

28.09.2023

Boligudvalget
Folketinget | Christiansborg
1240 København K

Att. Formand for Boligudvalget Henrik Møller (S)
Att. Medlem Boligudvalget Sigurd Agersnap (SF)
Att. Medlem Boligudvalget Thomas Jensen (S)
Att. Michael Aastrup Jensen (V)

Kommentar til Boligudvalgets åbne høring af 21.09.2023 vedr. forbrugerbeskyttelse af boligejere

Først og fremmest tak til Folketingets Boligudvalg for at tage initiativ til en åben høring med formål at belyse de udfordringer husejere kan opleve, når de støder på fejl og mangler i deres bolig, og den lovgivningsmæssige forbrugerbeskyttelse ikke efterleves af hverken forsikringsselskaber eller private og offentlige, uafhængige ankenævn.

Dernæst en stor tak til de to boligejere Karina Pedersen og Sanna Lund for at stå frem og berette om deres personlige møde og erfaring som huskøber med en nærmest ikke eksisterende forbrugerbeskyttelse.

Uvildigheden udgør kernen i Huseftersynsordningen

Denne henvendelse til Boligudvalget udløses af min egen rolle som husejer og mit personlige møde med Huseftersynsordningen, som afspejler præcis samme mønster af svigt i kraft af forsikringsselskabernes manglende overholdelse af Justitsministeriets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for ejerskifteforsikring samt beskikkede bygningssagkyndige og skønsmænds åbenlyse og forsætlige tilsidesættelse af uvildighed og det alment tekniske fælleseje.

Jeg er dermed ikke enig i, at denne svigt skulle omhandle et kompetencespørgsmål hos skønsmænd og bygningssagkyndige, men derimod et spørgsmål om inhabilitet og forsætlig tilsidesættelse af uvildighed.

Det er vigtigt at understrege, at påstand om tilsidesættelse af uvildighed ikke afspejler en mistanke eller begrundet mistanke. Der er tale om en skriftlig afsløring af en fast tilknyttet skønsmand (arkitekt fra Århus) i Nævnenes Hus og ansatte med juridisk baggrund i sekretariat for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, i et gensidigt samarbejde om at lukke klagesager ned og frikende den bygningssagkyndige og dennes forsikringsselskab for erstatningsansvar.

Dertil kommer den svigagtige handling og tilsidesættelse af uvildighed fra den bygningssagkyndiges side, som starter i en nærmest selvlysende, lyserød tilstandsrapport, og fortsættes i to skriftlige svar på mine henvendelser og dernæst videre i de hemmelige aftaler med to fast tilknyttede skønsmænd i Nævnenes Hus og to ansatte i sekretariatet.

Jeg kalder dette for omvendt forsikringsvindel. Straffeloven kalder det bedrageri og korruption.

Forholdet gør sig ikke kun gældende i egen klagesag i Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Forholdet kan også dokumenteres og bekræftes i skønserklæringer og afgørelser i andre sager i Nævnenes Hus med selv samme sagsbehandlere i sekretariatet. Dvs. der er ikke tale om en enkeltstående sag, men et mønster og en forretningsmodel der går igen, særligt i sager med omkostningstunge forhold.

Sagerne vidner om magtfordrejning, tilsidesættelse af forvaltningsloven i særlig grad officialprincippet, korruptionsaftaler mellem flere aktører, dokumentfalsk og bedrageri, som tydeligvis forgrener sig ind i en dansk myndighed.

Jeg bemærkede, at boligejer Sanna Lund under Boligudvalgets høring også gjorde brug af ordet korruption i sit oplæg, og jeg kan i mit møde med Huseftersynsordningen og via aktindsigt i øvrige sager beklageligvis kun bekræfte Sanna Lunds oplevelse og påstand.

Min sag startede med et huskøb i december 2016. I 2022 vandt jeg over mit forsikringsselskab, på egen hånd uden advokat. I 2023 afslørede jeg en kvindelig teamleder fra Nævnenes Hus i overvågning, hvor hun holdt parkeret udenfor mit hus og tog billeder i perioden efter syn og skøn og inden afgørelse. Analyse af skønserklæring, afgørelse, diverse korrespondancer og partsaktindsigt afdækker og bekræfter, at der er tale om omfattende korruption og bedrageri i Nævnenes Hus i form af minimum to ansatte med juridisk baggrund, som utvivlsomt har en interesse i klagesagernes udfald.

Nævnenes Hus (NH) | Disciplinær- & klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige

Jeg har i en periode på ca. 3 år observeret og undersøgt Nævnenes Hus interne procedurer både i egen klagesag, men også i andre sager, og det blev fra starten meget tydeligt at sekretariatet tilsidesætter forvaltningsloven i en grad, hvor der faktisk sker en decideret umyndiggørelse af borgere. Denne del af sagen overdrages naturligvis til Folketingets Ombudsmand, så det vil jeg ikke komme yderligere ind på i denne sammenhæng.

NH oplyser på deres hjemmeside og i klageskema, at klagefristen for fejl i en tilstandsrapport er 5 år fra overtagelsesdag og senest 6 år fra tilstandsrapportens datering, medmindre den bygningssagkyndige har handlet groft uagtsomt eller givet garanti. Justitsministeriet oplyser en klagefrist inden 5 år fra overtagelsesdag og senest 6 år fra rapportens datering i *Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.* § 3 stk. 2. Erhvervsstyrelsen oplyser under *Vigtige oplysninger om huseftersyn* i indledningen til selve tilstandsrapporten, at det er et krav, at den bygningssagkyndige har en gyldig ansvarsforsikring, som kan dække fejl begået i tilstandsrapporten i mindst 5 år.

På trods af at jeg har overholdt den 5-årige klagefrist, så afvises halvdelen af forholdene i klagen af Nævnet i afgørelsen med den almindelige 3-årige forældelsesfrist i forældelsesloven. Dvs. der skulle være tale om en slags løbende, parallel forældelse.

