

Huseftersynsordningen – Tilstandsrapporter med X-faktor.
Markedsvilkår og uvildighed – to uforenelige størrelser i huseftersynsordningen.

Huseftersynsordningen har et problem! Ved på én gang at kræve både fri konkurrence og uvildighed, har man skabt et administrativt monster. Bent Bentsen oplevede problemet og havde sværdet fremme og forsøgte sig som uvildighedens ridder, men havde ikke nogen heldig hånd. Sværdslaget endte som bekendt i et øksehug, der kriminaliserede de små selvstændige firmaer og åbnede markedet for grådige købmænd, der kendte deres besøgelsestid. Han burde nok hellere have sendt sin chauffør hjem efter jagtgeværet med det gode sigte.

I dag lader man ordningen udplyndre af smarte pengemænd med snakketøjet og tegnedrengen i orden. Vi ved alle, at man har et særligt forhold til den, der giver en brød i munden. Derfor er uvildigheden en illusion under frie markedsvilkår. Konstruktionen af ordningen er en hån imod kravet om uvildighed.

Vi må erkende at vi lever i en verden, hvor penge styrer næsten alt:

1. Forsikringsselskaber ejer ejendomsmæglere.
2. Ejendomsmæglere formidler både tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer!
3. Ejerskifteforsikringer tilbydes med rabat, hvis rapporterne er udført af mæglerens egne bygningssagkyndige!
4. Ejerskifteforsikringer giver forsikringsselskaber adgang til at sælge alle husstandens øvrige forsikringer med samlerabat. Derfor er forsikringsselskabet kun delvis interesseret i tilstandsrapportens kvalitet, for deres hovedinteresse er "kun" et mersalg af forsikringer.

Voila! - Med ejendomsmægleren som pusher er det lykkedes ræven at komme helt ind i hønsehuset. Lokkemaden var en billig tilstandsrapport og en ejerskifteforsikring med rabat.

Mægleren er interesseret i et nemt og hurtigt salg. Mægleren ønsker derfor tilstandsrapporter med "X-faktor", der ikke giver for meget bøvl. Mægleren ønsker derfor helst at samarbejde med sin "egen bygningssagkyndige", der kan levere rapporter med "X-faktor", der er rensat for K3 og UN. Det fremmer nemlig mæglerens salg. Men herved tilsidesættes huseftersynsordningens krav om uvildighed. Den seriøse bygningssagkyndige bør overhovedet ikke kunne bringes i en situation, hvor der kan drages den mindste tvivl om hans uvildighed (=hæderlighed og grundighed). Det bør lovgivningen sikre og støtte ham i!

Forsikringsselskaberne har i dag fået meget magt og styrer reelt størstedelen af markedet for tilstandsrapporter og energimærker, men de har desværre problemet med uvildigheden at slås med. Derfor vrides der for tiden mange hjernevindinger i de store firmaer for at finde Sesam-ordet, der kan legalisere pengemændenes ret til fortsat at styre markedet for tilstandsrapporter med "X-faktor" og nu også med brancheforeningen som sekundant!

Om ordningens markedsgørelse har Rasmus Kjeldahl fra Forbrugerrådet udtalt: "Det nytter ikke, at man bare afskaffer det frie valg. Der skal være et frit marked, hvor man skal kunne sammenligne pris og kvalitet". Helt ærligt Hr. Rasmus Kjeldahl: Hvad får dig til at tro at det er muligt at sammenligne pris og kvalitet mellem udbyderne i dette marked? Sælger, der efterspørger og betaler rapporten, har kun én interesse i den, nemlig at fraskrive sig sit sælgeransvar og han har overhovedet ingen interesser i kvalitet – nærmest tværtimod! Og han vil naturligt nok have rapporten til den billigste pris.

Kun køberen har reel interesse i kvalitet. Heri ligger paradokset. Derfor holder argumentationen til fordel for det "frie marked" ikke!

Sammenhængen mellem pris og kvalitet i tilstandsrapporter burde nok have et eftersyn i konkurrencestyrelsen. Sammenligning af pris og kvalitet på markedet for tilstandsrapporter er jo absurd. – Det burde efterhånden være gået op for de fleste.

Kvaliteten i en tilstandsrapport skal pr. definition altid være uangribelig, ligegyldig hvad prisen er. Man bør ikke kunne vælge sig til at købe en ringere kvalitet til en lavere pris, når det gælder en tilstandsrapport. Kun hvis jeg skal købe en ny bil giver det mening at sammenligne pris og kvalitet.

Ordningen med tilstandsrapporter har udviklet sig til en farce og det "frie marked" har resulteret i absurde dumpingpriser, som ingen kan leve med i længden. Forbrugeren er på herrens mark og må i øjeblikket føle sig til grin, hvis han ikke kan få en tilstandsrapport/energimærke til dumpingpris.

Forsikringsbranchen/mæglerkæderne har snigløbet ordningen og fået så tætte samarbejdsaftaler med de store firmaer, der laver tilstandsrapporter og energimærker at relationen ligner et "skjult ejerskab". Det er svært at få øje på de vandtætte skodder mellem interessenterne i ordningen, som der anstændigvis bør være. Problemet er at pengefolk spekulerer kynisk i ordningen.

