning ApS**

### **Sven Heiner**

Ingeniør. M. IDA  
Beskikket bygningssagkyndig & Energikonsulent  
Eksamn. Skadeskonsulent  
Udd. Indsatsleder/brandinspektør  
Syns- og skønsmand  
Teknisk Revisor og skønsmand på vegne af  
Ministeriet for By- Bolig og Landdistrikter  
v/Disiplinær – og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige  
Tlf. 5852 1734 [www.heiner.dk](http://www.heiner.dk)



• støt Julemærkehjemmene  
og hjælp børn i Danmark

[Klik her ...](#)



**HEINER**  
Bygningsrådgivning  
Ingeniør & Arkitekt ApS

Justitsministeriet

Cc: Folketingets Boligudvalget



Slagelse den 18. december 2013

**Vedr.: Bemærkninger til høring om mulige interessekonflikter mellem forsikringselskaber og bygningsagkyndige.**

Nærværende bemærkninger er en opdatering i forhold til mine tidligere henvendelser til folketingets boligudvalg i perioden 2010 - 2013, blandt andet i forbindelse med foretræde for udvalget den 8.10.2010, samt deltagelse i udvalgets eksperthøring den 3.2.2011, samt mine henvendelser til tidligere justitsminister Lars Barfoed. Under henvisning til ovennævnte debatdeltagelse, vil jeg tillade mig at fremkomme med mine kommentarer til debatten i forbindelse med høringen "om mulige interessekonflikter mellem forsikringselskaber og bygningsagkyndige".

Min baggrund for at deltage i debatten er, at jeg har været beskikket bygningsagkyndig siden Huseftersynsordningens start i 1996 og siden 2000 har været tilknyttet Ankenævnet for Huseftersyn som skønsmand. Fra år 2006 som Teknisk revisor for Huseftersynsordningen på vegne af Erhvervs og Byggestyrelsen og efter ændringen i 2010 til det nuværende Disciplinær- og Klagenævn for beskikkede bygningsagkyndige, både som teknisk revisor og skønsmand.

Gennem dette arbejde har jeg fået kendskab til forhold, som jeg gerne vil delagtiggøre høringens parter om, naturligvis under hensyntagen til min tavshedspligt i de enkelte sager.

Selv om Disciplinær- og Klagenævnet har valgt at se bort fra Forvaltningslovens kap. 2 § 3 om inhabilitet, som vi tekniske revisorer var underlagt i perioden 2006 til 2010, har jeg valgt at opretholde min habilitet ved ikke selv at udføre tilstandsrapporter, så længe jeg fungerer som teknisk revisor, og har derfor også valgt ikke at være medlem af de eksisterende brancheforeninger. Det betyder at jeg for nærværende kan udtale mig uden at have kommercielle interesser i eventuelle ændringer til Huseftersynsordningens gældende bestillingsregler. Min målsætning er at der fremover skabes sikkerhed for en mere retfærdig og "retvisende" Huseftersynsordning til gavn for forbrugerne – befriet for de faktuelle interessekonflikter, der vitterligt kan påvises at eksistere.

## **Aktuelle problemer med Huseftersynsordningen:**

**Valget af en bygningsagkyndig ud fra pris og kvalitet – er en illusion.**

Kun forbrugere som er sælgere har mulighed for at vælge en bygningsagkyndig og kun prisen er en synlig parameter der kan vælges på. Købere har ingen mulighed for at vælge en bygningsagkyndig og er dermed afskåret fra muligheden for at vælge bygningsagkyndig ud fra pris eller kvalitet.

Under henvisning til ovenstående skal det fremføres, at Justitsministeriets besvarelse til By- og Boligudvalget, i Sagsnr.: 2012-7005-0013 Dok.: 355303, samt i Sagsnr.: 2010-7005-0036

Postboks 92 • 4200 Slagelse • Tlf.: 70 22 17 34 • Fax.: 58 52 17 52 • e-mail: [sven@heiner.dk](mailto:sven@heiner.dk) - [www.heiner.dk](http://www.heiner.dk)

Bank: Sydbank reg. 0570 konto 5740005601 – GIRO: 131-2111 - SE-NR. 18-45-76-36

### **Loven om formidlingsaftaler bliver ikke efterlevet.**

- Der findes i dag adskillelige valide undersøgelser der påviser dette.
- Lokale ejendomsmæglere omgår loven og sikrer opgaver til en håndfuld "prioriterede" bygningsagkyndige.
- Ejendomsmæglere fremlægger ikke lister på bygningsagkyndige og giver ikke sælger mulighed for selv at bestille en bygningsagkyndig.
- Ejendomsmæglere bestiller tilstandsrapporter direkte via deres økonomisk forbundne forsikringsselskaber.
- Ejendomsmæglerne starter en kæde af unødvendige/urimelige henvisningsprovisioner, som udhuler / fordyrer det egentlige honorar for udførelsen af tilstandsrapporten

### **Forsikringsselskaberne har en kommerciel interesse i at sikre sig styring og kontrol med bestillingssystemet.**

- Forsikringsselskaberne har en kommerciel interesse i en direkte adgang til en forbruger for at kunne tilbyde øvrige forsikringsprodukter sammen med ejerskifteforsikring.
- Forsikringsselskaberne har en kommerciel interesse i, at undgå for store og unødige skadesudbetalinger.
- Forsikringsselskaberne pålægger de bygningsagkyndige at udarbejde tillægsrapporter ("Skyggerapporter"), der kan danne grundlag for evt. tegning af anden forsikring.
- Forsikringsselskaberne benytter sig af deres dominans over bestillingsvejen, til at diktere konditionerne for udarbejdelse af tilstandsrapporter, herunder honorar, gratis tillæg /skyggerapport, gratis allonger, genbesigtigelse og forlænget kredit
- Forsikringsselskaberne har en kommerciel interesse i, at bevare den eksisterende ordening, hvor det i væsentlig omfang er ejendomsmæglerne, der får "overtalt" sælger til at rekvirere en bygningsagkyndig via deres - ofte koncernmæssige tilknyttede forsikringsselskab.
- Forsikringsselskaberne frasiger sig at udarbejde ejerskifteforsikringstilbud på baggrund af tilstandsrapporter, hvor den bygningsagkyndige har fået tildelt én enkelt sanktion fra Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige, på trods af at nævnet ikke har fundet anledning til inddragelse af den pågældendes beskikkelse.

**Forsikringsselskaberne har derfor bragt sig i en situation, hvor der tydeligvis kan påvises interessekonflikter – ikke alene i forholdet til de bygningsagkyndige, men reelt i forholdet til troværdigheden af Huseftersynsordningen.**

### **De officielle statistikker for hvordan tilstandsrapporterne bliver bestilt er misvisende.**

Der kan – og bliver manipuleret med afkrydsningerne i skemaet "Sælgers oplysninger om ejendommen", hvilket medfører, at besvarelserne ikke kan anvendes til at dokumentere om der faktisk foregår konkurrenceforvridding.

