

# Huseftersynsordningen til revision

Debatindlæg ved:  
Ing. Sven Heiner

Beskikket bygnings sagkyndig HE nr. 9

Beskikket energikonsulent EK nr. 9

Teknisk revisor fra 2006 til 31-12-2010

Det skal præciseres, at mine udtalelser, samt holdninger, ene og alene er mine personlige og på ingen måde må tages som udtryk for hverken mine kollegaers, eller teknisk revisions synspunkter.

- Fremsatte forslag er baseret på erfaringer og oplevelser gennem mange år som:
- Bygningsingeniør
- Eksam. Skadeskonsulent
- Beskikket Bygningssagkyndig HE 9
- Beskikket Energikonsulent EK 9
- Syn- og skønsmand for Ankenævnet for Huseftersyn.
- Teknisk revisor for Huseftersynsordningen og Energimærkningsordningen.

# Fakta om Huseftersynsordningen

- Huseftersynsordningen er en forbrugerbeskyttelse mellem to forbrugere, hvor forbrugerne er henholdsvis sælger og køber af fast ejendom.
- Tilstandsrapporten er et statsligt dokument, som bærer dronningekrone og Erhvervs- og Byggestyrelsens mærke og kan kun udføres af special uddannede ingeniører, konstruktører, samt arkitekter, der bliver beskikkede.
- Uddannelse og kontrol af de beskikkede bygningsagkyndige varetages og administreres alene af Erhvervs – og Byggestyrelsen.
- Tilstandsrapporten er husets dokument og skal udføres af en uvildig beskikket bygningsagkyndig.
- Huseftersynsordningen er en frivillig ordning, som sælger alene tager stilling til at vælge.



# Under disse omstændigheder kan der derfor rejses følgende spørgsmål:

- Er det rimeligt, at en ejendomsmægler fortsat har mulighed for at præge en sælger til valg af en bestemt bygningssagkyndig?
- Er det rimeligt, at mægler/forsikringselskab kan tilbyde tillægsydelser og rabatter, mod at sælger lader bestillingen af en tilstandsrapport gå via mægleren/forsikringselskaberne. (hvilket vurderes i strid med konkurrencelovens kap. 2 §6)?
- Er det rimeligt, at ovennævnte forhold i dag kan ses at medføre, at op mod 75 % (tidligere kun 40%) af bestillingerne på tilstandsrapporter går via forsikringselskaberne, på bekostning af den selvstændige bygningssagkyndige? (Tal baseret på undersøgelse af de "Frie Uafhængige Bygningssagkyndige")
- Er det rimeligt, at forsikringselskaberne, som sidder på den dominerende andel af bestillingerne, laver eksklusivaftaler med storudbydere af tilstandsrapporter på bekostning af de selvstændige bygningssagkyndige?
- Er det rimeligt, at forsikringselskaberne, som har en økonomisk interesse i at sælge en "handelsvarer" i forbindelse med Huseftersynsordningen, skal have indflydelse på udpegning af en bygningssagkyndig – uden at det konflikter med uvildighedskriteriet?

# Er det rimeligt - fortsat:

- Er det rimeligt, at forsikringssekskabernes styrede prissætning af hvad der kan betales for en tilstandsrapport medfører, at de bygningssagkyndige føler sig presset på tiden, med risiko for at tilstandsrapportens kvalitet lider herunder?
- Er det rimeligt, at tilstandsrapporten i dag er blevet en handelsvare, som større aktører/grossister tjener penge på at sælge til mindre bygningssagkyndige?
- Er det rimeligt, at forsikringssekskaberne sætter krav til den bygningssagkyndige, der ønsker at arbejde for dem, at der skal ydes gratis genbesigtigelse uanset hvornår, gratis rapporttillæg, samt ubegrænset kredit til huset er solgt?
- Er det rimeligt, at der skal være flere mellemhandlerled, med gebyr afgifter som udhuler den bygningssagkyndiges honorar, samt fordyrer omkostningerne for forbrugerne?
- Er det rimeligt, at en nyuddannet beskikket bygningssagkyndig er nød til at lade sig ansætte i et stort firma, eller købe sig til et område af en "grossist" for at kunne gøre sig håb om, at få opgaver?



# Er det rimeligt - fortsat:

- Er det rimeligt, at der sættes krav om en unødigt og fordyrende certificering af energimærkningskonsulenter, som medfører at omkring 150 – 200 konsulenter, der ikke har råd til at lade sig certificere, nu med stor sandsynlighed bliver udelukket fra at få opgaver med at lave tilstandsrapporter?
- Er det rimeligt, at ikke begge forbrugernes interesser varetages med de nuværende markedskræfternes frie spil i Huseftersynsordningen.
- Er det rimeligt, at sælger alene nyder gevinsten ved af, han finder en billig bygningssagkyndig?
- Er det rimeligt, at forbrugeren 1/sælgeren har mulighed for at sikre sig et hurtigt salg og god salgspris, ved bevist at vælge en bygningssagkyndig, som ikke er så rundhåndet med hårde karakterer, samt ikke skriver så meget i tilstandsrapporten?
- Er det rimeligt, at forbrugeren 2/ køberen kan risikere at skulle undgælde for forbrugeren 1/sælgerens gevinst ved valg af "speciel" bygningssagkyndig?
- Er det rimeligt, at både forbruger 1/sælger og forbruger 2/ køber, ikke sikres en total uvildig bygningssagkyndig via eget valg fra en af EBST kontrolleret hjemmeside?