Konkurrence er godt - det motiverer alle til at yde en ekstra indsats. Nogle mener åbenbart at grådighed er endnu bedre. De bygningsagkyndige, der stadig har bevaret deres uvildighed/integritet, konkurrerer i dag reelt kun om at rage opgaver til sig. De konkurrerer hverken om pris eller kvalitet.

Da alle bygningsagkyndige officielt er godkendt og beskikkede, kan man spørge om, hvordan de så har mulighed for at konkurrere om opgaverne, når det hverken er pris eller kvalitet, der indgår i valget af en sagkyndig? Hvis valget står mellem Frederik eller Muhammed – hvem vælger man så?

Hvordan kan man som "forbruger" finde rundt i dette uoverskuelige marked og sammenligne "pris og kvalitet", hvis det nu var det, man ønskede? Det er mig en gåde!

Hussælgeren foretrækker derfor at overlade det til ejendomsmægleren at bestemme hvilken bygningsagkyndig, der skal udføre rapporten. Her er råddenskab allerede ved at komme langt ind i butikken! Ejendomsmægleren har måske også et økonomisk incitament til at vælge "sin egen" samarbejdspartner p.g.a. "særaftaler" af økonomisk art.

Og hvordan står det så til i branchen i dag?

- Her hersker jungleloven! Først til fadet for enhver pris! Darwin er det religiøse mantra!

- En del sagkyndige har kapituleret og arbejder under akkordlignende arbejdsforhold i et af de 5 store firmaer, der har delt markedet mellem sig, men må kalkulere med en vis udbrændthed over relativ kort tid. Her arbejder man ca. 2 - 3 gange mere pengene for at kunne aflevere et overskud til firmaet. Hvem tænker her på kvalitet? For god ordens skyld er der 5 store foretagender, der "konkurrerer". Ingen kender deres indbydes aftaler! Hokus-pokus! - Offentligheden tror at alting foregår på markedsbetingelser.

- Andre betaler til en "mafialignende"-organisation, der så "hjælper" den sagkyndige med at skaffe opgaver. Handelen med tilstandsrapporter er efterhånden blevet en omfattende handelsplads med boder i "Templets Forgård". Inde bagerst i "Det Allerhelligste" har man gemt uvildigheden så langt væk, at ingen har opdaget det.

- Atter andre plejer stadig deres gamle mæglerforbindelser, dog lidt mere diskret end tidligere.

- Resten af de bygningsagkyndige er sendt på ørkenvandring uden tilstrækkelig med opgaver og er på spring til at forlade branchen eller gå på pension på statens regning, - ikke fordi de ikke er kvalificerede eller ønsker at arbejde med tilstandsrapporter, men fordi ordningen opleves som gennemkorrupt.

Mange har længe ventet på at en bombe ville sprænge ordningen tilbage til "start". - Ønsketænkning og dagdrømme om "fair play" og faglighed i højsædet?

Man kan forestille sig hvad der ville ske, hvis en bombe sprang og opgaverne blev fordelt "efter tur".

De store firmaer ville opleve en faneflugt og få et meget stort rekrutteringsproblem, fordi ingen af de bygningsagkyndige ønsker at arbejde under akkordlignende forhold, fordi det går ud over livskvalitet og kvaliteten i rapporterne.

Hvis opgaverne blev fordelt mere pragmatisk, kunne branchen samlet set levere mere kvalitet for pengene.

De store firmaer er derfor blevet en pestilens for branchens udøvere! - Brancheforeningen har valgt side og vil ikke se manglende uvildighed som værende et problem. Det er branchens største problem!

En sidste desperat krampetrækning er oprettelsen af en forening af "Frie, Uafhængige Bygningsagkyndige og Energikonsulenter" med en fælles bestillings-hjemmeside. Hvis man ikke her genopliver andelstanken, vil mange små firmaer skulle se sig om efter anden beskæftigelse. Man skal huske på at Andelsbevægelsen i sin tid var bøndernes oprør mod grådige pengemænd, der tog en høj avance på bøndernes leverancer. Andelsbevægelsen skaffede bønderne bedre priser og skaffede byboerne kvalitet til en fair pris.

At påstå at ordningen fungerer på frie markedsvilkår er en myte, et påstulat og en hån mod ordningen, eftersom ca. 70-80% af tilstandsrapporterne tilvejebringes via mæglere ved tvivlsomme aftaler mellem forsikringselskaber og store firmaer, der laver tilstandsrapporter på samlebånd og med indbyggede økonomiske sær aftaler.

Der eksisterer ikke og kommer aldrig til at eksistere frie markedsvilkår for tilstandsrapporter! Det kan ikke lade sig gøre, hvis man mener noget med uvildigheden. Det er et "marked", der skal reguleres løbende, for det vil konstant være under angreb af "spekulation", der er vor tids svøbe.