### **Brancheforeningen BfBE's dominerende medlemsvirksomheder har eksklusive aftaler med forsikringsselskaberne.**

Brancheforeningen BfBE er styret af 4 store rapportfirmaer, som har stemmemariotet i foreningen.

BfBE har dermed en kommerciel interesse i, at bevare den eksisterende ordening.

### **Brancheforeningen FUBE vil sikre en mere ligelig opgavefordeling.**

FUBE består primært af mindre medlemsvirksomheder og er nystartet i protest mod BfBE's "politik".

FUBE går ind for en neutral edbstyret meldecentral som giver forbrugeren mulighed for at vælge mellem 3 pristilbud fra lokale bygningsagkyndige.

FUBE's forslag giver ikke forbrugeren mulighed for at vælge ud fra kvalitet, men kun ud fra pris.

FUBE har en stor kommerciel interesse i at ændre bestående forhold.

### **Kvaliteten af den enkelte bygningsagkyndiges arbejde, kan ikke umiddelbart vurderes af hverken sælger eller køber.**

Tilstandsrapporternes kvalitet bliver kontrolleret af Disciplinær – og Klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige, men reelt kun med én kontrol hvert tredje år.

Der findes ingen motivation i systemet for at den bygningsagkyndige vil fremme rapporter med en informativ og brugervenlig beskrivelse. Den eneste "motivation" består i, at såfremt der registreres for mange "fejl" ved en teknisk kontrol, kan den bygningsagkyndige tildeles "en sanktion". (Det vil sige kun pisk og ingen gulerod).

Priskonkurrencen har tendens til, at medføre kortfattede og utilstrækkelige beskrivelser af skadesforhold – som i bedste fald lige akkurat tilgodeser mindstekrav.

### **Brancheforeningen BfBE har af egen drift pålagt sine medlemmer en certificeringsordning – også for Huseftersyn.**

Mange undersøgelser viser, at en certificeringsordning under ISO9001 er en illusion, som skaber en falsk forventning om bedre kvalitet.

Certificeringsordningen er reelt kun en oplistning af nogle kravspecifikationer for arbejdsgangene i selve papirgangen. Det skaber ikke bedre iagttagende konsulenter. Certificeringsordningen medfører kun ekstra og helt unødvendige arbejdsbyrder og omkostninger for den enkelte konsulent og medfører ikke kvalitetsforbedring med hensyn til registrering af fejl og mangler på en ejendom. Denne erfaring kan også udledes af arbejdet med energimærkningsordningen, hvor man fatalt har sat krav om en certificeringsordning. BfBE har senest skabt en "forbrugergaranti", der skal sikre deres medlemmers kunder en garanti på betaling af en skade, som det kan påvises via Disciplinær- og Klagenævnet, at deres medlem er dømt ansvarlig for. – Denne forbruger garanti, kan virke betryggende overfor en forbruger i en markedsføringssituation, men giver fortsat ikke forbrugeren mulighed for at bedømme kvaliteten af den bygningsagkyndiges arbejde, som eventuelt kunne hindre at en klagesituation kunne opstå.

## **Forslag til løsning af bestående problemer og misforhold i Huseftersynsordningen:**

Jeg må erkende at jeg tidligere har været tilhænger af en neutral og uvildig central bestillingsordning, hvor de enkelte bygningsagkyndige blev udtrukket efter et rotationsprincip, men såfremt forbrugerne skal have en mulighed for frit at kunne vælge mellem de enkelte bygningsagkyndige **ud fra reelle markedsvilkår, hvor der kan vurderes både ud fra pris og kvalitet**, kan jeg kun se én mulighed for dette – **EN SMILEY ORDNING.**

Efter min bedste overbevisning vil en sådan ordning være den eneste der kan tilgodese alle Huseftersynsordningens parter.



**Fordele for forbrugerne:**

Såfremt sælger ønsker at rekvirere den prisbillige, hurtige og mindre grundige bygningssagkyndige med en sur Smiley, vil køber være i stand til at se på tilstandsrapporten med hvilken lædighed og seriøsitet der ligger bag arbejdet med tilstandsrapporten. Køber kan herefter tage sine forholdsregler. Omvendt kan en køber have større tiltro til den tilstandsrapport der har en stortsmilende "Elite smiley" og sælger kan opnå større sikkerhed for at rapporterne beskriver ejendommens reelle standard, således at der ikke løbende i forbindelse med salget skal fires på prisen som følge af ikke tidligere beskrevne eller korrekt vurderede fejl og mangler.

**Fordele for forsikringsselskaberne:**

Forsikringsselskaberne vil kunne nyde godt af det kvalitetsløft der uvægerligt vil fremkomme, når den enkelte bygningssagkyndig motiveres til at udføre en bedre, grundigere og informativ tilstandsrapport for at opnå kvalitetsbetegnelsen "Elite smiley".

Forsikringsselskaberne vil have mulighed for at differentiere pristilbuddene på ejerskifteforsikringen afhængigt af den smiley tilstandsrapporten er udført med. Hvilket også kan motivere sælgeren til at vælge den "grundige" og måske lidt dyrere bygningssagkyndige.

**Fordele for ejendomsmægleren:**

Ejendomsmæglerne får mulighed for seriøst at vise med hvilken lædighed tilstandsrapporten på de huse de skal sælge, er udført med.

Indførelse af en smiley ordning kan reelt betyde, at formidlingsaftaleloven kan reguleres, så ejendomsmæglerne igen får mulighed for at rekvirere en bygningssagkyndig direkte, da kvalitetsniveauet af den bestilte tilstandsrapport bliver synliggjort for forbrugeren.

**Fordele for de store rapportfirmaer:**

De store rapportfirmaer vil kunne nyde godt af deres egne kvalitetsudviklingsarbejder, samt den kvalitetsstruktur de har internt.

**Fordele for den mindre selvstændige bygningssagkyndige:**

Der vil være en stor motivation til at gøre sit arbejde grundigt, med fyldestgørende registrerings tekster, samt informative noter til gavn for specielt køberforbrugeren.

Den mindre selvstændige – og omhyggelige bygningssagkyndige vil bedre kunne konkurrere på lige fod med alle øvrige bygningssagkyndige – også overfor de store firmaer.

**Generelt for alle bygningssagkyndige:**

Den omhyggelige og grundige bygningssagkyndige vil blive belønnet med at kunne tage en bedre pris for sit arbejde. Da hans arbejde vil være mere attraktivt og efterspurgt hos den seriøse sælger.

Bygningssagkyndige med mindre gode smileys vil fortsat have mulighed for at kunne sælge deres "varer", når blot honoraret afspejler den kvalitet ydelsen kan leveres med.

Bygningssagkyndige der tidligere har været frosset ud af markedet, som følge af for grundige og fyldestgørende tilstandsrapporter, får mulighed for at vende tilbage og kunne begå sig i konkurrencen.