Jeg har fulgt NH's klagevejledning. Jeg har overholdt den 5-årige klagefrist. Men halvdelen af forholdene er forældet. Dvs. jeg ville have stået bedre, hvis jeg ikke havde fulgt NH's klagevejledning. En myndigheds klagevejledning skal umiddelbart klæde en borger på i en klagesituation og ikke af. Og hvorfor kan NH først oplyse om en 3-årig forældelsesfrist i afgørelsen og ikke i klagevejledningen? En forældelse som er til klar fordel for den bygningssagkyndige i kraft af, at klager slet ikke har kendskab til den. Nævnet overholder ikke deres vejledningspligt som myndighed, og udsætter klager for retstab.

Ovenstående er blot et enkelt af utallige eksempler på hvor kreative de to jurister i Nævnenes Hus har forsøgt at være i min sag. Juridiske henvisninger hvor pågældende § vedrører en helt anden del af bekendtgørelsen. Omdøbning af diverse indsigelser til bemærkninger. Ignorering af indhold i klagers skrivelser eksempelvis et høringsvar på 9 sider om påstand og dokumentation vedr. en række af svigagtige handlinger begået af den bygningssagkyndige, et høringsvar som aldrig behandles, ej heller i afgørelse.

Kreativiteten i Nævnets afgørelse afspejler samme niveau af urørlighed og magelighed som i skønserklæring. Det er hverken første gang eller 10. gang de gør dette. Afvisningsretorikken afslører, at det umuligt kan have været i hænderne på en landsdommer. En landsdommer ville eksempelvis aldrig komme frem til, at en arkitekt uden nogen form for dokumentation eller argumentation blot mener, at en nedbøjning på 6 cm med følgeskader er kommet efter overtagelse mod klagers 3 ingeniør rapporter (1 udgør forsikringens ingeniør), som fastslår at spær er valgt for svage i udførelsesåret, og en ejerskifteforsikring som har anerkendt forholdet (til stede ved overtagelse) og hvor forsikringens ingeniør har vurderet, at der var risiko for kollaps, så tagkonstruktionen skulle understøttes. Hvem har løftet bevisbyrden? Arkitekten. Klart. Men fordi dette er anført i en skønserklæring, så kan det ikke afvises at der sidder en landsdommer og kun tænker skønserklæring = høj standard.

Og sådan fortsætter det med samtlige forhold. Ikke at forglemme dem som nedtones eller helt undlades.

På papiret i min sag medvirker en landsdommer til bedrageri. Indtil det modsatte er bevist vælger jeg dog at antage, at der her er tale om dokumentfalsk, dvs. de to jurister foregiver at sagen har været forelagt nævnet på et nævnsmøde. Alternativt har de to jurister i deres udkast til afgørelse konstrueret sagen, så den kunne afvises og lukkes ned. Der foreligger interne dokumenter i sagen, som kan underbygge denne påstand. Det er selvfølgelig interessant at spørge landsdommeren om han kan fremsende udkast til afgørelse samt de øvrige sagsakter, som han har modtaget vedr. det pågældende sagsnummer. Det vil hurtigt afdække landsdommerens rolle i denne sammenhæng.

Jeg antager, alt andet lige, at en landsdommer har ret til at vide om hans navn og embede bliver misbrugt.

For at kunne udarbejde en tilstandsrapport som beskikket bygningssagkyndig under Huseftersynsordningen skal man have en byggeteknisk baggrund. For at kunne udarbejde en skønserklæring som beskikket skønsmand under Huseftersynsordningen, så skal man ligeledes have en byggeteknisk baggrund. Men den gruppe (Sekretariatet & Nævnet) der skal vurdere hvor vidt den bygningssagkyndige har begået fejl har udelukkende en juridisk baggrund og/eller andre erhverv uden byggeteknisk indsigt. Ud af nævnets sammensætning har kun et enkelt medlem en byggeteknisk baggrund.

Kan Boligudvalget tilslutte sig at denne sammensætning i et nævn er uhensigtsmæssig & en udfordring i forhold til retfærdige afgørelser og borgernes retssikkerhed? Hvorledes skal en jurist og landsdommer uden en byggeteknisk baggrund kunne gennemskue eller vurdere om en skønsmand tilsidesætter uvildigheden i byggetekniske udtalelser?

Kan Boligudvalget tilslutte sig at Nævnet kan have en interesse i *ikke* at undersøge en skønserklæring for tilsidesættelse af uvildighed, da skønsmanden netop er udmeldt af selv samme Nævn/sekretariat, og særligt når der er tale om en skønsmand, som har været fast, tilknyttet skønsmand for nævnet i 12 år, og desuden indgår i den 4-årige rammeaftale mellem Sikkerhedsstyrelsen & Nævnenes Hus?

Jeg har løbende forsøgt at få kontakt til direktør Christian Hesthaven i Nævnenes Hus siden april 2023, og gentagne gange siden februar 2023 gjort sekretariatet i Disciplinær- & klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige opmærksom på, at sagen har udviklet sig til en straffesag under behandlingen i Nævnenes Hus.

At de to jurister i Nævnenes Hus modarbejder mine forsøg på at få kontakt til direktør Christian Hesthaven, og på intet tidspunkt overdrager sagen til deres direktør, som ville være en naturlig handling i en situation omkring anklage om strafferetslige handlinger, udgør blot endnu en brik i puslespillet. De to jurister informerer ikke Christian Hesthaven om sagen, fordi det vil medføre en afsløring af dem selv.

I sekretariatets svar på min henvendelse af 4. maj 2023 fremlægges det dog som om sagen har været fremlagt for Christian Hesthaven, men at en anden svarer på hans vegne. Jeg vil undlade at skrive navnet på den ansatte i Nævnenes Hus, på trods af at der er tale om et direktionsmedlem, da der også her kan være tale om dokumentfalsk ud fra svarets øvrige indhold.

