

Fra: ABR / Gert Lund Christensen [mailto:info@abr.dk]
Sendt: 20. april 2012 23:36
Til: folketinget@folketinget.dk
Cc: 'ABR / Gert Lund Christensen'; pml@mbbl.dk
Emne: Møde i går og Huseftersynsordningens tilstand, før, nu og fremover

Folketinget

Kommentar til ekspertmøde i By- og Boligudvalget den 19-04-2012 vedr. Huseftersynsordningen.

Nedenstående må gerne omdeles til alle folketingsmedlemmer, relevante udvalg og ministerier.

Brancheforeningen for BygningsUkyndige Ejendomsmæglerassistenter har begået nedenstående referat fra mødet i går, hvor den statistiske usandhed gentages som alibi for at tingenes tilstand skal bevares.

”60 % af de private sælgere finder selv den beskikkede bygningssagkyndige” udtalte Erhvervs- og Byggestyrelsen for et par år siden på et spørgsmål fra Boligudvalget, og derfor er det alligevel nødvendigt at ejendomsmæglerne / forsikringsselskaberne står som en garant for at de øvrige sælgere ikke skal forledes til denne uvane.

http://www.bfbe.dk/index.php?option=com_content&view=article&id=147:bestillervejen-til-debat&catid=1:nyheder&Itemid=43

Faktum er naturligvis at 60 % af de private sælgere ikke selv bestiller de beskikkede bygningssagkyndige, da det skulle være mærkeligt at 10 % af alle sælgere var enige om at vælge 13 ud af de 578 beskikkede til at udføre omkring 10 % af samtlige udførte tilstandsrapporter i 1. kvartal 2012. **Fodnote 1)*

Skal ”de dumme” sælgere have hjælp til at bestille tilstandsrapport, energimærke og elinstallationsrapport, og altså ikke den beskikkede bygningssagkyndig, ISO 9001 certificerede energikonsulentvirksomhed eller den aut. el-installatør, som ejendomsmæglerne så gerne vil hjælpe med, gøres dette mest sikkert med anvendelse af min model.

Staten kalkulerer da i hvert fald med, at hovedparten af borgerne er kloge nok til at anvende diverse andre sider på Internettet, bla SKAT, NemRefusion, Boligejer.dk, etc. uden at det i disse tilfælde har været nødvendigt at indskyde en ”mægler”.

Så naturligvis kan hovedparten af borgerne finde ud af at bestille opgaver i forbindelse med et salg.

På Boligejer under Bygningsdata indtastes:

Find ejendomsdata
Indtast adresse, evt. efterfulgt af postnummer og/eller by
Test vej 1, 1234 Testby

Der står i forlængelse af dette felt så et fast punkt (der er plads nok i den eksisterende opsætning):

Skal ejendommen sælges?
JA NEJ

Svares JA kommer følgende tekst:

Velkommen til Det Offentlige Log-in Fællesskab - NemLog-in. Her kan du benytte både din personsignatur og din medarbejdersignatur til at logge ind.

Brug din personsignatur, hvis du skal logge ind i privat øjemed.

Med din personsignatur kan du for eksempel logge ind på skat og rette i din selvangivelse eller udføre andre handlinger, der knytter sig til dig som privat person, [eller bestille tilstandsrapport, energimærke og eleftersynsrapport i forbindelse med salg af din ejendom.](#)

Brug din medarbejdersignatur, hvis du skal logge ind i erhvervsmæssigt øjemed.

Med din medarbejdersignatur kan du indberette direkte til myndighederne på din virksomheds vegne. Din medarbejdersignatur er personlig og knyttet til den virksomhed, du er ansat i. [Du skal derfor også bruge den, hvis du på vegne af en klient / virksomhed / et dødsbo bestiller tilstandsrapport, energimærke eller eleftersyn på din klients ejendom](#)

Log in med NemID



Validering af BrugerID kontra ejendommens ejer udføres herefter automatisk:

Er man valideret som ejer, dukker følgende skema op:

Ejeroplysninger:

Ejere (navne overført fra BBR)

Korrekt? JA Nej

Adresse (overført fra BBR)

Korrekt? JA NEJ

Post nr. og By (overført fra BBR)

Kommune (Overført fra BBR)

Vejkode (Overført fra BBR)

Mail: Indtastes af bestiller

Telefon: Indtastes af bestiller

Mobil telefon: Indtastes af bestiller

Ejendom:

Adresse (overført fra BBR)
Post nr. og By (overført fra BBR)
Kommune (Overført fra BBR)
Vejkode (Overført fra BBR)
Tidligere Tilstandsrapporter: (Overført fra BBR)
Tidligere Energimærker: (Overført fra BBR)
Tidligere Elinstallationsrapporter: (Overført fra BBR)
Tidligere Byggeskaderapporter: (Overført fra BBR)

Nyt lovpligtigt Energimærke skal udføres:

JA NEJ (overføres fra BBR, hvor der valideres på data om udførelse/gyldighed)
Hvis JA udvælger systemet automatisk en ISO 9001 certificeret Energikonsulentvirksomhed, som ikke tidligere har udført Energimærker på ejendommen.
Ønskes udført et nyt energimærke på trods af tidligere udført og stadigvæk gyldigt:
JA NEJ
Hvis JA udvælger systemet automatisk en ISO 9001 certificeret Energikonsulentvirksomhed, som ikke tidligere har udført Energimærker på ejendommen.

