

**Åbent brev til:
Justitsminister Lars Barfoed**

**Cc til: Folketingets Boligudvalg
Erhvervs- og Byggestyrelsen**



Slagelse den 14. december 2010

Vedr.: Huseftersynsordningen Lovforslag L89

Jeg vil hermed tillade mig, **som privat person**, at rette henvendelse til dig i forbindelse med behandling af lovforslag L89 vedr. Huseftersynsordningen. I det jeg ved gennemlæsning af den "Kommenteret høringsoversigt om udvalget om huseftersynsordningens betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen", kan se der forekommer nogle argumenter der er baseret på et forkert grundlag. Hvilket kan føre til, at forslag L89 bliver gennemført til ugunst for forbrugerne.

For god ordens skyld, vil jeg understrege, at jeg udtaler mig **som privat person**, på baggrund af den indsigt og viden jeg gennem de sidste snart 5 år, har erhvervet som teknisk revisor på vegne af Erhvervs- og Byggestyrelsen. Jeg har således ingen økonomiske, eller andre kommercielle interesser – men kun en helhjertet idealistisk interesse for, at gøre huseftersynsordningen så god og velfungerende for forbrugerne som muligt.

Det er specielt forholdet **2.5.2** om "**udvælgelse af en bygnings sagkyndig**" jeg har kommentarer til:

Citat fra side 29/36:

Justitsministeriet er enig med udvalget i, at en ordning, hvorefter de bygnings sagkyndige udvælges efter et tilfældighedsprincip, vil medføre, at de bygnings sagkyndige fremover hverken vil konkurrere på pris eller kvalitet, hvilket vil være til skade både for prisniveauet og rapporternes kvalitet.

Min kommentar ad ovenstående:

At anføre konkurrencemomentet omkring prisbilligheden for udførelse af en tilstandsrapport, er ikke rimelig og fair, da det kun er den ene part i forbrugerledet - sælgeren, som opnår gevinst ved at vælge en billigere bygnings sagkyndig. Hvorimod den anden og måske endnu mere væsentlig forbruger - køberen kan risikere at blive "offer" for sælgers valg af en prisbillig bygnings sagkyndig. Det kunne endda tænkes, at køber ligefrem kunne have en interesse i, at det var den dyrere bygnings sagkyndige som var blevet valgt.

At anføre konkurrencemomentet omkring "kvalitet", er heller ikke gangbart. Kvaliteten af en rapport kan defineres på forskellig måde, afhængig af om det er ud fra sælgers, eller købers målestok. Sælger kunne tænkes at have en interesse i, at tilstandsrapporten ikke udviste så mange registreringer, samt at registreringerne ikke var så "byrdefulde" med hensyn til karaktervalg og tekstfyldte. Da hushandlen så ville forløbe hurtigere og uden større afslag i salgsprisen. – Hvilket sælger – og hans ejendomsmægler derfor vil opfatte som "kvalitet".

Køber derimod har en interesse i, at tilstandsrapporten ikke alene er grundig, men at den indeholder alle aktuelle skades- og mangel forhold, samt ligeledes er fyldestgørende og informativt beskrevet. Eventuelt ville det være "en fordel", såfremt rapporten har nogle "tunge" karaktervalg. En tilstandsrapport i denne kalibre kunne med fordel anvendes i forbindelse med afslag i købsprisen. – Hvilket køber derfor vil opfatte som "kvalitet".

Argumentet med at man vil sikre den frie konkurrence med hensyn til pris og kvalitet, holder derfor ikke og kommer derfor til at virke som en hul kliché, der lyder rigtig, men ikke desto mindre er én stor misforståelse og helt forkert anvendt i den aktuelle situation. Argumentet om pris og kvalitet der kun varetager den ene forbrugers interesse, bør derfor ikke anvendes, når der forekommer to modsat rettet forbruger interesser.

Det bør iagttages, at både køber og sælger, begge er omfattet af Loven om forbrugerbeskyttelse, der ligger til grund for Huseftersynsordningen.

Kun en central udmelding i stil med det Danske Boligadvokater har foreslået og som jeg i mit "åbne brev til Folketingets Boligudvalg" (vedhæftes) af september 2010 har skitseret en mulig og enkel funktion af, vil være den eneste troværdige og gangbare model for, at sikre forbrugerne en uvildig og upartisk udvælgelse af en bygningsagkyndig.