Nævnet og sekretariatet må ikke behandle en sag af strafferetlig karakter, og skal i den situation træde tilbage. Det fremgår af nævnets egen forretningsorden. De to jurister forcerer, som forventet, en ukorrekt og konstrueret afgørelse igennem med en landsdommers underskrift (som jeg naturligvis har gjort indsigelse imod), da det af gode grunde er svært at overholde forvaltningsloven, når man begår bedrageri. Denne indsigelse fremstår ligeledes ubehandlet.

Afgørelsen bør tilsidesættes som ugyldig af Direktør Christian Hesthaven eller Folketingets Ombudsmand eller anden overordnet myndighed. Der er intet i sekretariatets sagsbehandling, afgørelse og skønserklæring som afspejler sandhed og dermed retfærdighed. Sagsbehandlingen i Nævnenes Hus og Nævnet afspejler en decideret umyndiggørelse, og en underkendelse af mine rettigheder.

Bemærk: Både den bygningssagkyndige og skønsmanden er enige om at samtlige forhold er relevante at notere i en tilstandsrapport. Omkostningstunge skader som koster ca. kr. 3 millioner samlet at udbedre. Men den bygningssagkyndige har stadig ikke begået fejl.

Et andet mønster i Nævnets afgørelser omhandler en konsekvent afvisning af klager, hvor klager har fået en del af skaderne dækket af ejerskifteforsikringen. Der benyttes en retorik omkring dobbeltdekning på trods af at der er tale om vidt forskellige forhold. Klagerne tror enten på dette eller giver op, så det er en anden strategi, som de to jurister lykkes med i adskillige sager.

Jeg har lavet en skriftlig analyse af den bygningssagkyndiges svar på mine henvendelser, skønserklæring og afgørelse for at tydeliggøre overfor 3. part, hvor og hvordan der er tale om svigagtig handling og tilsidesættelse af uvildighed. Disse analyser vil indgå i de samlede sagsakter.

Jeg anmoder Boligudvalget om at overdrage en kopi af denne skrivelse direkte til Christian Hesthaven. For god ordens skyld må jeg oplyse at sagen har to sagsnumre i Nævnenes Hus j.nr. 21/13609 og 22/13540.

Habilitetsprincippet. Uvildighedsprincippet. Retsstatsprincippet.

Høringen af 21.09.2023 tager udgangspunkt i to forskellige boligsager, hvor den ene sag omhandler nybyg og den anden sag omhandler en traditionel bolighandel under Huseftersynsordningen. På trods af sagernes forskellighed, så har sagerne én interessant fællesnævner, en skønserklæring som ikke fremstår upartisk.

En tilstandsrapport og en skønserklæring *skal* begge afspejle skønsmandens uvildighed og fuldstændige upartiskhed. Det er et ufravigeligt krav i lovgivningen, som sikrer at afgørelser og domsafsigelser træffes på et grundlag, som hviler på lighed for loven.

Tilsidesættelse af uvildighed i en skønserklæring eller tilstandsrapport udgør en svigagtig, ansvarspådragende handling, og er en overtrædelse af straffeloven. Straffelovens §§144, 150, 152 og 155-157 finder tilsvarende anvendelse på beskikkede bygningssagkyndige, jf. lov om beskikkede bygningssagkyndige § 1, stk. 3. Overtrædelser af straffeloven udgør et anliggende for Anklagemyndigheden, og ikke et civilt søgsmål.

Selvom en skønserklæring benyttes som et tungt, bevismæssigt værktøj er skønserklæringen ikke juridisk bindende, hvorfor den skal kunne anfægtes ved domstole og domstolslignende nævn, men dette afspejles desværre sjældent i praksis.

Skønserklæringer lever tydeligvis fortsat højt på et gammelt, uplettet ry om høj standard, en standard vurderet af juridiske dommere, som man med rette må antage ikke hverken har eller har haft den fornødne faglighed og kompetence til overhovedet at kunne vurdere hverken indhold eller kvalitet.

Det er en udfordring for retssikkerheden, at en erklæring på det niveau får status som urørlig i en retsstat. Hvordan er det muligt at leve op til retsstatsprincippet, når en skønserklæring i kraft af sin urørlighed tilsidesætter demokratiske værdier og grundlæggende

rettigheder? En skønserklæring skal kunne anfægtes og underkendes, og skønsmanden skal holdes ansvarlig for erklæringens indhold særligt i tilfælde hvor skønserklæring er formålskonstrueret, og ikke afspejler de faktiske skadesforhold og gældende lovgivning. En forsætlig handling i en skønserklæring eller tilstandsrapport skal ikke kunne undskyldes med en kompetencemæssig utilstrækkelighed. Kompetencemæssige udfordringer bør kunne afdækkes enten inden eller under udarbejdelse af rapport/erklæring, og ikke langt senere under et domstols- eller ankenævnsforløb. Alt andet lige, skal manglende kompetence ikke kunne påføre modparten et tab. Ansvar og skyldsspørgsmål vedr. eventuel manglende kompetence skal i så fald placeres på den bygningssagkyndige selv.

Min konklusion, i mødet med Huseftersynsordningen, er at en skønserklæring for en række skønsmænd er blevet en salgbar vare og et frirum for spekulativ adfærd og hemmelige aftaler, fordi uvildigheden i en skønserklæring aldrig undersøges. Dette på trods af at mange skønsmænd også fungerer som beskikkede bygningssagkyndige under Huseftersynsordningen, som netop i årevis er blevet og stadig bliver kritiseret for at levere såkaldte lyserøde rapporter, dvs. rapporter som forsætligt skjuler og nedtoner skadesforhold.

