

J E N S H E D E G A A R D
A R K I T E K T

VESTERGADE 2 A. 1.TH. . BAAGØES GAARD . DK-5700 SVENDBORG . TEL. 62 22 09 65 . Mobil 20 19 26 07 . Fax 62 22 22 65

Boligudvalget
Folketinget
Christiansborg
1240 København K

Boligudvalget
BOU alm. del - Bilag 46
Offentligt

Februar 2006

Med baggrund i den senere tids udvikling for bestilling af tilstandsrapporter har undertegnede udarbejdet vedlagte skrivelse fordi bestilling af tilstandsrapporter er helt ude af kontrol, da finansierings- og forsikringsselskaber har så store økonomiske særinteresser i det arbejde der pågår, så forbrugerbeskyttelsesloven tilsidesættes.

Det kan ikke være rigtigt dette sker, og tanken kan ledes hen på om et regeringsmedlem skal sidde i en bestyrelse i forsikringsselskab eller gå på jagt med en, for at få gennemført særinteresser og at forbrugeren så skal lades i stikken, henset til forbrugerbeskyttelsesloven.

Ansvarlige embedsmænd og regering kan ikke blive ved med at lave alle de lappeløsninger.

Det de nu er på vej til er, at forsikringsselskaber og relaterede forretninger til disse, vil sidde på markedet og alle mindre virksomheder, der med omhu har udført deres arbejde i lokalområder, stille og roligt må lukke, fordi de overtages af større virksomheder, der har indgået lukkede aftaler.

Er det erhvervsfremmende virksomhedsudvikling i landets byer?

Man har fra regeringens side et ønske om at holde virksomheder i gang og igangsætte nye. Det der nu er i gang er en centralisering uden fornøden kontrol og forbedring.

Kære embedsmænd, hvorfor sætter man sig ikke sammen med erfarne personer i marken, der har føling med hvad der sker i dagligdagen. Frem for hele tiden at lave halve lappeløsninger.

Der indføres nu også klippekort indenfor dette område, som der er ved energimærker. I øvrigt den eneste branche inden for dansk erhvervsliv hvor dette sker, bortset fra kørekort. Hvad er det man vil opnå???

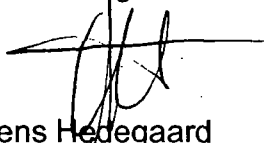
Landets største udbyder af udarbejdelse af tilstandsrapporter, har en selvrisko på kr. 300.000, og sender den ene afvisning efter den anden til forbrugeren på oversete skader, for fejl der er begået, fordi det er akkordarbejde. Det vil kunne bekræftes af en af landets største udbydere af ejerskifteforsikringer, som er uafhængig af større ejendomsmæglerkæder.

Kære ansvarlige for landets borgere. Nu må I lave et grundigt arbejde, der kan anvendes i henhold til forbrugerbeskyttelsesloven i ordning, der i øvrigt er blevet en kæmpe succes.

Det kan ikke være i den almindelige borgers interesse, at forsikringsselskaber og finansieringsinstitutter skal være styrende for hvordan Hussynsordningen skal fungere.

Undlad nu ikke at besvare og tage seriøs stilling til et arbejde, der er sket med baggrund i flere års erfaring, såvel teoretisk som praktisk.

Med venlig hilsen



Jens Hedegaard

c.c.: Erhvervs- og økonomiminister Bendt Bendtsen, Folketinget, Christiansborg

Vedr. Hussynsordningen

2006-02-13

1. Hussynsordningen bør ændres med grundlag i nedenstående:

Ordningens funktion fungerer ikke som tilsigtet efter der er indgået aftale imellem Erhvervs- og Økonomiministeren og Dansk Ejendomsmæglerforening fordi aftalen er envejs og ikke tilgodeser forbrugeren med tilstrækkelig gennemsuelighed, og tilgodeser derfor alene den finansielle sektor. (Hussynsordningen er skabt med det formål at beskytte forbrugeren).

Formålet med ændringen var at der ikke måtte være økonomi imellem mægler og den bygningssagkyndige. (Det er der fordi der sker anvisningsprovision til mæglere fra forsikringsselskaber når der tegnes forsikringer) og der er økonomiske særinteresser.

Den svage forbruger kunne herefter bestille tilstandsrapporter igennem forsikringsselskaber, hvis man ikke selv kunne finde ud af at bestille en bygningssagkyndig.

2. Hvordan fungerer ordningen i praksis efter ændring og hvad er resultatet?:

Den største del rapporter bestilles nu via mæglere som videresender dem til forsikringsselskaber; ikke fordi forbrugeren er svag, men fordi der er indgået aftale imellem den finansielle sektor og forsikringsselskaber med de store mæglerkæder om at rapporter **skal** gå den vej igennem systemet.