**Gode smileys = gode priser.**

**For god ordens skyld skal det nævnes, prisen for en tilstandsrapport ikke vil blive dyrere for forbrugeren, idet de maksimale priser der kan tages for en tilstandsrapport, er dikteret af ministeriet. Det skal samtidig erindres om, at en meget stor del af tilstandsrapporterne bestilles via forsikringsselskaberne, som stort set holder de maksimale priser, for at tilgodese deres interne overførelses/henvisningsgebyrer, samt egne omkostninger ved formidling af rekvirering af tilstandsrapport og udarbejdelse af forsikringstilbud.**

### **Forventninger til forsikringsselskaberne med en smiley ordning:**

Forsikringsselskaberne bør være åbne for alle bygningsagkyndiges arbejder. Men naturligvis med mulighed for at differentiere priserne for ejerskifteforsikringerne afhængig af kvaliteten af smileyen bag rapporten, og de beskikkede bygningsagkyndiges lovpligtige ansvarsforsikring.

### **Smiley kontrol:**

Kvalitetskontrollens (teknisk revisionskontrols) hyppighed bør forøges, så hver aktiv bygningsagkyndig udtages mindst én gang årligt og oftere ved dårlige Smileys

Jeg er klar over det ikke vil bekomme alle bygningsagkyndige med en smiley ordning, da det næppe kan undgås at en del af de nuværende beskikkede bygningsagkyndige kun vil kunne opnå en mindre god smiley. Det er også derfor at begge de etablerede brancheforeninger indtil dato har været mere end bekymret for en sådan ordning og derfor modarbejdet dette forslag.

**En smiley ordning vil være det eneste korrekte kriterie for udvælgelse af en bygningsagkyndig – som både sælger og køber kan være tjent med og dermed opfylde markedsføringskriteriet for frit valg mellem pris og kvalitet.**

**Smiley-ordningen vil være en god måde at dæmme op for den interessekonflikt, der i dag kan konstateres at være mellem forsikringsselskaberne og de bygningsagkyndige.**

Med venlig hilsen

**Heiner Bygningsrådgivning ApS**

Sven Heiner

Ingeniør, M. IDA

Beskikket bygningsagkyndig & energikonsulent

Eksamn. skadeskonsulent

Syns- og skønsmand

Udd. Indsatsleder/brandinspektør

Teknisk Revisor og skønsmand på vegne af

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

samt Disciplinær - og Klagenævnet for beskikkede Bygningsagkyndige

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 bygningsagkyndige. Her foretages der løbende stikprøvevis kontrol af de enkelte beskikkede bygningsagkyndige, både på skrivebordsniveau og som markkontrol på de aktuelle ejendomme den bygningsagkyndige har udført tilstandsrapport på. Ved dette arbejde vurderes den bygningsagkyndiges arbejde efter et pointsystem, som enkelt lader sig overføre til en aktuel smiley.

I henhold til gældende skala jvnf. Håndbogen for beskikkede bygningsagkyndige, 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 wvt. 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 bygningsagkyndige 😊 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 bygningsagkyndige gennem de sidste 3½ år (fra maj 2010), hvor pointsystemet har været gældende.

Såfremt en bygningsagkyndig 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 bygningsagkyndige 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 hvilke 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 bygningsagkyndig & Energikonsulent  
Eksamn. skadeskonsulent  
Syns- og skønsmand  
Udd. Indsatsleder/ brandinspektør  
Teknisk Revisor og skønsmand på vegne af  
Ministeriet for By- Bolig og Landdistrikter  
v/Disciplinær – og Klagenævnet for Beskikkede Bygningsagkyndige

## **Annemette Ross**

---

**Fra:** Jeppe Westrup [jw@domicil.dk]  
**Sendt:** 29. januar 2014 11:34  
**Til:** Justitsministeriet; Annemette Ross  
**Emne:** Høringssvar vedr. mulige interessekonflikter i forholdet mellem forsikringsselskabet og den bygningsagkyndige  
**Vedhæftede filer:** Følgrebrev vedr interesskonflikter til Justitsministeriet af den 29-01-2014.pdf; Høringssvar fra bfbe vedr interessekonflikter af den 19-12-2013.pdf; Prisliste tilstandsrapporter mv fra Topdanmark - februar 2013.pdf

Hermed diverse ang. høringssvar vedr. mulige interessekonflikter i forholdet mellem forsikringsselskabet og den bygningsagkyndige.

Med venlig hilsen

Jeppe Westrup

### **Domicil**

Tilstandsrapporter - energimærker - bygherrerådgivning - køberrådgivning - termofotograferinger, tæthedsprøvninger mv.

Vesterbrogade 90, 3. sal, 1620 København V  
Mobil 2618 1227

[www.domicil.dk](http://www.domicil.dk)

Justitsministeriet

Sendt til email [jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk) og [ame@jm.dk](mailto:ame@jm.dk)

**Angående høringssvar fra BfBE vedr. mulige interessekonflikter i forholdet mellem forsikringsselskabet og den bygningsagkyndige af den 19. december 2013 (sendt af BfBE til email [jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk) og [ame@jm.dk](mailto:ame@jm.dk))**

BfBE skriver bl.a. i sit høringssvar (se vedlagte dokument):

*BfBE har spurgt de af foreningens medlemmer, der BfBE bekendt har samarbejde med forsikringsselskaber, om en redegørelse for forhold og samarbejdsformer, der kan være omfattet af By- og Boligudvalgets formuleringer.*

*Om opgaven med at indsamle oplysninger til brug for ejerskifteforsikringsselskaber, har vores medlemmer oplyst følgende:*

- Denne opgave udføres som en leverance, der er uafhængig af andre opgaver, de bygningsagkyndige udfører på bestilling fra forsikringsselskaberne.*
- Den bygningsagkyndiges honorar for opgaven betales direkte af selskabet og vedrører dermed ikke det honorar, den bygningsagkyndige får for arbejdet med huseftersynet.*

Ovennævnte oplysninger er ikke korrekte.

**Vedr. påstanden ”Denne opgave udføres som en leverance, der er uafhængig af andre opgaver, de bygningsagkyndige udfører på bestilling fra forsikringsselskaberne.”**

Som det fremgår af prislisten fra Topdanmark, omfatter den bygningsagkyndiges ydelser bl.a. forsikringstilbud, home SundhedsAttest™ samt flytteforsikring.

Disse ydelser er ikke uafhængige af andre opgaver, de bygningsagkyndige udfører på bestilling fra forsikringsselskaberne.

Jf. prislisten fra Topdanmark er disse ydelser flere blandt mange, som den bygningsagkyndige skal levere til Topdanmark.

**Vedr. påstanden ”Den bygningsagkyndiges honorar for opgaven betales direkte af selskabet og vedrører dermed ikke det honorar, den bygningsagkyndige får for arbejdet med huseftersynet.”**

Som det fremgår af prislisten fra Topdanmark, omfatter den bygningsagkyndiges ydelser bl.a. forsikringstilbud, home SundhedsAttest™ samt flytteforsikring.