Når en handling er strafbar ved lov, så er det en altafgørende nødvendighed for borgernes retssikkerhed at denne handling straffes, når en sådan handling finder sted. En sådan handling må ikke være beskyttet og urørlig af en erklærings historiske DNA. Domstolens blåstempling af en bevismæssig erklæring må aldrig underkende en borgers rettigheder eller undersøgelsesprincippet.

Hvis landets love ikke håndhæves af myndighederne, og staten dermed indtager en passiv rolle, så vil der både ske en krænkelse af borgernes retssikkerhed, men også en accept af selve lovovertrædelsen og krænkelsen fra myndighedernes side.

Det fremgår af Grundloven, at der skal gælde en ubrydelig respekt for det enkeltes menneskes integritet, hvorfor Staten skal straffe overgreb mod andre menneskers liv, helbred og ejendom med fasthed og konsekvens.

Danmark er ligeledes forpligtet til at overholde de rettigheder og friheder, som står i Den Europæiske Menneskerettighedskonvention. En løbende og vedvarende overtrædelse af konventionen i form af en lovgivningstilstand og passivitet fra statens side bliver pr. definition et anliggende for Den Europæiske Menneskerettighedsdomstol.

Jeg kan ikke i accept stå med et milliontab pga. hemmelige aftaler og købte meninger i en tilstandsrapport og skønserklæring, og samtidigt være vidne til, at de parter i sagen som har påført mig dette tab går fri, og tilmed får lov til at forsætte med at begå overtrædelser af straffeloven, ustraffet, beskyttet, med ny vinding, overfor nye borgere. Det bliver jeg nødt til at handle på.

Det er vigtigt for mig at understrege, at dette *ikke* skal betragtes som en generel kritik af samtlige syn- og skønsmænd, men udelukkende de skønsmænd som tilsidesætter uvildighedsprincippet.

Det skal ej heller betragtes som en kritik af Folketinget og landets dygtige politikere, men det skal betragtes som en grundlæggende bekymring for borgernes retssikkerhed i Danmark. Dette handler om meget mere end kun forbrugerbeskyttelse.

Tillid til Huseftersynsordningen

Jeg tillader mig at anmode Boligudvalget om at overveje en valid og retvisende undersøgelse og analyse af huskøbernes tillid til huseftersynsordningen ved eksempelvis at udvælge 1000 borgere, som har stået i en situation, hvor der både har været behov for at anmelde forhold på ejerskifteforsikring og et videre forløb i Disciplinær Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige i Nævnens Hus.

Det er langt mere retvisende at vurdere en ordnings funktion og succes ud fra en direkte forbrugerundersøgelse, i en udvalgt gruppe som reelt har afprøvet "produktet". Eventuelle svagheder ville kunne identificeres og kortlægges langt mere effektivt med henblik på justering og forbedring.

Undersøgelsen bør udføres af et uvildigt og uafhængigt analyseinstitut, som ikke navngives offentligt før analysen foreligger. Enhver part som kan have en interesse i undersøgelsens udfald må ikke få kendskab til analyseinstituttets identitet, med henblik på at sikre kvalitet og uvildighed i undersøgelsen. Her tænkes særligt på brancheorganisationer med politisk indflydelse.

Hvis Folketinget vil sikre og forbedre forbrugerbeskyttelsen af boligejere ved huskøb og reparere eksisterende tillidsbrud, så er man lovgivningsmæssigt og i praksis nødt til at sikre at uvildigheden er til stede i hver eneste sag.

Forbrugerbeskyttelsen kan kun efterleves ved at nulstille det netværk, der eksisterer mellem de forskellige aktører under Huseftersynsordningen. Her tænkes på bygningssagkyndige, ejendomsmæglere, forsikringsselskaber samt syn & skønsmænd.

Bygningssagkyndige som har taget afstand fra aktørernes hemmelige samarbejdsaftaler beskriver, at der er tale om monopollignende tilstande, som har til formål at tilgodese alle parter med undtagelse af køber.

Tilstande som i øvrigt er blevet belyst både inde- og udefra i årevis i adskillige medier, men også i utallige henvendelser fra bygningssagkyndige, som kan findes i arkivet på ft.dk. Her kan blandt andet nævnes en tidligere partner i Botjek, som står frem med sin historie, både i avisartikler & i to DR Kontant programmer.

Jeg kan i denne forbindelse oplyse, at jeg tog kontakt til direktøren i den bygningssagkyndiges virksomhed, som på trods af den bygningssagkyndiges tydelige afvigelser fra lovgivningsmæssige krav mv. i begge svar på mine henvendelser, så tog direktøren ikke afstand fra den bygningssagkyndiges handling eller svar, men udtrykte en tillid til Nævnets kommende afgørelse. En afgørelse som han naturligvis vidste ville frikende den bygningssagkyndige, i kraft af aftalen med de to jurister i NH og skønsmanden.

Jeg kritiserede også virksomhedens interne klageprocedure. Den man klager over, behandler selv klagen. Igen, uvildigheden eksisterer ikke i den virksomhed. Den bygningssagkyndige har en relativt stor interesse i at påstå, at han ikke har begået fejl både i kraft af sit ansættelsesforhold men også i forhold til sit erstatningsansvar. Dette er også et område Boligudvalget burde kigge nærmere på rent lovgivningsmæssigt.

Jeg kan ikke genkende direktør i BfBE, Bjørn B. Christiansens udlægning i sit oplæg omkring en historisk lav medieomtale med 4 små bump på vejen. Fra 2021 indtil nu har der løbende været avisartikler med kritik af ordningen, både fra bygningssagkyndige og forbrugere, blandt andet i Jyllands-Posten og Politiken. I 2023 er det nærmest eksploderet i flere aviser, landsdækkende og lokale, med historier omkring en huseftersynsordning som svigter forbrugerne forsikringsmæssigt, både på ejerskiftedelen, men også i forhold til den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring i Nævnens Hus.