Hvis der skal skabes troværdighed og respekt om ordningen skal priserne være stabile og uden urealistiske slagtilbud, der ikke engang dækker omkostningerne. Det er ikke naturlig markedsdannelse at underbyde hinandens priser. Maksimumpriser er latterlige uden minimumspriser, så derfor bør der indføres faste, regulerede priser. Hvis man mener noget med uvildigheden bør opgaverne fordeles af en ubestikkelig computer, der i dag ville være det eneste "uvildige" man kan opdrive indenfor ordningen!

Lad den bygningsagkyndige koncentrere sig om det væsentlige, nemlig fagligheden. Det vil give ordningen et gevaldigt kvalitetsløft. - Og lad der være øvre grænser for hvor mange rapporter, den enkelte sagkyndige må udføre. Der må dog være grænser for useriøsitet! – og anstændigheden? (De mest grådige sagkyndige, der ikke kan få nok, kunne evt. udleve deres arbejdsiver i ældreplejen el. lign..)

En tilstandsrapport bør være husets eget uvildige dokument, der i købers øjenhøjde fortæller om husets skavanker - en husets sygejournal med diagnoser, der evt. peger i retning af en behandlingsstrategi.

En sygejournal bør ikke være en omsættelig vare med "X-faktor", men et redskab for en huskøber midt i hans livs måske største økonomiske beslutning. Tilstandsrapporten og energimærket er samfundsmæssigt af allerstørste betydning og bør have alles bevågenhed, da de griber ind i alle borgeres privatøkonomi. Derfor bør der være vandtætte skodder mellem alle interessenter i huseftersynsordningen. Og der bør være ordentlige rammer for erhvervets udøvelse.

Der skal formuleres et regelsæt, der har fokus på:

1. Uvildighed – karaktersystemet er godt, men er ordningens achilleshæl, fordi køber fokuserer på karakter-skemaet og måske har sværere ved at opfatte kommentarerne i sin helhed - fordi det tager tid at læse teksterne. Svagheden ved karaktererne er en manglende prissætning. Målet med ordningen er jo at skabe et hurtigt overblik – også økonomisk over ejendommens skader.
2. Kvalitet – faglighed - at levere kvalitet tager sin tid – krav til metode eller metodefrihed?
3. Fast pris – prisforskelle og dumpingpriser fremmer ikke respekten for ordningen!
4. Arbejds miljø – øvre grænse for, hvor mange rapporter, som den sagkyndige må udføre pr. måned.
5. Konkurrence og fordeling af opgaver – man bør ikke udkonkurrere sine fagligt kompetente kolleger.

Og så bliver man nødt til at forholde sig mere nuanceret til begrebet liberalisme:

Som Søren Pind udtalte i et interview: "Jeg er 100 procent liberal, forstået på den måde, at jeg sætter stor pris på at skabe rammer for, at folk kan få lov til at indrette deres egen tilværelse, som de selv vil. Men jeg har også måttet erkende en dyb sandhed, som jeg tror, at den engelske filosof Edmond Burke kom tættest på, da han formulerede dette: at det eneste, der skal til, før det onde vinder, er, at den gode mand intet gør."

Som man kan se, er der lagt i ovnen til en lang og ond fortælling om Huseftersynsordningens skæbne. Hele persongalleriet med helte og skurke har allerede taget opstilling og alle påtager sig ganske frivilligt rollerne. (Det må kræve et vist mod!) Handlingen står allerede i drejebogen. Løgnene og skinhelligheden bag konspirationerne vil snart blive synlige for alle!

Katedralen (læs: huseftersynsordningen) skal bygges helt færdig, men der skal rodes nede i fundamentet og evt. piloteres, for der er alvorlige, synlige revner i soklen.

Husk at fundamentet er det grundlag, som alt andet hviler på! Og husk også, at der skal være støttesøjler med stræbe-buer, så loftet ikke falder ned i blæsevej. Resten af historien kender vi, idet jeg formoder at alle har læst eller set "Jordens Søjler". Ingredienserne er nogenlunde de samme!

Indtil videre er vi kun nået til 3. kapitel i denne "Never Ending Story".

Indtil videre må man knibe sig i armen for at mærke efter om man drømmer eller er vågen.

Fortsættelse følger!

19. januar 2011

Lars Bentzen

Arkitekt MAA, Danske Ark

Beskikket Bygningssagkyndig og Energikonsulent.

Windfeldvej 7,

2830 Virum,

27117050

Wikipedia: Korrupsion fra latin *corruptio*, betyder "fordærvet tilstand, forfald eller bestikkelse".

Korrupsion består i, at en betroet embedsmand eller tillidsmand i det skjulte modtager penge eller andre fordele enten for at træde i funktion, for at undlade at træde i funktion eller for at misbruge sin betroede stilling. Korrupsion har store negative økonomiske konsekvenser (effektivitetstab), idet misbruget fjerner en del af økonomien fra den frie konkurrence. I Danmark vil korrupsion være strafbart for tillidsmanden i kraft af straffelovens bestemmelse om mandatsvig og for modparten i kraft af medvirken. Organisationen Transparency International, som beskæftiger sig med måling af korrupsion, regner Danmark blandt de fem mindst korrupte lande i verden.