

Huseftersynsordningen – et økonomisk cirkus med den bygningsagkyndige som malkeko!

Embedsværket, der står bag huseftersynsordningen har i dag et uafklaret problem, fordi de har ladet sig besnakke af politikere til at lave en ordning, der bygger på 2 uforenelige størrelser: Uvildighed og fri markedsdannelse.

Embedsværket burde have indset at disse 2 størrelser er hinandens uforenelige modsætninger.

Embedsværket burde have sagt fra i sin tid, fordi opgaven, der blev stillet af politikerne, er uløselig!

Og så længe embedsværket ikke fatter problemstillingen og ikke tager fat om netop dette problem, er de selv en del af problemet!

Ordningen har været hærgnet af ugennemtænkte lappeløsninger, der skal rette på de fejl, som ordningen blev født med. Det har bevirket at man i de senere år har uddelt privilegier til driftige kræmmere, der uden skam i livet er blevet en del af det økonomiske cirkus omkring huseftersynsordningen.

Disse kræmmere har evnet den kreative kunst at "fodre hunden med dens egen hale"! Hunden er her den bygningsagkyndige, der er underlagt de "frie markedskræfter"! Kræmmere har spændt den bygningsagkyndige for vognen til at udføre rapporter med X-faktor, og selv snuppet en stor del af honoraret for ulejligheden for deres "alfonseri". Den bygningsagkyndige er blevet ordningens malkeko. Alt sammen diskret iscenesat af forsikringsbranchen og mæglerne fra sidekulissen.

Disse kræmmere har ikke tilført ordningen noget af værdi, andet end den, de har kunnet trække ud af ordningen og stikke i egen lomme. Der er altså sket et tyveri fra de beskikkede bygningsagkyndige, som er ordningens centrale aktør.

De usminkede statistikker for skadesanmeldelser på tilstandsrapporter, viser med al tydelighed er der ikke sket noget kvalitetsløft i rapporterne siden kræmmernes indtog på "markedet". Der fifles med karaktergivning for at please de ejendomsmæglere, der er lavet kommissionsaftaler med. Forsikringsselskaberne står som sagt i sidekulissen og mimer en selvfølgelig interesse i retvisende rapporter, men de har samtidig en meget stor interesse i at sælge mange flere slags forsikringer til hele husstanden – med samlerabat.

Hele det politiske system har et problem, fordi det aldrig er lykkedes at skabe ro om ordningen i hele dens levetid. Og der vil aldrig blive ro om ordningen, så længe grundkonflikten omkring markedsvilkår og uvildighed ikke løses. Og det kan kun opnås ved en central tilfældig udvælgelse af de sagkyndige samt faste priser. Jo før man indser dette, jo bedre for ordningen og demokratiet.

Mange har glemt at den bygningsagkyndige bærer statens usynlige kasket, når han træder over dørtærsklen til det hus, der skal besigtiges. Tilstandsrapporten, der indberettes, er et offentligt tilgængeligt dokument, der bærer dronningens krone på forsiden sammen med Erhvervs- og Byggestyrelsens navn. Det stiller særlige krav til den bygningsagkyndiges faglighed og uvildighed.

Den bygningsagkyndige har en mangeårig baggrund i byggebranchen og er sidenhen offentligt beskikket af Erhvervs- og Byggestyrelsen. Han er altså ikke en hvilken som helst person, der har stillet sin bod op på et marked.

Den sagkyndige udfører en slags borgerligt ombud, som staten ønsker udført som forbrugerbeskyttelse i forbindelse med handel med fast ejendom. Om det så kan betale sig at tegne en ejerskifteforsikring må køber selv vurdere.

Med det system, der til dato er bygget op, er det jo desværre absurd at tro, at den sagkyndige er uvildig.

Mange bygningsagkyndige har allerede mistet deres uskyld/integritet/uvildighed – enten ved at have solgt sig til et af de store firmaer eller ved at købe sig til rapporter i et bestemt område eller andre mafia- eller rocker-lignende arrangementer.

At der skulle være tale om "fri markedsdannelse" er mere end en omgåelse af sandheden.

Beder man også vidner i en retssal om at købslå om vidneudsagn?

Beder man en bygningsagkyndig om at mindske brugen af karaktererne K3 og UN i sine tilstandsrapporter?

Ja, det gør man åbenbart – for ellers var der overhovedet ingen begrundelse for at lave særlige samarbejdsaftaler mellem udvalgte TR-operatører og forsikringsselskaber/mæglere. - Alle er åbenbart ikke lige gode til den diskrete disciplin: uvildighed.

Man bør ikke kunne købslå om sin uvildighed som bygningsagkyndig. Den sagkyndige bør først og fremmest være loyal overfor ordningen, ikke overfor hverken klient eller ejendomsmægler. Derfor egner huseftersynsordningen sig ikke for en fri markedsdannelse, når uvildigheden skal holdes i hævd.

Kunne man forestille sig at man underviste de vordende bygningsagkyndige i at omgå karaktergivningssystemet af hensyn til ejendomsmægleren? Nej – vel? De fleste sagkyndige kan nok forstå et vink med en vognstang, når det virkelig gælder egen pengepung.

Den sagkyndige forventes at udføre sit arbejde samvittighedsfuldt og med stor grundighed og må ikke please nogen overhovedet, men skal være helt uvildig. Den sagkyndige arbejder under ansvar og denne risiko skal selvfølgelig honoreres.

Faste priser vil skabe respekt om ordningen! De nuværende dumpingpriser miskrediterer ordningen i alles øjne. Det kan ordningen ikke leve med i længden! Faste priser er et spørgsmål om forhandling mellem markedets parter. Det vil gavne forbrugeren og give bedre rapporter, hvis der er ro på honoraret.