Hvordan er det muligt, at der kan stå en husejer på den ene side med et fint hus i tilstandsrapporten og et hus i virkeligheden hvor der er skadesforhold som koster over kr. 3 millioner at udbedre, imens der på den modsatte side står en bygningssagkyndig, som fastholder at hans tilstandsrapport er fejlfri? Der er kun to muligheder enten er tilstandsrapporten fejlbehæftet eller så virker Huseftersynsordningen ikke efter hensigten. I øvrigt kan jeg oplyse at nævnte eksempel ikke er fiktivt, men egen sag.

Forslag til revurdering af Huseftersynsordningen

Det eksisterende netværk mellem ejendomsmæglere, forsikringsselskaber, byggesagkyndige og skønsmænd skal nulstilles.

Ejendomsmæglere må ikke længere indgå som en del af Huseftersynsordningen, da ejendomsmægler er sælgers mand og har en forretningsmæssig interesse i sagen i kraft af sin egen virksomhed. Ejendomsmægleren må derfor ikke tilbyde forsikringsprodukter eller tilstandsrapporter til hverken køber eller sælger i forbindelse med salg. Der skal være tale om nul indflydelse.

Ejendomsmæglerens interesse er tidligere blevet kritiseret, og har også medført lovændringer. Netværket og samarbejdsaftalerne lever dog fortsat i bedste velgående.

Ejendomsmægler må først vurdere et hus med henblik på salg, når der foreligger en tilstandsrapport fra sælger. Dette betyder at en ejendomsmægler godt må foretage vurderinger *med forbehold* inden der foreligger en tilstandsrapport, men prisen/salg må ikke offentliggøres.

Sælgers oplysningspligt skal fremhæves og have en større betydning. Sælgers tilbud om ejerskifteforsikring må ikke tilsidesætte sælgers oplysningspligt.

Tilstandsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring må KUN rekvireres af sælger. ALDRIG ejendomsmægler og ej heller via en ejendomsmægler. Nul indflydelse. Alle tilstandsrapporter bør være offentlig tilgængelige, hvor minimum den byggesagkyndiges HE. nr. fremgår.

Alle skønsmænd skal forsynes med et ID nr. som fremgår af skønserklæringer og afgørelser i Nævnens Hus.

Kommentar til Boligudvalget vedr. direktør i BfBE Bjørn B. Christiansens oplæg

Direktøren i BfBE henviser mundtligt i sit oplæg til en megafon undersøgelse udført for 5 år siden i 2018, som er foretaget blandt 1.000 *boligkøbere*, som har stået med en tilstandsrapport i hænderne indenfor en periode på ca. 6 måneder. BfBE oplyser at undersøgelsen afspejler en tårnhøj forbrugertillid til tilstandsrapporter på 95%.

Hvad er (forbrugerbeskyttelses)tilstanden for tilstandsrapporten?



- Tårnhøj forbrugertillid 95% (2018 Megafon, 1.000 boligkøbere/sælgere)
- Laveste offentlige diskussion/medieomtale i 25 år – bump 2006, 2013, 2018, 2021
- Meget få forbrugerklager (200 klager til ankenævn = 0,25%)
- All time low rapport-fejlprocent i 2018 (4%) – men pt. 8% ifm. ny tilstandsrapport

BfBE

Det fremgår dog af det tilhørende skriftlige bilag, at undersøgelsen ikke kun er foretaget blandt *boligkøbere* men også *sælgere*, hvorfor jeg ikke mener, at undersøgelsen er repræsentativ og retvisende i en sammenhæng, hvor det udelukkende er huskøbernes tab og manglende forbrugerbeskyttelse som er hovedtemaet. I den form Huseftersynsordningen har nu, så går sælger helt fri, og køber står med totalrisiko for tab.

Dertil må tilføjes at undersøgelsesmetode samt grundlag, design, formål, fordeling, formulering mv. ikke fremgår af hverken mundtlig eller skriftligt oplæg, og uden indsigt eller oplysning om nævnte faktorer er det svært at vurdere undersøgelsens relevans og resultat. Den originale undersøgelse fremgår ikke af BfBE's hjemmeside.

Udover at undersøgelsen ikke kun afspejler huskøbere, men også sælgere så mener jeg, at en anden udfordring for undersøgelsens validitet er tidsintervallet på 6 måneder. I forbindelse med huskøb er der enormt mange praktiske ting der skal tages hånd om, eksempelvis gøre det hus man skal flytte fra klar til salg, pakning, flytning osv. så min umiddelbare tanke er, at en stor del af huskøberne slet ikke har taget stilling til eventuelle fejl og mangler inden for 6 måneder, slet ikke hvis tilstandsrapporten ser fin ud.

BfBE udgør, alt andet lige, ikke en uvildig part i forhold til at undersøge forbrugernes tillid til tilstandsrapporter. Brancheforeningen for Byggesagkyndige og Energikonsulenter (BfBE) har selv en tårnhøj interesse i en tårnhøj forbrugertillid.

Jeg tillader mig at anbefale, at Boligudvalget rekvirerer den omtalte megafon undersøgelse fra BfBE for at afdække hvor vidt undersøgelsen overhovedet har en relevans i forhold til boligkøberne og deres forbrugerbeskyttelse.

Jeg tillader mig også at anbefale, at en kontrol af tilstandsrapporter skal udføres af en uvildig part. Det er BfBE ikke i denne sammenhæng.

Det findes ikke helt rimeligt og samtidigt stærkt bekymrende, hvis Folketinget og de respektive udvalg ikke stiller større krav til dokumentation, som skal underbygge en brancheorganisations politiske indflydelse og udtalelser om forbrugernes tillid til deres medlemmers produkter og tjenester. Det bemærkes i øvrigt, at undersøgelsen er udokumenteret og 5 år gammel.