Disse ydelser afregnes ikke direkte med den bygningsagkyndige. Ydelserne betales af sælger, som en del af det samlede honorar, som afregnes med de bygningsagkyndige.

**Øvrigt vedr. mulige interessekonflikter i forholdet mellem forsikringsselskabet og den bygningssagkyndige**

**Priseksempler**

Priser mv. jf. prisliste fra Topdanmark af den 29. januar 2013

Alle priser er i danske kroner inkl. moms, gebyr til staten samt administrationsgebyr til Topdanmark på 312,50 kr.

**Villa 0 – 99 m2**

Pakkepris – (Tilstandsrapport + energimærke + eleftersyn)

<b>Bronzepakke</b>	<b>Kr.</b>	<b>10.544</b>
<b>Sølvpakke</b>	-	<b>11.969</b>
<b>Forskelspris mellem bronzepakke og sølvpakke</b>	-	<b>1.152</b>
<p>Før kr. 1.152 incl. moms – kr. 922 excl. moms skal konsulenten levere/yde følgende:                      home SundhedsAttest™                      "Følg sagen" via hotline (besked om status)                      Mulighed for besked/sms om på vej                      Hotline med svar og rådgivning til sælger/køber/mægler                      Allonge til tilstandsrapport (nr. 1)                      Info. om forfaldsdato på tilstandsrapport ved fornyelse                      Intet hastesagsgebyr – 48 timers levering                      Flytteforsikring                      Fornyelse af tilstandsrapport bestilles indenfor 7 måneder efter udløb (13 mdr. fra udførelsesdato)</p>		
<b>Guldpakke</b>	-	<b>11.772</b>
<b>Forskelspris mellem bronzepakke og guldpakke</b>	-	<b>1.228</b>
<p>Før kr. 1.228 incl. moms – kr. 982 excl. moms skal konsulenten levere/yde følgende:                      home SundhedsAttest™                      "Følg sagen" via hotline (besked om status)                      Mulighed for besked/sms om på vej                      Hotline med svar og rådgivning til sælger/køber/mægler                      Allonge til tilstandsrapport (nr. 1)                      Info. om forfaldsdato på tilstandsrapport ved fornyelse                      Intet hastesagsgebyr – 48 timers levering                      Flytteforsikring                      Fornyelse af tilstandsrapport bestilles indenfor 7 måneder efter udløb (13 mdr. fra udførelsesdato)                      Fornyelse af tilstandsrapport – ingen frist for bestilling. Forudsætter ejendommen har været beboet i perioden.                      Allonge til tilstandsrapport (nr. 2)                      "Hent nogle" uden beregning – alle km.</p>		
<b>Forskelspris mellem sølvpakke og guldpakke</b>	-	<b>76</b>
<p>Før kr. 76 incl. moms – kr. 62 excl. moms skal konsulenten levere/yde følgende:                      Fornyelse af tilstandsrapport – ingen frist for bestilling. Forudsætter ejendommen har været beboet i perioden.                      Allonge til tilstandsrapport (nr. 2)                      "Hent nogle" uden beregning – alle km.</p>		

**Villa 100 – 199 m2**

Pakkepris – (Tilstandsrapport + energimærke + elefstersyn)

<b>Bronzepakke</b>	<b>Kr.</b>	<b>11.461</b>
<b>Sølvpakke</b>	-	<b>12.760</b>
<b>Forskelspris mellem bronzepakke og sølvpakke</b>	-	<b>1.299</b>
<b>For kr. 1.299 incl. moms – kr. 1.039 excl. moms skal konsulenten levere/yde følgende:</b> home SundhedsAttest™ "Følg sagen" via hotline (besked om status) Mulighed for besked/sms om på vej Hotline med svar og rådgivning til sælger/køber/mægler Allonge til tilstandsrapport (nr. 1) Info. om forfaldsdato på tilstandsrapport ved fornyelse Intet hastesagsgebyr – 48 timers levering Flytteforsikring Fornyelse af tilstandsrapport bestilles indenfor 7 måneder efter udløb (13 mdr. fra udførelsesdato)		
<b>Guldpakke</b>	-	<b>14.084</b>
<b>Forskelspris mellem bronzepakke og guldpakke</b>	-	<b>2.623</b>
<b>For kr. 2.623,- incl. moms – kr. 2.098,- excl. moms skal konsulenten levere/yde følgende:</b> home SundhedsAttest™ "Følg sagen" via hotline (besked om status) Mulighed for besked/sms om på vej Hotline med svar og rådgivning til sælger/køber/mægler Allonge til tilstandsrapport (nr. 1) Info. om forfaldsdato på tilstandsrapport ved fornyelse Intet hastesagsgebyr – 48 timers levering Flytteforsikring Fornyelse af tilstandsrapport bestilles indenfor 7 måneder efter udløb (13 mdr. fra udførelsesdato) Fornyelse af tilstandsrapport – ingen frist for bestilling. Forudsætter ejendommen har været beboet i perioden. Allonge til tilstandsrapport (nr. 2) "Hent nøgle" uden beregning – alle km.		
<b>Forskelspris mellem sølvpakke og guldpakke</b>	-	<b>1.324</b>
<b>For kr. 1.324 incl. moms – kr. 1.059 excl. moms skal konsulenten levere/yde følgende:</b> Fornyelse af tilstandsrapport – ingen frist for bestilling. Forudsætter ejendommen har været beboet i perioden. Allonge til tilstandsrapport (nr. 2) "Hent nøgle" uden beregning – alle km.		



I BEK nr. 22 af 16/01/2012 (Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom - formidlingsbekendtgørelsen) står der bla.:

"§§ 9 affattes således:

*Stk. 2. Ejendomsformidleren kan efter aftale med sælger rekvirere tilstandsrapport, elinstallationsrapport eller energimærkning gennem et forsikringsselskab, der udbyder ejerskifteforsikringer. Det er en betingelse, at ejendomsformidleren ikke har indflydelse på, hvilke konkrete personer eller firmaer, forsikringsselskabet vælger til at udføre tilstandsrapporten, elinstallationsrapporten eller energimærkningen. Afregning skal ske direkte fra sælger til den bygningsagkyndige eller dennes arbejdsgiver, den certificerede energimærkevirkksomhed, den autoriserede elinstallatørvirksomhed, eller til forsikringsselskabet.*

Ifm. med udførelsen af tilstandsrapporter er forsikringsselskaberne ikke interesserede i at indgå aftaler med enkeltpersoner - kun med landsdækkende firmaer.

Disse firmaer er EBAS (ejes af NRGi samt Bolius Boligejernes Videncenter/Realdania), Botjek, Factum2 og OBH Ingeniørservice.