Nyt lovpligtigt Eleftersyn skal udføres:

JA NEJ (overføres fra BBR, hvor der valideres på data om udførelse/gyldighed)
Hvis JA udvælger systemet automatisk en aut. el-installatør, som ikke tidligere har udført elinstallationsrapport på ejendommen.

Ny tilstandsrapport skal udføres:

JA NEJ (vælges af bestiller)
Hvis JA udvælger systemet automatisk en beskikket bygningssagkyndig, som ikke tidligere har udført tilstandsrapport på ejendommen.

Skal bestillinger overføres til Betalingssiden?

JA NEJ
Hvis JA fremkommer en betalingsside



og når betaling er godkendt tildeles et sagsnummer, hvorefter systemets tilfældige valg af lokale sagkyndige modtager oplysningerne på bestillingen på mail og kontakter bestiller for besigtigelser.

Du taler med N.N.

Jeg er blevet bestilt til at udføre på ejendom, som følge af din bestilling på Boligejer.dk med sagsnummer xxxxxx, og vi skal derfor aftale en tid til besigtigelse.

Når rapporter er indberettet, og scannet og accepteret af systemerne (som nu), frigives rapporterne som PDF til bestiller, ejer og overføres til BBR m.v. og honorar frigives til de respektive sagkyndige.

Ønsker "systemet" at kvalitetssikre en eller flere af de udførte rapporter, meddeles dette til bestiller og rapporter fremsendes ikke.

Ejendommen sættes i karantæne, således at der ikke kan bestilles nye rapporter, før de allerede udførte er kontrolleret.

Teknisk revisor modtager derfor sagen og kontakter bestiller for kontroleftersyn.

Efterfølgende frigives rapporter på normal vis, og betaling frigives til de sagkyndige.

(da tilstandsrapporter har en gyldighed på 6 måneder, energimærke på 7 til 10 år og elinstallationsrapporter på 1 år) kan bestiller sikkert godt acceptere en forsinkelse på 8-14 dage.

Bestillere, som ikke er ejere af ejendommen (fx ejendomsmæglere og advokater) skal logge ind Digital Signatur:



og angive samme data som ejer.

Data fra sådanne bestillinger påføres automatisk de respektive rapporter, med angivelser af bestiller-data.

Betaling skal i disse tilfælde udføres af bestiller, som sikkert har en samarbejdsaftale med ejer / dødsbo og derfor kan tilbageholde honorar-udlæg fra salget af ejendommen!

Bestiller (privat eller erhvervsdrivende) modtager ikke oplysninger om de af systemet tilfældigt valgte lokale sagkyndige, før disse kontakter bestiller, hvor de oplyser sagsnummer!

Færdigt arbejde!

Kan det laves enklere til sikring af fuld uvildighed og betaling af ydelserne herfor?

Beskikkede bygningssagkyndige skal ikke konkurrere på pris og kvalitet, da kvaliteten skal være ensartet høj garanteret med det nødvendige antal tekniske revisioner og sanktioner, og priserne er bestemt af staten i forhold til det ønskede niveau for arbejdet, herunder overdragelse af ansvar fra sælger til beskikket bygningssagkyndig.

Er de for høje i forhold til at tilgodese forbrugerorganisationernes bange anelser, så må de blot sættes ned, selv om dette kan få den konsekvens, at færre sagkyndige er interesseret i at deltage i ordningerne, men dette må så justeres efterfølgende.

Som det har været siden 2004 går antallet af beskikkede bygningssagkyndige konstant ned, og alligevel er det konstant 15-20 % af de beskikkede, som udfører 40-50 % af samtlige tilstandsrapporter.

Dette useriøse hurtigløb med op til 800 udførte tilstandsrapporter på 1 år for enkelte beskikkede har medført massevis af sanktioner:

2006: 6 Påtaler, 5 Advarsler
2007: 10 Påtaler, 7 Advarsler
2008: 12 Påtaler, 2 Advarsler, 1 Inddragelse
2009: 52 Påtaler, 12 Advarsler
2010: 31 Påtaler, 10 Advarsler
2011: 15 Påtaler, 4 Advarsler, 1 Inddragelse, 1 Bøde

Samlet: 126 Påtaler, 40 Advarsler, 2 Inddragelser og 1 Bøde

For 2012 foreligger der ingen sanktioner, da styrelserne angiveligt er gået i bureaukratisk selvsving og de tilknyttede tekniske revisorer står standby måned efter måned, mens Disciplinær- og Klagenævnet er over 5 måneder bagud med alt, til forbrugernes sikkerhed?