Kommentar til Boligudvalget vedr. skønsmand og rådgivende bygningsingeniør Morten K. Mathiasen (MKM)

MKM oplyser under høring, at enhver i teorien kan indsende sit CV og melde sig som skønsmand, og at der ikke føres nogen form for kontrol på området, hvorfor forklaringen på en skønserklærings modstridende holdninger skulle omhandle et kompetencespørgsmål hos den enkelte skønsmand.

MKM skriver følgende i sin skrivelse af 12. april 2023 til Boligudvalget:

Syn & skøn skal ikke nødvendigvis være billigt. Skønsmænd er højt uddannet og erfarne fagfolk.

Hvis skønsmænd er højt uddannet og erfarne fagfolk iht. MKM's skrivelse, så kan en skønserklærings modstridende holdninger ikke skyldes et kompetencespørgsmål.

Jeg vil venligst anmode Boligudvalget om også at inddrage et fokus på habilitets- og uvildighedsprincippet i både tilstandsrapporter og skønserklæringer i forhold til at forbedre vilkårene for forbrugerbeskyttelse.

I nogle tilfælde kan der selvfølgelig sagtens være tale om en 100% kompetencemæssig udfordring, og det skal der selvfølgelig også tages hånd om. Sikkerhedsstyrelsen har et ansvar for at klæde de beskikkede bygningssagkyndige og skønsmænd på under Huseftersynsordningen. Gør Sikkerhedsstyrelsen ikke det godt nok?

Jeg kan oplyse, at den 4-årige rammeaftale vedr. syn & skønsmænd, som foreligger mellem Nævnenes Hus og Sikkerhedsstyrelsen på kr. 32.000.000,00 ex. moms overvejende er indgået mellem skønsmænd og virksomheder, som også udfører tilstandsrapporter. Her skulle niveauet af skønsmænd i så fald ligge ret højt. Her må jeg igen give boligejer Sanna Lund ret i en betragtning i sit oplæg. Det bliver uundgåeligt til en slags fætter-kusine fest, hvor en kollega skal kritisere en kollega, hvorfor det i praksis også kun sker i et statistisk, belejligt omfang i de klagesager*, som ikke er omkostningstunge.

**Med undtagelse af klagesager, hvor der ikke er tegnet ejerskifteforsikring. Det er ikke samme forretningsmodel.*

Jeg vil også venligst anmode Boligudvalget om at overveje om de omtalte rammeaftaler mellem Nævnenes Hus og Sikkerhedsstyrelsen med fast tilknyttede syn & skønsmænd ikke kan blive en udfordring i forhold til uvildighedsprincippet? Hvis man benytter de samme skønsmænd i en 4-årig periode, så kan der opstå relationer mellem skønsmænd og bygningssagkyndige, en situation som ikke tilgodeser hverken Huseftersynsordningen eller forbrugeren. En udvikling som jeg allerede ser i egen sag og de sager jeg har fået aktindsigt i.

Sikkerhedsstyrelsen

Sikkerhedsstyrelsen administrerer Huseftersynsordningen, under Erhvervsministeriet. Af Sikkerhedsstyrelsens hjemmeside fremgår det, at Sikkerhedsstyrelsen skaber tryghed for virksomheder og forbrugere.

Jeg kan beklageligvis ikke umiddelbart få øje på trygheden for forbrugeren i forhold til Sikkerhedsstyrelsens rolle som administrator for Huseftersynsordningen. Min oplevelse er, at Sikkerhedsstyrelsen har tilegnet sig en relativt tung forsikringsretorik, som bliver en kende udfordret, når den sidestilles med Sikkerhedsstyrelsens egne håndbøger og Byggeloven, Bygningsreglementet, SBI-anvisninger, TOR, Byg-ERFA mv.

Jeg vedlægger min skrivelse til Sikkerhedsstyrelsen af 18.07.2023 og Sikkerhedsstyrelsens svar af 20.07.2023. Min skrivelse af 21.07.2023 med supplerende spørgsmål vedlægges også. Sikkerhedsstyrelsens svar på sidstnævnte skrivelse kan jeg desværre ikke vedlægge, for det svar har jeg aldrig modtaget, ej heller information om at det skulle være på vej.

Sikkerhedsstyrelsen oplyser eksempelvis i deres svar, at de bygningssagkyndige i deres tilstandsrapporter under Huseftersynsordningen skal tage udgangspunkt i alle bygningsreglementer siden husets opførelse indtil nu, og tage udgangspunkt i det mest lempelige krav. Jeg synes at den påstand er oppe at diskutere med Byggeloven og Sikkerhedsstyrelsens egne håndbøger. Og jeg ved, at jeg ikke ville komme ret langt med den påstand i en salgssituation, i en byggeansøgning eller i en retssag. Det er selvfølgelig meget belejligt for den bygningssagkyndige, for så kan han teoretisk set ikke lave fejl i tilstandsrapporten.

På ft.dk fremgår det at Thomas Jensen (S) i 2018 fremsætter et spørgsmål til daværende erhvervsminister vedr. hvilke regler og love en bygningssagkyndig overtræder i forhold til aftaler med forsikringsselskaber om såkaldte skyggerapporter. Erhvervsminister Rasmus Jarlov besvarer spørgsmålet med bidrag fra Justitsministeriet og Sikkerhedsstyrelsen.

Sikkerhedsstyrelsen oplyser i besvarelsen, at en bygningssagkyndig, under udarbejdelse af tilstandsrapporten, er underlagt straffelovens § 155 vedr. tjenestemisbrug. Ifølge Sikkerhedsstyrelsen oplysninger har der ikke været straffesager for overtrædelse af straffelovens § 155 mod offentligt beskikkede bygningssagkyndige.