Som det fremgår af ovenstående priseksempler, bruger forsikringsselskaberne bestillingsreglerne til at tvinge de bygningsagkyndige til:

- at udføre ydelser som ikke har noget med huseftersynsordningen at gøre
- for mellem kr. 62 hhv. 1.039 excl. moms (afhængig af ejendommens størrelse) at udføre følgende:
  - o Fornyelse af tilstandsrapport – ingen frist for bestilling. Forudsætter ejendommen har været beboet i perioden.
  - o Allonge til tilstandsrapport (nr. 2)
  - o "Hent nøgle" uden beregning – alle km.
- for mellem kr. 982 hhv. 2.098 excl. moms (afhængig af ejendommens størrelse) at udføre følgende:
  - o home SundhedsAttest™
  - o "Følg sagen" via hotline (besked om status)
  - o Mulighed for besked/sms om på vej
  - o Hotline med svar og rådgivning til sælger/køber/mægler
  - o Allonge til tilstandsrapport (nr. 1)
  - o Info. om forfaldsdato på tilstandsrapport ved fornyelse
  - o Intet hastesagsgebyr – 48 timers levering
  - o Flytteforsikring
  - o Fornyelse af tilstandsrapport bestilles indenfor 7 måneder efter udløb (13 mdr. fra udførelsesdato)
  - o Fornyelse af tilstandsrapport – ingen frist for bestilling. Forudsætter ejendommen har været beboet i perioden.
  - o Allonge til tilstandsrapport (nr. 2)
  - o "Hent nøgle" uden beregning – alle km.

Som det kan ses af ovenstående priser, betingelser, ydelser mm., er der en klar interessekonflikt pga. forsikringsselskabernes magt på huseftersynsområdet.

Forsikringsselskaberne bruger formidlingsbekendtgørelsens § 9 til at dikterer priser, betingelser, ydelser mm. over for de bygningsagkyndige.

Bygningssagkyndige som ikke vil acceptere forsikringsselskabernes krav til udførelse af tilstandsrapporter mv., får ikke tilført opgaver via forsikringsselskaberne.

Med udgangspunkt i formidlingsbekendtgørelsen, er der efter min mening en klar interessekonflikt mellem de bygningsagkyndige og forsikringsselskaberne, når forsikringsselskaberne som nævnt ovenfor dikterer priser, betingelser, ydelser mv.

Det har vel ikke været tanken, at konsekvenserne af formidlingsbekendtgørelsen har medført, at forsikringsselskaberne skulle sætte sig så tungt på huseftersynsordningen.

Hvad vil Justitsministeriet gøre for at markedssituationen for de bygningsagkyndige bliver normaliseret?

Hvad vil Justitsministeriet gøre i forbindelse med at BfBE har givet urigtige oplysninger til Justitsministeriet?

København, den 29. januar 2014

Med venlig hilsen

Jeppe Westrup

Domicil v/Jeppe Westrup, Vesterbrogade 90, 3. sal, 1620 København V

Telefon 2618 1227 – [www.domicil.dk](http://www.domicil.dk) - [jw@domicil.dk](mailto:jw@domicil.dk)

Bilag

Høringssvar fra BfBE vedr. interessekonflikter af den 19-12-2013.

Prisliste tilstandsrapporter mv fra Topdanmark - februar 2013.

Justitsministeriet

Sendt til email [jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk) og [ame@jm.dk](mailto:ame@jm.dk)

19. december 2013

### **Høringssvar vedr. mulige interessekonflikter i forholdet mellem forsikringsselskabet og den bygningsagkyndige**

Tak for det fremsendte materiale vedrørende ovennævnte høring.

Det fremgår ikke entydigt af høringsmaterialet, hvilke interessekonflikter der sigtes til med høringen. Vi har derfor antaget, at det drejer sig om de påstande, der blev fremsat overfor By- og Boligudvalget i forbindelse med eksperthøringen den 19. april 2012.

I de to efterfølgende beretninger af 7. juni 2012 og af 19. december 2012 beder udvalget om en opfølgning, som i decemberberetningen formuleres: *"Udvalget anmoder justitsministeriet om ved udgangen af 2013 at høre huseftersynsordningens interessenter om deres kendskab til forsikringsselskabernes praksis med skyggerapporter eller anden interessekonflikt i formidlingen af tilstandsrapporter"*.

Fra BfBE forstår vi ikke hverken ordvalget "skyggerapport" eller den påståede interessekonflikt. Som det fremgår nedenfor er der tale om opgaver, som er adskilte fra tilstandsrapporten, og som justitsministeren helt tilbage i 2004 har forholdt sig til. Vi antager, at formålet med denne høring vedrører netop dette afsnit i beretningen.

Dermed forholder vi os i dette svar ikke til de såkaldte ejendomsmæglertillæg med supplerende oplysninger til køber om supplerende sælgeroplysninger, restlevetid for udvalgte bygningsdele eller udbedringsoverslag for udvalgte skader.

BfBE har spurgt de af foreningens medlemmer, der BfBE bekendt har samarbejde med forsikringsselskaber, om en redegørelse for forhold og samarbejdsformer, der kan være omfattet af By- og Boligudvalgets formuleringer.

**Om opgaven med at indsamle oplysninger til brug for ejerskifteforsikringsselskaber, har vores medlemmer oplyst følgende:**

- Denne opgave udføres som en leverance, der er uafhængig af andre opgaver, de bygningsagkyndige udfører på bestilling fra forsikringsselskaberne.
- Den bygningsagkyndiges honorar for opgaven betales direkte af selskabet og vedrører dermed ikke det honorar, den bygningsagkyndige får for arbejdet med huseftersynet.
- Den bygningsagkyndige har ingen indflydelse på de spørgsmål, der skal besvares, eller på anvendelsen af svaroplysningerne. Der er tale om standardspørgsmål formuleret af selskabet. Spørgsmålene skal primært besvares med "ja" eller "nej".

- Oplysningerne til forsikringsselskabet findes allerede i tilstandsrapporten. På grund af IT-mæssige forhold kan oplysningerne ikke overføres direkte fra tilstandsrapporten til et selskabs system. Derfor indtastes disse i et *stand alone*-system leveret af forsikringsselskabet, hvori der udarbejdes et forsikringstilbud efter samme kriterier, som det ellers ville ske i selskabet. Dette forsikringstilbud sender den bygningssagkyndiges virksomhed herefter i en samlet pakke med tilstandsrapport, øvrige rapporter og forsikringstilbud til sælger.

Dermed får sælger alle de nødvendige dokumenter som en samlet pakke i stedet for i flere adskilte forsendelser, og frembringelsen af forsikringstilbuddet sker hurtigere og billigere, end det ellers ville være muligt.

Man skal her huske, at udgangspunktet for den samlede opgaveløsning er, at sælger har bedt om at få udført en tilstandsrapport gennem det pågældende ejerskifteforsikringsselskab.