Den enkelte sagkyndige bør ikke bruge tid og penge på markedsføring, men bør fokusere på det væsentlige, fagligheden, det at lave retvisende rapporter – og have den nødvendige tid. Det alene vil give et kvalitetsløft i ordningen. Der findes som regel en indlysende løsning på ethvert problem. Det kræver kun lidt omtanke...

Man har i embedsværket og brancheforeningen ladet sig gensidigt besnakke til at indføre en certificeringsordning på energimærker, der er så dyr og unødvendig for de små enmandsfirmaer, at de i princippet sultes ud af "markedet". "Bare sæt overliggeren op, - så er der nogen, der gir op" – er åbenbart brancheforeningens (BfBE) nye motto! Formålet skulle være et kvalitetsløft, men den egentlige baggrund er de store firmaers problemer med deres egen logistik. Som en slags ekstra bonus kan de nu sætte sig på den sidste del af markedet, fordi mange enkeltmandsfirmaer vurderer investeringen som tvivlsom, da det "frie marked", der er tilbage efter al sandsynlighed er tvivlsomt og måske vil blive overtaget af nye kræmmere på et lovløst marked.

Brancheforeningen BfBE er således lykkedes 100% med deres lobbyarbejde for de store firmaer og har haft held til at skubbe de små firmaer endnu længere ud på planken. Endnu et bevis på at brancheforeningen kun repræsenterer "kræmmerne" og ikke varetager enkeltmandsfirmaernes interesser. Det er kun naturligt at spørge sig selv om der snart hersker det, man kalder monopollignende markedsforhold?

En certificeringsordning vedr. energimærker er ikke garanti for bedre kvalitet, men gælder kun procedurer omkring nogle praktiske tiltag, som alle enkeltmandsfirmaer altid har været nødt til at holde styr på. Noget andet er at man i store firmaer er nødt til at have ensartede procedurer for dokumenthåndtering m.m..

Det havde jo ikke været noget problem for styrelsen at udstede krav om alle firmaers logistiske procedurer. Det vil undre mig meget, hvis man kan registrere et kvalitetsløft i de små firmaer som følge af den kommende certificering.

Vi behøver ikke yderligere en aktør til at lukrere på ordningen. Måske har styrelsen ikke været opmærksom på hvilke følger, det ville få for ordningens aktører? Hvem sover i timen? Vi er i hvert fald vidner til en konspiration, der er lykkedes til fulde!

Ord som "kartel", "syndikat" og mafia" var næsten ved at ryge ud af det danske ordforråd, men de herskende forhold omkring huseftersynsordningen og energimærkeordningen bør kalde ordbogen frem igen.

Enhver nyudklækket sagkyndig, der skal på "markedet" er nødt til at finde sig en aktør, en "familie", som det hedder på mafiasprog, der har de rigtige forbindelser og aftaler – ellers er der ikke adgang til markedet. Han er tvunget til at købe sig ind på markedet, dog med risiko for at tabe sin kassino-indsats, hvis forholdene pludseligt skulle ændre sig. Det er sket for nogle uheldige. Det er et smart iscenesat narrespil uden lov og orden.

I min verdensforståelse findes der ægte liberalisme, der under frie markedsforhold trives og er i stand til at frembringe de bedste produkter og tjenesteydelser, der er til gavn for den enkelte borger og tilfører denne størst mulig værdi til "best price". Det er en liberalisme, som jeg bilder mig ind at vi hylder i den vestlige verdens demokratier.

Og så findes der i min verdensforståelse den gradbøjede og forvrængede version af liberalisme, der lokker kræmmerne frem. Kræmmere, der intet selv frembringer, men udelukkende lukrerer på huller i lovgivning eller spekulerer i eksisterende markedsforhold, uden at frembringe nogen form for værdi. En liberalisme, der har udviklet følgende læresætning: "den snu narrer den kloge". Tidligere hed det vist bare "den mere kloge narrer den mindre kloge" eller "den mere vågne narrer den mindre vågne". Den form for "lommetyvenes liberalisme" er mere udbredt i ikke-demokratiske lande.

De fleste aktører omkring huseftersynsordningen har aktier i råddenskab, derfor hersker der tavshed om forholdene i medierne. Det er ganske forståeligt, for ordningen har manglet en heldig hånd fra starten. Ordningens fædre har troet, at bare man overlod ordningen til det frie marked, havde de lagt ansvaret fra sig. Ordningen kan dårligt tåle flere lappeløsninger, så embedsværket må se at vågne op til dåd! Råddenskab kan ikke længere skjules med mere parfume.

Man kan lave nok så mange interesse-udredninger omkring huseftersynsordningen, men det ændrer ikke på den grundlæggende konflikt i loven om huseftersynsordningen.

Hovedeftersynet af huseftersynsordningen bør have fokus på grundkonflikten: markedsvilkår - uvildighed.

Alt andet er bare udenomssnak!

Indtil videre må vi spørge os selv om vi har en forbrugerstyrelse og konkurrencestyrelse til at holde vagt og passe på os, - også når vi selv snork-sover?

Hvis man fra politiker-hold ønsker at de urimelige forhold grundlæggende skal fortsætte som nu, mener jeg at man ligeså godt kan melde det rent ud – så alle parter kan tage deres forholdsregler nu – og pakke kufferten!

Lars Bentzen
Arkitekt MAA
Beskikket Bygningssagkyndig og energikonsulent
Windfeldvej 7
2830 Virum
27117050

larsbentzen@yahoo.dk
www.bentzen-maa.dk