Sikkerhedsstyrelsen oplyser ydermere i besvarelsen, at Sikkerhedsstyrelsen har igangsat en ekstern analyse af bestillerreglerne og relationer i forbindelse med formidlingen af tilstandsrapporter for at foretage en afdækning af samarbejdsrelationer og praksis mellem forsikringsselskaber, ejendomsmæglere og bygningssagkyndige. Analysen skulle ligge klar ultimo 2018.

Er det muligt at bede om aktindsigt i den omtalte analyse, alternativt en kopi af analysens konklusion?

Jeg vil samtidigt gerne sige tak til Thomas Jensen (S) for at stille spørgsmålet.

Kommentar til Boligudvalget vedr. brancheorganisationers udtalelser

Brancheorganisationernes populære og evidensløse påstand om forbrugernes manglende evne til at forventningsafstemme i forhold til forsikringens dækningstilsagn, og at forsikringens betingelser skulle være svære at forstå for den almindelige borger blev som forventet også brugt under høringen.

Er Boligudvalget bekendt med om brancheorganisationerne nogensinde har lavet en undersøgelse, der kan dokumentere disse påstande? En undersøgelse som afdækker om forsikringstagerne finder det svært at læse forsikringens betingelser og overfortolker hvad forsikringen skal dække.

Det er indlysende, at denne retorik, som er blevet benyttet i årevis, efterhånden fremstår meget tæt på uforkammet, når der er så mange borgere, der står i en virkelighed med skadesforhold i millionklassen og en flot tilstandsrapport i den anden hånd, afvist af ejerskifteforsikringen og den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring. Men det skulle altså handle om en manglende evne til at kunne forventningsafstemme og læse?

Jeg mener med al rimelighed, at man burde kunne tillade sig at forvente, at det hus der står beskrevet i tilstandsrapporten nogenlunde er det hus man rent faktisk har købt.

Ejerskifteforsikring | Huseftersynsordningen

På trods af at jeg selv har kæmpet i 6 år mod mit forsikringsselskab, så synes jeg ikke, at det er helt fair, at ejerskifteforsikringen og forsikringsselskaberne altid får placeret en skyld for de udfordringer Huseftersynsordningen har. Hovedproblemet med Huseftersynsordningen er utvivlsomt ejendomsrådgiverne, og deres stigende interesse i lyserøde tilstandsrapporter.

Problemet med forsikringsselskaberne er primært, at de ikke overholder justitsministeriets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for ejerskifteforsikring. Hvilket igen, er et ufravigeligt lovkrav, endda minimumslovkrav. Dette burde der uden tvivl føres kontrol med.

Hvis det har Boligudvalgets interesse, så vil jeg gerne fremsende en liste med forslag til forbedringer omkring de udfordringer, som jeg har set i egen og andres forsikringssager mht. ejerskifteforsikringer.

Lighed for loven

Hvis landsretten kan idømme en 19-årig gymnasieelev 14-dages betinget fængsel for at have stjålet 3 rammer sodavand i en ubeboet, ulåst bygning, så burde 2 jurister i en myndighed, en beskikket skønsmand og en beskikket bygningssagkyndig nærmest få livstid for bedrageri af både borgere og deres egen arbejdsgiver, Staten? Der er ikke kun tale om en enkeltstående handling og 3 rammer sodavand. Men gentagne handlinger som har stået på i årevis og påført konsekvenser af indgribende karakter både økonomisk og menneskeligt for utallige danskere. Vi taler om korruption og bedrageri i millionklassen. Den sag jeg har kendskab til, som har det største tab ligger på ca. 5 millioner. Det hus han købte, med en fin tilstandsrapport, skulle rives ned. Hans sag indgår i den kollektive sagsfremstilling, som overdrages til Rigspolitiet.

Hvis en borger/forsikringstager havde benyttet sig af samme metoder i en forsikringssag omkring en millionerstatning, så ville borgeren øjeblikkeligt blive tiltalt for bedrageri, blive tildelt en bøde og en fængselsstraf.

Jeg håber ikke, at der er ved at ske en udvikling, hvor lighed for loven udelukkende bliver repræsenteret som en smuk tanke i det danske retssystem.

Kommentar til Erhvervsministeriet (EM) vedr. forbrugerbeskyttelse i Karina Pedersens sag

G.d. konkluderer landsretten, at Karina Pedersen ikke har en byggeskadeforsikring hos Marsh McLennan Agency, og dermed skulle have lagt sag an mod et helt andet udenlandsk selskab. Karina Pedersen skal betale kr. 188.000 i sagsomkostninger.

Forsikringsdistributionsdirektivet har til formål at sikre forbrugerne den samme beskyttelse, uanset om de køber deres forsikringer direkte fra forsikringsselskabet, fra en agent eller en anden virksomhed, der formidler forsikringer.

Erhvervsministeriet, notat 24. august 2017

- i) Mener EM, at det er lovligt af sælge udenlandske, private forsikringsprodukter til danskere, særligt under foregivelse af være et dansk forsikringsprodukt, i form af en dansk forsikringsformidler med dansk hjemmeside?
- ii) Mener EM ikke at udenlandske, private forsikringsprodukter stiller forbrugeren væsentlig dårligere, særligt med tanke på sprogbarriere, skadessituationer og eventuel retssag?
- iii) Mener EM ikke at forsikringsprodukter skal være åbne og gennemsigelige for forbrugeren? Hvis BBR (Bygnings- og Boligregistret), advokater og byretten ser og opfatter præcis den samme forsikringsgiver som Karina Pedersen, er det så ikke Marsh MA. som er ualmindeligt dårlige til at formidle, at de kun er formidlere? & hvordan kan det i forsikringsret blive forsikringstagerens skyld?

- iv) Kan EM oplyse om der findes en lovgivning, som beskytter forsikringstagere i Danmark imod udenlandske forsikringsprodukter, og hvorledes EM mener at *Forsikringsdistributionsdirektivet* beskytter eller kan beskytte Karina Pedersen og øvrige danskere, som desværre står i samme situation?