Det er værd at bemærke, at ovennævnte praksis ikke er justitsministeriet ubekendt. I et svar til Retsudvalget på spørgsmål 54 af 28. oktober 2004 skriver justitsministeren:

*"Hvis en bygningssagkyndig i forbindelse med et huseftersyn foretager yderligere undersøgelser af ejendommens fysiske tilstand til brug for et forsikringsselskabs udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring eller tilbud om ejendomsforsikring eller sælgeransvarsforsikring, medfører dette efter Justitsministeriets opfattelse ikke, at den bygningssagkyndige derved får en interesse i at beskrive fysiske fejl ved bygningerne på en ukorrekt måde. Efter Justitsministeriets opfattelse rejser det derfor ikke i sig selv spørgsmål om den bygningssagkyndiges uvildighed, at den pågældende udvider sin gennemgang af ejendommen til at omfatte yderligere forhold af betydning for et forsikringsselskabs fremsættelse af tilbud på de nævnte forsikringsprodukter".*

BfBE er ikke bekendt med andre rapporter eller forhold, der kan falde ind under temaet for nærværende høring.

Med venlig hilsen

Torben Kaas

Direktør

# Honorartakster for tilstandsrapport, energimærkning & elefftersyn

Gyldighedsperiode: 4. februar 2013 – 31. december 2013

Priserne er inklusiv gældende markedsrabatter, hvorfor der tages forbehold for markedsændringer

Alle priser er i danske kroner inkl. moms, gebyr til staten samt administrationsgebyr til Topdanmark på 312,50 kr.

Produktindhold	BRONZE	SØLV	GULD
Tilstandsrapport	X	X	X
Forsikringstilbud	X	X	X
Forberedelse og rådgivning af sælger (dokumenter m.m.)	X	X	X
Udsendelse elektronisk (pdf-fil)	X	X	X
home SundhedsAttest™ (SA) /		X	X
"Følg sagen" via hotline (besked om status)		X	X
Mulighed for besked/sms om på vej		X	X
Hotline med svar og rådgivning til sælger/køber/mægler		X	X
Allonge til TR (nr. 1)		X	X
Info. om forfaldsdato på TR ved fornyelse		X	X
Intet hastesagsgebyr – 48 timers levering		X	X
Flytteforsikring		X	X
Fornyelse af TR bestilles indenfor 7 måneder efter udløb (13 mdr. fra udførelsesdato)		X	-
Fornyelse af TR – ingen frist for bestilling. Forudsætter ejendommen har været beboet i perioden.			X
Allonge til TR (nr. 2)			X
"Hent nøgle" uden beregning – alle km.			X

Allonge til TR kan konverteres til udbedring af skader på el - dog indenfor 1 måned efter udarbejdelse af elefftersynet.

BRONZE - Villa	Tilstandsrapport (TR) separat* Samlet bygningsareal	Energimærke (EM) separat** Opvarmede etageareal	Elefftersyn (EL) separat*** Samlet bygningsareal	Rabat samlet bestilling TREMEL	Pakkepris TREMEL inkl. samlerabat kr. 1.650
0 – 99 m <sup>2</sup>	4.736	5.751	1.607	-1.550	10.544
100 – 199 m <sup>2</sup>	4.939	5.955	2.117	-1.550	11.461
200 – 299 m <sup>2</sup>	5.143	6.260	2.752	-1.550	12.605
300 - 399 m <sup>2</sup>	5.347	6.591	3.252	-1.550	13.640
> 400 m <sup>2</sup>	Efter aftale	Efter aftale	Efter aftale	-1.550	Efter aftale
Fritidshus under 120 m <sup>2</sup>	3.719	-	1.607	-	-
SØLV - Villa	Tilstandsrapport (TR) separat* Samlet bygningsareal	Energimærke (EM) separat** Opvarmede etageareal	Elefftersyn (EL) separat*** Samlet bygningsareal	Rabat samlet bestilling TREMEL	Pakkepris TREMEL inkl. samlerabat kr. 1.650
0 – 99 m <sup>2</sup>	5.888	5.751	1.607	-1.550	11.696
100 – 199 m <sup>2</sup>	6.238	5.955	2.117	-1.550	12.760
200 – 299 m <sup>2</sup>	6.482	6.260	2.752	-1.550	13.944
300 - 399 m <sup>2</sup>	6.835	6.591	3.252	-1.550	15.128
> 400 m <sup>2</sup>	Efter aftale	Efter aftale	Efter aftale	-1.550	Efter aftale
Fritidshus under 120 m <sup>2</sup>	4.535	-	1.607	-	-
GULD - Villa	Tilstandsrapport (TR) separat* Samlet bygningsareal	Energimærke (EM) separat** Opvarmede etageareal	Elefftersyn (EL) separat*** Samlet bygningsareal	Rabat samlet bestilling TREMEL	Pakkepris TREMEL inkl. samlerabat kr. 1.650
0 – 99 m <sup>2</sup>	5.964	5.751	1.607	-1.550	11.772
100 – 199 m <sup>2</sup>	7.562	5.955	2.117	-1.550	14.084
200 – 299 m <sup>2</sup>	7.807	6.260	2.752	-1.550	15.269
300 - 399 m <sup>2</sup>	8.159	6.591	3.252	-1.550	16.452
> 400 m <sup>2</sup>	Efter aftale	Efter aftale	Efter aftale	-1.550	Efter aftale
Fritidshus under 120 m <sup>2</sup>	5.248	-	1.607	-	-

Revideret: 29. Januar 2013

Energimærke uden besigtigelse	EM uden bygnings-gennemgang****
0 – 99 m <sup>2</sup>	1.046
100 – 199 m <sup>2</sup>	1.046
200 – 299 m <sup>2</sup>	1.046
300 - 399 m <sup>2</sup>	1.046
> 400 m <sup>2</sup>	1.046

\*Tilstandsrapporten beregnes ud fra samlet bygningsareal jf. BBR som er summen af etagernes areal inkl. sløvetagens areal og areal af evt. mansardetage, men ekskl. areal af kælder og tagetage. Det svarer til det bebyggede areal for alle bygninger på ejendommen. Ideelle anparter og ejendomme med 2 fulde etager faktureres dog efter det samlede boligareal inkl. samlede bebyggede arealer for sekundære bygninger. Bygninger kan fravælges af den bygningsagkyndige, grundet ringe byggeteknisk værdi (dårlig stand) og kvadratmeter vil dermed blive undtaget det endelige fakturabeløb. Undtages hele ejendommen grundet dårlig stand honoreres efter medgået tid.

\*\* Samtlige etagearealer, som er opvarmede over 15 grader medtages i energimærkningen. Kun energikonsulenten kan ved besigtigelsen endeligt vurdere, hvilke arealer, der skal medtages i arealberegningen. Såfremt tegningsmateriale er til rådighed for energikonsulenten før besigtigelsen fratrækkes kr. 231. Ejendomme opført efter 1. januar 1980 fratrækkes kr. 346 fra energiprisen. Foreligger energimærkning udarbejdet efter reglement gældende fra 1. september 2006 fratrækkes kr. 1.155 i energimærkeprisen. Ved sambestilling af energimærke og tilstandsrapport fratrækkes rabat på kr. 400.