Fordelt på omkring 600 beskikkede bygningssagkyndige eller sanktion til 1 ud af 3 beskikkede som følge af ringe, meget ringe eller helt uacceptabelt ringe arbejde i forbindelse med varetagelse af en forbrugerbeskyttende lovgivning!

Og 40 % af de 600 beskikkede er dømt op til 9 gange i Ankenævnet for Huseftersyn / Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, og de dømte som ikke accepterer kendelserne. Heller ikke overholder Bekendtgørelsens krav om at få dette meddelt inden 30 dage.

Gad vide hvad forbrugerne ville vælge, hvis valget står mellem billige og sjuskede tilstandsrapporter / energimærker og eleftersynsrapporter (udført af tillærte "elektrikere") som farter rundt i hele landet for at servicere ejendomsmæglerne, eller rapporter til de fastsatte priser udført af seriøse sagkyndige og installatører med tilknytning til lokalområdet?

Fodnote 1:

Tal for udførte tilstandsrapporter for HE-nr. 987 (undertegnede) trods ca. 50.000 husstandsomdelte reklamer efter 2010, 3 hjemmesider og årlige reklameudgifter på omkring 20.000 kr., samt naturligvis ingen sanktioner eller tabte sager i ankenævn eller hos domstolene, viser klart at de private sælgere ikke vælger frit:

Antal tilstandsrapporter:

Som selvstændig

2012: 3
2011: 17
2010: 28
2009: 29
2008: 49
2007: 46
2006: 63
2005: 58
2004: 15
2003: 15

Som ansat hos Stokvad & Kerstens (med faste aftale med ejendomsmæglere):

2003: 179 (9 måneder)
2002: 325
2001: 333 (9 måneder)

Som selvstændig

2000: 81

Som ansat hos Just Consult (med faste aftaler med ejendomsmæglere)

1999: 243 (6 måneder)

1998: 739

1997: 651

1996: 598 (9 måneder)

Som ansat hos Codan (med faste aftaler med ejendomsmæglere)

1996: 61 (3 måneder)

I alt: ca. 3.500 stk.

Heraf som selvstændig: 400

Dette viser tydeligt at der ikke er basis for at være selvstændig!

Skulle nogen være i tvivl om fordelingen henvises til bearbejdet statistik for 1. kvartal 2012:

År	2012									
Udgangen af	Marts									
Beskikkede	576									
Rapporter	14391									
Gennemsnit	25									
Reelt gennemsnit	35									
	Beskikkede									
Intervaller	Lav	Høj		Beskikkede	%	Lav	Lav %	Midt	Midt%	Høj
1	0	0		160	28	0	0	0	0	0
2	1	10		112	19	112	1	616	4	1120
3	11	25		80	14	880	6	1440	10	2000
4	26	50		105	18	2730	19	3990	28	5250
5	51	100		106	18	5406	38	8003	56	10600
6	101	200		13	2	1313	9	1957	14	2600
7	201	300			0	0	0	0	0	0
8	301	400			0	0	0	0	0	0
9	401				0	0	0	0	0	0
				576	100	10441	73	16006	111	21570
Under gennemsnit				352	61				3120	
Gennemsnit				105	18	3990				
Over gennemsnit				119	21	6719				
Sum af stipuli	13829									
Forskel til antal	562									

Tal er baseret på at de beskikkede som udfører under det gennemsnitlige antal alle udfører det maksimale antal rapporter i de aktuelle intervaller, mens de beskikkede som udfører over gennemsnittet kun har udført det minimale antal rapporter i de aktuelle intervaller. Udregningen er således den bedst tænkelige, mens fakta naturligvis er meget værre.

21 % af de beskikkede bygningssagkyndige eller 119 af 576 har udført minimum 47 % af samtlige udførte tilstandsrapporter eller det samme antal, som de resterende 457 beskikkede har udført til sammen.

2 % af de beskikkede eller 13 af 576 har minimum udført 1313 tilstandsrapporter eller godt 9 % af samtlige eller mere end 2 om dagen hver eneste dag (incl. lørdag, søndage, helligdage og de dage hvor landet var lukket af sne) siden den 1. januar 2012

Det er dog et mærkeligt sammentræf at 780 private sælgere (60 % af de 1313 udførte tilstandsrapporter) "tilfældigvis" skulle have lagt deres ordrer hos disse 13 beskikkede, specielt fordi flere af dem hverken er synlige på Boligejer.dk eller annoncerer med at de er beskikkede bygningssagkyndige.

Det virker dog også paradoksalt, at ingen af de private sælgere skulle have lagt deres bestillinger hos de 28 % af de beskikkede som slet ikke har udført tilstandsrapporter i 2012.

De fremlagte tal fra styrelse og refererer af visse af deltagerne ved mødet er derfor dokumenteret at være usande!

Med venlig hilsen: Gert Lund Christensen



 Pas på miljøet - udskriv kun denne e-mail hvis det er nødvendigt