Spørgsmål er ikke kun relevante i forhold til en enkeltsag, i kraft af de 11.805 andre danskere, som har registreret Marsh McLennan Agency som deres byggeskadeforsikring i BBR.

Status i egen sag & videre forløb

Under proces: Klargøring af sagsfremstilling og samtlige sagsakter til 3. part. Forventes klargjort d. 9. oktober 2023. Sagsfremstilling tager udgangspunkt i egen sag og to øvrige klagesager med henblik på afdækning af såkaldt forretningsmodel.

Folketingets Ombudsmand (FO):

Den del af sagen som omhandler myndighedens tilsidesættelse og overtrædelse af forvaltningsloven overdrages til FO. Der overdrages ligeledes en liste over interne procedurer i Nævnenes Hus, som er i strid med nævnets egen forretningsorden samt bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikede bygningssagkyndige. Nævnets afgørelse bør af overordnet myndighed tilsidesættes som ugyldig, da afgørelsen er truffet på et utilstrækkeligt sagsgrundlag, og skønserklæring samt afgørelse, i sig selv, udgør dokumentation på bedrageri og korruption.

Erhvervsministeriet & Justitsministeriet (EMJM):

Informationsskrivelse til EMJM fremsendes mandag d. 2. oktober 2023 med krav om stillingtagen til videre forløb.

Rigspolitiet:

Den del af sagen som omhandler myndighedens og øvrige aktørers overtrædelse af straffeloven overdrages til Rigspolitiet.

Undersøgende redaktion:

Da sagens alvorlige karakter omhandler overtrædelser af straffeloven, og har en relevans for samtlige huskøbere i den danske befolkning, så er det vigtigt for Danmark som retsstat, at denne sag og ikke mindst den historie, som fortælles ikke forsvinder eller lukkes ned.

Den længe ventede afsluttende kommentar

Jeg stiller mig til fuld rådighed i forbindelse med behov for spørgsmål, uddybning eller ønske om konkret aktindsigt i sagen.

Sagsfremstilling og sagsakter kan af Boligudvalget rekvireres via personlig henvendelse på nedenstående mail og fremsendes end-to-end krypteret via WhatsApp eller beskyttet link via WeTransfer.

Som oplyst tidligere vil materialet være tilgængeligt og klargjort til 3. part d. 9. oktober 2023.

Jeg må afslutningsvis tilføje, at det burde være ret åbenlyst for alle efterhånden hvad der egentlig foregår. Den eneste grund til at Nævnenes Hus har brug for en konstrueret skønserklæring og afgørelse på det niveau vidner netop om at en afvigelse fra sandheden og de faktiske forhold er en nødvendighed for at kunne opnå et resultat, hvor den bygningssagkyndige frikendes for erstatningsansvar. Hvis den bygningssagkyndige kunne gå fri på sandheden, og de faktiske forhold, så var der ikke behov for den slags kreativitet.

Dertil kan man sige, at det heldigvis er åbenlyst hvem, der er bestilleren af det arbejde skønsmanden og de to jurister i Nævnenes Hus udfører, udenfor lovgivningen. Det er den part, som har en interesse i at den bygningssagkyndige går fri for erstatningsansvar, dvs. den bygningssagkyndige, den bygningssagkyndiges virksomhed og den bygningssagkyndiges forsikringsselskab.

Jeg har i 7 år måttet tilsidesætte min karriere og et normalt liv i en kamp for at reducere det tab den fejlbehæftede tilstandsrapport har påført mig på ca. kr. 3 millioner. Det er lykkedes mig at skadesbegrænse en del, men jeg står stadig med et omfattende tab. Denne situation handler ikke om at min evne til at forventningsafstemme halter eller at jeg ikke kan læse. Det kan selv mit forsikringsselskab bekræfte.

Det er på tide at Folketinget forholder sig til antallet af sager med berørte husejere fremfor konsekvent at læne sig op af partiske brancheorganisationers udokumenterede udtalelser og påstande om forbrugere.

Jeg er personligt afhængig af, at myndighederne sørger for at straffe de parter, som har overtrådt straffeloven. Det er ikke muligt for mig at vælge et civilt søgsmål, da der er tale om overtrædelser af straffeloven. Det synes jeg er meget vigtigt, at Folketinget er opmærksom på.

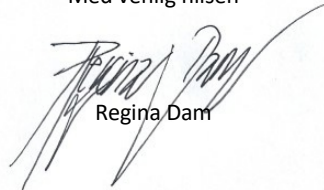
Jeg afventer ligeledes at en overordnet myndighed tilsidesætter Nævnets afgørelse som ugyldig.

Boligejer Karina Pedersen & Sanna Lund er begge velkomne til at tage direkte kontakt til undertegnede, med henblik på at undersøge om sagerne har nogle fællestræk såsom navne på skønsmænd, advokater, jurister, bygningssagkyndige mv. Dette er et åbent, gratis tilbud, som egentlig bare afspejler et håb om, at de pågældende sager måske kan hjælpe hinanden.

Øvrige boligejere med lignende erfaring med Huseftersynsordningen og et forløb i Nævnenes Hus må også gerne kontakte mig via min e-mail med deres historie, med henblik på at omfangsbedømme de to juristers og skønsmandens tilsidesættelse af uvildighed. Bemærk pågældende skønsmand har været fast tilknyttet i Nævnenes Hus i 12 år. Og det er beklageligvis konstateret både via egen sag men også via andre, at der desværre ikke kun er tale om en enkelt skønsmand.

Tak for jeres tid.

Med venlig hilsen



Regina Dam

August Kroghs Vej 97 · 8500 Grenaa
E: reginadam@rocketmail.com | M: 3145 0046