\*\*\*Elinstallationsrapporten udføres for alle bygninger med elinstallationer på en ejendom, hvorfor prisen bestemmes af det samlede bygningsareal. Samlet bygningsareal er summen af etagernes arealer ekskl. areal af kælder og tagetage. Det svarer til det bebyggede areal for alle bygninger med elinstallationer på ejendommen. Ideelle anparter og 2 fulde etager beregnes dog ud fra det samlede boligareal inkl. bebyggede arealer for sekundære bygninger.

\*\*\*\*Udarbejdelse af energimærke uden bygningsgennemgang er muligt kun for enfamiliehuse (BBR-kode 110, 120, 130), hvor færdigmelding af byggeriet er sket indenfor 25 år, dog ikke ved nyopførelse. Mærket laves uden besigtigelse af ejendommen, og sælger skal underskrive erklæring på, at der ikke er gennemført ændringer, der væsentligt har forringet energibehovet i bygningen. Derudover skal sælger oplyse hustype, opførelsesår, opvarmningsform samt hvorvidt areal stemmer overens med BBR.

Ejerlejligheder – Tilstandsrapport og Energimærkning	
Tilstandsrapport 0-999 m <sup>2</sup> , cellen	Kr. 4.180,-
<b>Supplerende</b> tilstandsrapport på fællesdelen (bestilt samtidig med tilstandsrapport på cellen)	0-699 m <sup>2</sup> - kr. 2.750,- 700-2000 m <sup>2</sup> kr. 4.590,- > 2001 m <sup>2</sup> kr. 1.425,- pr. påbegyndt time + gebyr kr. 403,-
<b>Separat</b> tilstandsrapport – alene for fællesdelen	0-699 m <sup>2</sup> kr. 4.280,- > 700 m <sup>2</sup> kr. 1.425,- pr. påbegyndt time + gebyr kr. 403,-
Energimærke flerfamilieejendomme under 300 m <sup>2</sup>	60-99 m <sup>2</sup> kr. 5.406,- 100-199 m <sup>2</sup> kr. 5.610,- 200-299 m <sup>2</sup> kr. 5.916,-
Energimærke flerfamilieejendomme over 300 m <sup>2</sup>	Efter aftale ( <b>afregnes efter timepris</b> ) + gebyr til staten kr. 265,-

Ejerlejligheder – Eleftersyn		
Samlede bygningsareal	Cellen/lejligheden	Fællesdel*
0-99 m <sup>2</sup>	1.607	1.607
100-199 m <sup>2</sup>	2.117	2.117
200-299 m <sup>2</sup>	2.752	2.752
300-399 m <sup>2</sup>	3.252	3.252
400-499 m <sup>2</sup>	3.599	3.599
500-999 m <sup>2</sup>	-	4.499
1000-2000 m <sup>2</sup>	-	5.499
>2000 m <sup>2</sup>	-	Efter aftale

\*Eleftersyn på lejligheder udarbejdes i 2 elinstallationsrapporter – én for lejligheden/cellen og én for fællesdelen. Der tages generelt forbehold for regulering i prisen, såfremt det faktiske omfang af elinstallationer på fællesdelen afviger væsentligt fra det oplyste.

## Tillægsydelse

Fornyelse af tilstandsrapport bestilles indenfor 1 mdr. efter udløb af 1. rapport	40 % af gældende rapport pris + kr. 403,- i gebyr til staten
Fornyelse af tilstandsrapport bestilles indenfor 5 mdr. efter udløb af 1. rapport	50 % af gældende rapport pris + kr. 403,- i gebyr til staten
Udbedring af skader på EL (fornyset rapport) bestilles indenfor 1 mdr. efter udarbejdelse af elinstallationsrapport Forudsætter at eleftersyn er udarbejdet hos samme leverandør.	<u>Ved udbedring af mindre skader</u> uden genbesigtigelse af ejendommen kr. 1.025. Faktura fra autoriseret elektriker samt fotodokumentation af udbedringer skal fremsendes. <u>Ved udbedring af større skader</u> hvor genbesigtigelse er påkrævet, 20 % i rabat på nypris på eleftersyn jf. prislisen.
Rekvireret allonge til tilstandsrapport	Medgået tid/timeløn, min. kr. 1.425,-
4 timers levering af tilstandsrapport efter endt besigtigelse	Kr. 1.425,-
Hastesag – levering indenfor 48 timer	Kr. 715,-
Forgæves kørsel	Medgået tid + kørsel efter statens takst, dog max. kr. 2.900,-
Besigtigelse som undtager hele ejd. pga. dårlig stand	60 % af nypris + gebyr for indberetning
Hente nøgle	Uden beregning op til 15 km. Herefter kr. 410,- Pris efter aftale ved mere end 50 km.
Betalingsbetingelser	Netto kontant 30 dage fra modtagelse af rapport. Der kan indgås aftale om kredittid i 3 måneder mod et gebyr på kr. 305,-
Plantegning	Kr. 510,- Det er en forudsætning, at opgaven kan udføres af en konsulent i forbindelse med udarbejdelse af pakkerne Guld, Sølv eller Bronze
Tilstandsrapport på ejendom med aktiv landbrugspligt. Udarbejdes som en besigtigelsesrapport, uden indberetning, på stuehus og privat garage.	Villapris ( <b>Bronzepakke</b> ) på Tilstandsrapport + tillæg på kr. 885,-
Eleftersyn på ejendom med aktiv landbrugspligt. Udarbejdes som en besigtigelsesrapport uden indberetning på stuehus og privat garage.	Villapris ( <b>Bronzepakke</b> ) på Eleftersyn + tillæg på kr. 885,-

## TILSTANDSRAPPORT

- **Honorarerne på tilstandsrapporten gælder for:**  
parcelhuse, rækkehuse, kædehuse, dobbelthuse, fritidshuse, ejerlejligheder, ideelle anparter og stuehuse til landbrugsejendomme uden landbrugspligt. Fritidshuse over 120 m<sup>2</sup> beregnes efter parcelhusprisen.  
**NB!** Besigtigelsesrapporter på ejendomme, som ikke er underlagt Huseftersynsordningen afregnes efter samme honorar. Pakkerne gælder ikke for lejligheder og rækkehuse med status som lejlighed.
- **Beregning af samlet bygningsareal**  
Udhusbygninger, værksteder eller blandet erhverv/udhus, skal vurderes i henhold til regelsæt fra Huseftersynsordningen og indregnes med samlet bygningsareal. Dette gælder for f.eks. udhuslænger/tidligere staldbygninger i forbindelse med nedlagt landbrug m.v.  
  
