

Justitsministeriet

Cc: Folketingets Boligudvalget



Slagelse den 18. december 2013

**Vedr.: Bemærkninger til høring om mulige interessekonflikter mellem forsikringsselskaber 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 forsikringsselskaber 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

Dok.: CCN40203 indeholder elementer der efter min vurdering er direkte usande og kunne have misinformeret Folketingets By – og Boligudvalg.

### **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 ejerskifteforsikrin.
- 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 konkurrenceforvridning.

### **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 opstilling 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 tilgodesee alle Huseftersynsordningens parter.

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

**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 lødighed 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 lødighed 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 forsikringselskaberne med en smiley ordning:**

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

**Smiley kontrol:**

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

Jeg er klar over det ikke vil bekomme alle bygningssagkyndige med en smiley ordning, da det næppe kan undgås at en hel del af de nuværende beskikkede bygningssagkyndige kun vil kunne opnå en surt smilende 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 med alle midler.

**En smiley ordning vil være det eneste korrekte kriterie for udvælgelse af en bygningssagkyndig – 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 forsikringselskaberne og de bygningssagkyndige.**

Med venlig hilsen

**Heiner Bygningsrådgivning ApS**

Sven Heiner

Ingeniør. M. IDA

Beskikket bygningssagkyndig & energikonsulent

Eksamn. skadeskonsulent

Syns- og skønsmand

Udd. Innsatsleder/brandinspektør

Teknisk Revisor og skønsmand på vegne af

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

samt Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede Bygningssagkyndige