Citat fra side 29/36:

Erhvervs- og Byggestyrelsen har på Justitsministeriets forespørgsel oplyst, at styrelsen er af den overordnede opfattelse, at de gældende regler om ejendomsformidlers mulighed for at bestille tilstandsrapporter og om de bygningsagkyndiges uvildighed fungerer som forudsat. Styrelsen har i den forbindelse bl.a. anført, at godt halvdelen af de tilstandsrapporter, der blev udarbejdet i 2009, blev bestilt af sælger selv, mens lidt under halvdelen blev rekvireret af et forsikringsselskab. Det bemærkes herved, at de bygningsagkyndige i tilstandsrapporten skal oplyse, hvem der har rekvireret rapporten.

Min kommentar ad ovenstående:

Der skal ikke herske tvivl om, at Styrelsen udtaler sig i overensstemmelse med hvad der direkte kan aflæses ud fra afkrydsningerne i tilstandsrapporterne. Problemet er blot, at det ikke afspejler det sande billede af faktiske forhold. Jeg har personligt erfaret i mit virke som teknisk revisor, at bygningsagkyndige i stort antal, åbent og ærligt beretter, at de får direkte henvendelser fra den lokale ejendomsmægler, der oplyser dem om navn og telefon nr. på sælger, som den bygningsagkyndige efterfølgende indgår aftale med. Her bliver der så afkrydset i feltet, at det er sælger som har bestilt rapporten. Denne trafik kan blandt andet ses dokumenteret i den undersøgelse "De Frie Uafhængige Bygningsagkyndige" har foretaget (vedhæftet).

Mæglernes og forsikringsselskabernes kraftige indflydelse på hvem der får tildelt opgaver med tilstandsrapporter og energimærker, fremgår også med stor tydelighed i både Markedsundersøgelsen fra BfBE, samt af undersøgelsen fra "De Frie Uafhængige Bygningsagkyndige". Hvilket jeg ligeledes har uddybet i mine tidligere fremsendte breve af september 2010, samt det seneste brev af 27. september 2010 til bl.a. Erhvervs- og Økonomiministeren (vedhæftet).

Spørgsmålet er derfor om Loven om forbrugerbeskyttelse fortsat kan leve med en illusion om, at det er en "uvildig" bygningssagkyndig der udfører en tilstandsrapport. Eller om man nu, hvor muligheden gives, én gang for alle får rettet op på denne skævhed i ordningen og giver køberen den tryghed, at den bygningssagkyndige vitterlig er udmeldt uden hensyn til særinteresser, fra en uvildig udmeldings central via en hjemmesidesøgning.

Jeg ser dog positivt på Styrelsens udmelding om, at man fremover vil lade sælger afkrydse, hvordan rapporten er blevet rekvireret. Men såfremt ordningen ikke ændres til en central udmelding, vil jeg dog supplere med et forslag om, at man lader Teknisk Revisor fremover under sit kontrolbesøg, spørge sælger om, hvordan den bygningssagkyndige er blevet valgt:

- Af sælger selv gennem internettet, avis, eller telefonbogsannoncering?
- Via ejendomsmægler ved fremlæggelse af liste over flere lokale bygningssagkyndige?
- Via ejendomsmægleren og hans forsikringsselskab?
- Via ejendomsmæglerens anbefaling?
- Var der valgmulighed med eget valg af en bygningssagkyndig, såfremt den aktuelle mægler skulle foretage salget af ejendommen?
- Blev ejendomsmægleren anmodet om at rekvirere en bygningssagkyndig via hans forsikringsselskab, da ejerskifteforsikringen ellers ville blive dyrere?

Citat fra side 30/36:

Erhvervs- og Byggestyrelsen har endvidere oplyst, at den eksisterende mulighed for at bestille en tilstandsrapport via et forsikringsselskab efter styrelsens opfattelse ikke rejser et problem i relation til de bygningssagkyndiges uvildighed. Det skyldes, at et forsikringsselskab har en betydelig interesse i en retvisende tilstandsrapport, idet det påhviler selskabet at dække de eventuelle skader ved den solgte ejendom, der ikke måtte være omtalt i rapporten.

Min kommentar ad ovenstående:

Da jeg selv har en uddannelse som eksamineret skadeskonsulent fra forsikringshøjskolen og har haft virke som skadeskonsulent for et af de større forsikringsselskaber, har jeg et indgående kendskab til branchen, samt fortsat et kendskab til tidligere kollegaer. Her har jeg indgående informationer, om interne konflikter i forsikringsselskaberne mellem salgsafdelingen og skadesafdelingerne. Fakta er, at skadeafdelingerne dør under mange skadesanmeldelser på ejerskifteforsikringerne, som gør dette segment til en underskudsforetning. Salgsafdelingerne derimod nyder godt af den adgangsmulighed til et ny potentielt kundeemne, man får ved forsikringstilbuddet på ejerskifteforsikringen. Man må derfor ikke være blind for, at der vitterlig ligger en kommerciel interesse bag forsikringsselskabernes ønsker om fortsat, at kunne styre hvem der skal udføre tilstandsrapporter.