*Samlet bygningsareal er summen af etagemes arealer ekskl. areal af kælder og tagetage – det vil sige det samlede bebyggede areal for samtlige bygninger på matriklen. Ideelle anparter og 2 fulde etager beregnes dog ud fra det samlede boligareal inkl. bebyggede arealer for sekundære bygninger.*  
  
Bygninger kan fravælges af den bygningsagkyndige, grundet ringe byggeteknisk værdi (dårlig stand) og kvadratmeter vil dermed blive undtaget det endelige fakturabeløb. Undtages hele ejendommen grundet dårlig stand honoreres efter medgået tid, jf. gældende timetakst.
- **Allonge til tilstandsrapport**  
Allonge kan kun udarbejdes i tilstandsrapportens gyldighedsperiode på 6 mdr. En allonge udarbejdes kun når der er foretaget udbedring af skader og mangler efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten.
- **Gyldighed**  
Tilstandsrapporten er gyldig i 6 måneder fra udstedelsesdato.
- **Fornyelse af tilstandsrapport**  
En fornyelse, uanset pakke, forudsætter altid, at første rapport er betalt og at ejendommen ikke har skiftet ejer i perioden mellem bestilling af den første rapport og fornyelsen – herunder at ejendommen hele tiden har været til salg. Gebyr for indberetning er inkluderet i prisen.
- **Momsfrit gebyr for indberetning af tilstandsrapport**  
Gebyr for indberetning af tilstandsrapport til Staten vil blive faktureret i henhold til HE-Sekretariatets gældende takster.

## ENERGIMÆRKNING

- **Honorarer på energimærket gælder for alle ejendomme fra 60 m<sup>2</sup>**  
Parcelhuse, rækkehuse, kædehuse, dobbelthuse, stuehuse til landbrugsejendomme uden landbrugspligt, landbrugsejendomme, flerfamilieejendomme, udlejningsejendomme og ideelle anparter samt ved om- og tilbygninger. Fritidshuse er undtaget fra krav om energimærkning med mindre der er tale om nyopførelse. For nyere enfamiliehuse (BBR-kode 110, 120, 130) er der mulighed for at lave energimærkning uden bygningsgennemgang jf. prisliste, dog ikke ved nyopførelse.
- **Beregning af opvarmet bolig- og erhvervsareal**  
Samtlige bolig- og erhvervsarealer, som er opvarmede over 15 grader medtages i energimærkningen. Kun energikonsulenten kan vurdere, hvilke arealer, der skal medtages i arealberegningen.
- **Gyldighed**  
Energimærket er gyldigt i 10 år. Identificeres besparelser med tilbagebetalingstid under 10 år som tilsammen udgør mere end 5 % af energiforbruget, nedsættes gyldigheden til 7 år.
- **Momsfrit gebyr for indberetning af energimærke**  
Gebyret på enfamiliehuse (BBR kode 110, 120, 130, 510 uanset størrelse samt BBR kode 140 under 300 m<sup>2</sup>) udgør kr. 130 pr. indberettet mærke. For erhvervsjendomme uanset størrelse samt BBR kode 140 over 300 m<sup>2</sup> udgør gebyret kr. 265 pr. indberettet mærke. Gebyret for energimærke uden bygningsgennemgang udgør kr. 110 pr. indberettet mærke. Dette i henhold til SEEB's gældende takster.



## ELEFTERSYN

- **Honorar for Eleftersyn:**  
Elinstallationsrapporten udføres for alle bygninger med elinstallationer på en ejendom. Vederlagets størrelse bestemmes af det samlede bygningsareal.

*Samlet bygningsareal er summen af etagemes arealer ekskl. areal af kælder og tagetage – det vil sige det samlede bebyggede areal for samtlige bygninger på matriklen med elinstallationer. Ideelle anparter og 2 fulde etager beregnes dog ud fra det samlede boligareal inkl. bebyggede arealer for sekundære bygninger.*

Honorarerne gælder for parcelhuse, række-, kæde- eller dobbelthuse, fritidshuse, stuehuse til nedlagt landbrugsejendomme samt ejerlejligheder. Momsfrit gebyr for indberetning af Eleftersyn udgør kr. 77 pr. indberettet elinstallationsrapport iht. gældende takster fra Sikkerhedsstyrelsen.

Der kan ikke laves allonge til en elinstallationsrapport. Det kræver et nyt eleftersyn. (slettes da det ikke er lovligt: dog med reduceret besigtigelse). Kontakt for en pris.

## ADGANG

- **I forbindelse med besigtigelsen skal sælger sørge for at:**  
Der er fri adgang til låste rum og uhindret adgang til alle rum i alle bygninger.  
Der er adgang til krybekælder, kælder, loft, skunk- og teknikrum m.m.  
Møbler og lign. skal rykkes, hvor der er skader, som ikke umiddelbart er synlige, så disse kan ses og blive beskrevet.

## AFLYSNING

- **Bliver sælger nødt til at ændre sin tid til besigtigelse?**  
Sælger har altid mulighed for at ændre eller aflyse sin planlagte tid hos OBH-Gruppen. Sælger skal blot sørge for, at det sker senest sidste hverdag inden kl. 12.00 dagen før den aftalte tid. Sker ændringer eller aflysning efter dette tidspunkt, er vi nødsaget til at opkræve et gebyr på kr. 1.425,- + kørsel efter statens takster – dog maks. kr. 2.900,-.

## HURTIG LEVERINGSTID

- **Levering af tilstandsrapport 4 timer efter besigtigelse**  
Der er mulighed for at tilkøbe hurtig levering af tilstandsrapporten mod gebyr jf. prislisen.  
Følgende forudsætninger for levering af tilstandsrapport 4 timer efter besigtigelse skal være opfyldte:  
Det skal være muligt at træffe sælger, for aftale om et besigtigelsestidspunkt af ejendommen.  
De nødvendige dokumenter, herunder udfyldte sælgerafkrydsninger, bygningstegninger (plan- og snit), forbrugsplysninger på varme, samt evt. tidligere udarbejdet tilstandsrapport, skal være på ejendommen senest ved besigtigelsen.

Energimærket kan leveres senere

## TILLÆGSYDELSER

(Gammel) tilstandsrapport og/eller energimærkning kan altid rekvireres *gratis* for sælger, såfremt den bygningssagkyndige har udarbejdet første rapport. For mægler, advokat, køber eller andre betales kr. 270,-/stk.

Udsendelse af rapporter på papir efter at de er leveret elektronisk kan ske mod gebyr på kr. 50.

## MATERIALE TIL BRUG FOR DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE/ENERGIKONSULENTEN

Ejendomsmægler sørger for, at sælger i forbindelse med den bygningssagkyndiges besøg, er i besiddelse af det materiale den bygningssagkyndige har behov for. Det drejer sig om udfyldte og underskrevne sælger- og/eller ejeroplysninger, opgørelse over varmekonsum, forsikringspolice, evt. tidligere tilstandsrapport og/eller energimærkning, samt opdaterede, målfaste tegninger på alle ejendommens bygninger.

*Topdanmarks bygningssagkyndige sikrer, at ovennævnte altid er i overensstemmelse med krav, anvisninger og påbud udstedt af HE-sekretariatet, SEEB og Sikkerhedsstyrelsen, hvorfor løbende revisioner kan forekomme. Ingen af ovennævnte priser overstiger gældende maksimalpriser.*