Der er fra mæglerkædernes organisation et indirekte pålæg om at rapporter skal bestilles hos forsikringsselskaber og aftalt at man så kan afgive tilbud på ejerskifteforsikringer, beslægtede produkter og samtidig få ekstraordinære ydelser i form af tillæg, som har betydning i forbindelse med den videre finansiering og forsikring.

Aftaler imellem forsikringsselskaber, mæglere og finansieringsinstitutter er ikke umiddelbart tilgængelige og er interne. Det er dog således at hvis man ikke bestiller en tilstandsrapport hos eksempelvis ejendomsmæglerkæden **home/- Top Danmark** kan der ikke tegnes ejerskifteforsikring.

Der udføres statistikker i mæglerkæderne over bestillinger, og hvis det viser sig at der er sket bestilling til bygningssagkyndige uden for den interne aftale, kommer der pålæg fra hovedkontoret om at dette skal rettes op.

Et uigennemskueligt system for den almindelige forbruger som i gennemsnit handler bolig hver 8 år.

Der er i den indgåede aftale besluttet at der skal fremlægges liste over landets beskikkede bygningssagkyndige. Dette sker ikke i den aftalte sammenhæng: Disse lister virker selvfølgelig uigennemskuelige for forbrugeren fordi der fremlægges liste over hele landets bygningssagkyndige, som forbrugeren selvfølgelig ikke kan gennemskue.

Regeringen og ministeren kan ikke forsvare og lægge navn til denne fremgangsmåde over for forbrugeren, fordi uvildighedskriteriet er tilsidesat på ureel vis, på tilsvarende vis som i øvrig forsikringssammenhæng der bl.a. har pressens bevågenhed.

Det nævnte er ministeren blevet bekendt med i flere omgange uden en retvisende reaktion.

3. Hvordan bør ordningen fungere så den tilgodeser den nødvendige uvildighed og forbrugeren?:

Bestilling af tilstandsrapport og energimærke skal ske direkte af forbrugeren til den bygningsagkyndige ved underskrift af rekvisition (se eksempel).

Mægler skal have liste liggende over områdets bygningsagkyndige, så sælger på overskuelig vis kan vælge selv.

Mægler må fremsende rekvisition til bygningsagkyndig med sælgers underskrift og på foranledning af sælger.

Sælger har i øvrigt mulighed for at vælge bygningsagkyndig via nettet, reklame, annonceringer fra den enkelte virksomhed, som beskæftiger sig med dette arbejde.

Fakturering må og skal ubetinget tilgå sælger eller bemyndiget person, således at der ikke bliver og er økonomi imellem mægler, forsikringselskab eller bank i forhold til den bygningsagkyndige.

4. Konklusion:

Hussynsordningen er gennemført med det formål at beskytte forbrugeren, hvorfor andre kommercielle parter ikke skal indblandes. Den bygningsagkyndige er beskikket af staten og skal ubetinget være uvildig på lige fod med syn- og skøns mænd.

Ordningen for Huseftersyn og Energimærkning bør og skal være udarbejdet af helt uafhængige virksomheder, som på ingen måde må have særinteresser der er sammenkædet med mægler, forsikringselskab, bank eller beslægtet selskab.

Forståelsen for det arbejde der pågår, skal være af en sådan karakter at forbrugeren kan forstå det.

Et udvalg fra organisationer og erfarne bygningsagkyndige bør sammensættes med den ansvarlige myndighed således at erfaring fra dagligdagen kan forenes, med lovgivning der er praktisk anvendelig i såvel udførelse som forståelse, således at der ikke handles som på nuværende uden inddragelse af dem der udfører arbejdet i praksis.

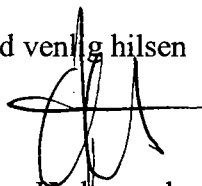
Dette er nu også ved at ske i forbindelse med det nye EU direktiv vedr. energimærkning af alle ejendomme.

Det er på nuværende halve løsninger som ikke er gennemtænkt på korrekt vis.

Der opfordres til at ovenstående tages meget seriøst så dagspresse og tv ikke endnu en gang skal inddrages i form af skjult kamera mv. for at påvise de faktiske forhold.

Undertegnede har drevet professionel og egen virksomhed indenfor ovennævnte område i de år ordningen har fungeret med mange tusind rapporter som baggrund og samtidig siddet i bestyrelsen som næstformand for Sammenslutning af beskikkede bygningssagkyndige i en årrække samt diverse udvalg og nævn. Jeg står derfor til disposition med råd og vejledning, som vi håber ansvarlige personer vil benytte, så ordningen for huseftersyn og energimærkning kan fungere optimalt og uden særinteresser.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jens Hedegaard', written over a horizontal line.

Jens Hedegaard
Arkitektfirma Jens Hedegaard