# Er det rimeligt - fortsat:

- Er det rimeligt, at ejendomsmægler og forsikringsselskab kan opnå økonomisk gevinst ved at der ikke forefindes et centralt og uvildigt bestiller hjemmeside?
- Er det rimeligt, at den seneste statistik over opgavefordelingen af tilstandsrapporter, bekræfter de bygningssagkyndiges påstande om at flere og flere sager styres via forsikringsselskaberne og lander hos forsikringsselskabernes aftalepartnere (de store grossister), med det resultat til følge, at antallet af bygningssagkyndige fortsat er faldende (fra 586 i 2010 til nu 546 pr. jan 2011)?
- Er det rimeligt, at valg af en konsulent fortsat skal bygge på konkurrencemomentet om mulighed for valg af kvalitet og pris - fortsat fremføres som endegyldigt argument for fastholdelse af et urimeligt system, når det påviseligt ikke er korrekt. Da kun den ene part som loven om forbrugerbeskyttelse skal tilgodese, har gavn af en prisbillighed og i øvrigt ikke selv kan gennemskue kvaliteten af varen?



# Neutral udvælgelse af en bygningssagkyndig.

- Det må slås fast at kun en neutral udvælgelse af en bygningssagkyndig via en hjemmeside, kontrolleret af EBST, kan sikre begge forbrugere, at den bygningssagkyndige vitterlig er uvildig. Hvilket samtidig kan sikre forbrugeren, at der ikke betales en krone mere end hvad en tilstandsrapport må koste, samt fjerne alle unødvendige mellemandler gebyrer.
- Kontrol kan være godt, men kontrol indebærer løbende større administrations omkostninger. – Hvorimod opbygning af en hjemmeside med en sikkerhed for udpegning af en uvildig bygningssagkyndig, kun er et engangsbeløb på under kr. 500.000,-





Spørgsmål?

Central visitering af en bygningssagkyndig og energikonsulent via en hjemmeside på internettet, er den eneste sikre vej til, at sikre at en tilstandsrapport bliver udført af en uvildig bygningssagkyndig:

- Ejendomsmæglere og forsikringsselskaber får ikke indflydelse på valg af konsulent.
- Forsikringsselskabernes styring og pres på konsulenterne fjernes.
- Forsikringsselskabernes ulige skabte konkurrenceforvridning mellem sælgers eventuelle valg af en konsulent uden for (eksklusiv) aftaler med bestemte konsulentfirmaer/sammenslutninger fjernes.
- **Køber risikere ikke at bliver et offer for sælgers/mæglers/forsikringsselskabs ensidige valg af en "speciel udvalgt" bygningssagkyndig.**
- Både køber og sælger kan have tillid til at den udmeldte konsulent vitterlig er uvildig.

## "Argumenter i mod en central visitering":

- Det vil blive dyrere for forbrugerne: **NEJ** – kontrollerede faste priser sikre forbrugerne.
- Konkurrenceloven bliver tilsidesat: **NEJ** – Tværtimod. Som det er i dag bliver kun sælger tilgodeset af konkurrencemomentet. Køber er derimod offer for sælgers valg.
- Der kan laves en lov som sikre det kun er sælger der selv skal finde en bygningssagkyndig: **NEJ** - *Kan systemet omgås – så vil det blive omgået – Tilsvarende som det sker i dag!*



# Afskaf karaktersystemet:

Erstattes med forholdsbeskrivelse i klar tekst.

- Hvad er galt.
- Hvor er det galt.
- Hvilken konsekvens kan det få.

Energimærkningsordningen bør lægges over under Huseftersynsordningen, samt forenkles og gøres mere forståeligt og tilgængeligt for forbrugerne:

- Energimærket er for kompliceret og detaljeret og går ud over kravet fra EU.
- For mange fejlbehæftet rapporter mindsker respekten for mærket.
- Certificeringsordningen skaber ikke bedre energimærker.
- Certificeringsordningen medføre at et stort antal kvalificerede konsulenter dropper ud.
- Certificeringsordningen hindre at nye konsulenter har råd til at etablere sig.

The background of the slide is a photograph of a vast, calm blue ocean under a bright blue sky with wispy white clouds. The horizon line is visible in the upper third of the image. The text 'Spørgsmål?' is centered in the upper half of the image.

Spørgsmål?