Salgsafdelingerne er lydhor overfor ejendomsmæglerens ønsker om fravalg af bygningssagkyndige, der laver for tunge tekst- og hårde karaktermæssige tilstandsrapporter. Skadeafdelingerne derimod laver lister over fravalg af bygningssagkyndige med for tynde rapporter.

Begge dele er lige skidt for ordningens troværdighed, da det alene bør ligge i Styrelsens

regi at foretage en vurdering af de bygningsagkyndiges kvalifikationer, eller mangel på samme.

Citat fra side 18/36:

I relation til det karaktersystem, som anvendes i tilstandsrapporten i dag, er udvalget af den opfattelse, at der ikke bør foretages mere grundlæggende ændringer heri, idet der er tale om et karaktersystem, som har været anvendt i mange år og derfor er velkendt af både købere og sælgere af fast ejendom. Justitsministeriet kan tilslutte sig dette synspunkt.

Min kommentar ad ovenstående:

Som jeg har været ind på i mine tidligere henvendelser til folketingets Boligudvalg, er det min overbevisning, at karaktersystemet som det fungerer i dag er mere vildledende, end vejledende. Sælgere og ejendomsmægler nyder godt af en tilstandsrapport, som kun indeholder K1 karakterer. Køber kan blive vildledt af en tilstandsrapport, som beskriver et K3 skades forhold, men som kun får en "K1" karakter markering. Forsikringsselskabernes skadeafdelinger kan berette om utallige tilfælde af anmeldelser på sager, hvor man korrekt kan afvise en dækning, når skadesforholdet er korrekt beskrevet, men blot forkert karakter angivet. Køber bliver taber i dette spil.

Gennem tiderne har det selv blandt bygningsagkyndige, kunne gøres til genstand for store diskussioner, hvorvidt et forhold skulle have den ene eller anden karakter. Reelt kan en køber være ligeglad med, hvorvidt et forhold skal have en K1, eller K3 skadesanmærkning, såfremt forholdet blot er entydigt og præcist beskrevet. Samt i særdeleshed indeholder en beskrivelse om, hvilken konsekvens det kan få, eller ikke kan få.

Det er derfor min overbevisning, at tilstandsbeskrivelsen af de enkelte forhold, kun bør indeholde følgende elementer – uden karakterangivelse:

Hvad er galt.

Hvor er det galt henne.

Hvilken konsekvens kan det få.

Man bør se i øjnene, at karakterne nok er et kendt begreb af mange brugere, men reelt kun er et salgsfremmede parameter for ejendomsmæglerne, som benytter tilstandsrapportens "resumé skema" (populært kaldet "ejendomsmæglereskemaet") som en hurtig og "forståelig" oversigt over husets skadesforhold. Historien viser desværre, at mange forbruger på dette forenkede grundlag, kommer til at købe "katten i sækken", uden at sætte sig ind i tilstandsrapportens reelle indhold.

Smiley ordning:

Som jeg tidligere har været inde på overfor Styrelsen, samt Folketingets Boligudvalg, kunne man berige Huseftersynsordningen med en Smiley ordning. Hvor den bygningssagkyndige bliver tildelt en Smiley, efter et nøje bearbejdet vurderingssystem (evt. som tidligere fremsendt til EBST). Hvilket kunne ske i forbindelse med den udførte tekniske revision. Dette vil blandt andet medføre en større motivation hos den bygningssagkyndig til at udfører tilstandsrapporter med en høj kvalitet, både hvad angår registrering, og en informativ faglig, men ikke mindst, forståelig beskrivelse.

I så fald kunne både køber og sælger drage konsekvensen af valget af en bygningssagkyndig, når man på forhånd kendte konditionerne for rapportens tilblivelse, da kvaliteten af den bygningssagkyndiges arbejde kan gøres synlig.

Med venlig hilsen
HEINER Bygningsrådgivning ApS

Sven Heiner

Ingeniør. M. IDA
Beskikket bygningssagkyndig HE9 & energikonsulent EK9
Eksamn. skadeskonsulent
Syns- og skønsmand
Teknisk Revisor for Huseftersynsordningen
(på vegne af Erhvervs- og Byggestyrelsen)