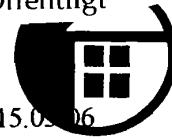


ARKITEKTFIRMAET G. MUNK-PETERSEN ApS · CVR. nr. 10 86 07 92
Beskikket bygningssagkyndig · Energikonsulent · Køberrådgiver · Syns- & skønsmand

Boligudvalget
BOU alm. del - Bilag 56
Offentligt



Til: Boligudvalget v/formand Lissa Mathiasen:

Nogle kommentarer til:

Bendt Bendtsens svar i Folketinget til Morten Homann, (S 2986 pr. 2.marts 2006).

Ministerens svar er blot gentagelse af, hvad han påstår er ”sandheden” om forvaltning af huseftersynsordningen efter 1. maj 2004.

☐: *..helt afgørende for mig, at forbrugerne skal kunne have tillid til, at tilstandsrapporter er udarbejdet af en bygningssagkyndig der er uvildig”.*

- ”Uvildighed” er for ministeren et fleksibelt begreb. Almindeligvis opfattes det således, at enhver statslig/statslignende kontrolfunktion forventes udført af personer, som ene og alene har én interesse at varetage: - forbrugernes tryghed!

I en ordning, - hvor det primært er økonomiske særinteresser mellem mæglerkæder og ”deres egne” forsikringsselskaber, - er det indlysende klart, at Statens beskikkede bygningssagkyndige blot er deres nyttige redskaber; og ikke primært er til, for forbrugernes skyld .

☐: *ejendomsmægleren har pligt til at udlevere en informationsfolder til sælger*

- Pligten er ikke ledsaget af sanktion! Ministeren har ikke – trods opfordring – dokumenteret, hvorvidt dette også finder sted i praksis; (hvilket det ikke gør).
Ministeren har sikret, at formalia er i orden ved blot at udarbejde/udlevere en folder.

☐: *...har forpligtet sig til at udlevere en liste over lokale bygningssagkyndige, som sælger kan benytte.*

- Ministeren har på skrift og TV ofte fremsat denne påstand! Der findes INGEN lokal-lister over bygningssagkyndige! Siden maj 2004 har man forgæves søgt at få ministeren til at lade Styrelsen udfærdige forbrugervenlige lokal-lister, men Styrelsen har hidtil nægtet!

På Styrelsens hjemmeside kan ejendomsmæglere vælge 3 muligheder: Jylland, Fyn, Sjælland. D.v.s 300 personer geografisk spredt over landsdele.

Dermed har ministeren gjort det besværligt for forbrugerne, selv at kunne vælge lokale bygningssagkyndig. Hensigten er åbenlys: Ministeren ønsker, at hussælgere lader ejendomsmægler anvende sit eget forsikringsselskab. (Vigtigt led i Bendt Bendtsens aftale med mægler-forsikringsbrancher).

Hussælgere, der selv søger sagkyndige på Styrelsens hjemmeside, får under egen kommune oplyst 40 – 80 sagkyndige med bopæl spredt over landet. (Eksempel: Bornholm 30 stk. kun 8 lokale. Fanø 60 stk. ingen ø-boer, men 13 udenfor Jylland).

☐: *Jeg mener at forsikringsselskaberne har et klart incitament til at sikre at tilstandsrapporterne er retsvisende*

- Således burde det være! Men 10 års erfaring viser noget ganske andet! Forsikringsbranchen har ensidig og meget økonomisk interesse i tilstandsrapporterne, som ikke nødvendigvis er til fordel for

Huseftersynsordningens egentlige målgruppe: *huskøbere*. (Forsikring+Pension har til pressen tilkendegivet: ("vort mål og opgave er at tjene penge").

Statens beskikkede bygningssagkyndige forventes at være uvildige i forhold til forsikringsbranchen, hvilket i praksis ikke er tilfældet, når de er ansat af forsikringsselskaber.

☐:og med den opstramning af kontrollen med tilstandsrapporternes kvalitet.....er det min opfattelse, at forbrugerne fortsat kan have tillid til rapporterne.

- Gennem ordningens 10 år har Styrelsen løbende – uden held - indført kontrolforanstaltninger og sanktioner af Statens beskikkede bygningssagkyndige.

Det er unikt, at Staten er nødt til udføre dyr forbrugerbetalt kontrol med egne beskikkede specialister; - personer, hvis opgave alene er at sikre forvaltning af "Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom" ved at udføre total uvildig, neutral - kontrolforanstaltning!

Ordningens blakkede omdømme og behovet for skærpet kontrol skyldes ministerens valne og kritisable dobbeltrolle som ressortminister for forbrugerbeskyttelse, og fremme af erhvervslivets interesser.

Realdania Fondens analyse af forbrugerens holdning har klarlagt, at 25 – 29 % af nye huskøbere ikke deler Bendt Bendtsens opfattelse af tillid og tilfredshed med ordningen. 14 %, der købte hus i januar/februar 2005 overvejer i analysen (september) at klage over tilstandsrapporten. (Svarer til > 10.000 hus-købere p.a.).

Epilog:

Lovgiverne, som i sin tid vedtog "lov 391", ønskede at skabe tryghed for private forbrugere, når de køber fast ejendom. Datidens belastning af retssystemet skulle lettes. Loven skal bedst muligt sikre købere mod køb af "katten i sækken". Derved opnår også hussælgere tryghed mod retsligt efterspil.

Ti år er nu gået. Der har været konstant kritik og uro om ordningen. Ensidige professionelle interesser har formået at sætte dagsordenen; godt hjulpet af et svagt – uinteresseret - embedssystem og dygtigt lobbyarbejde.

Realdania-fondens analyse lægger op til gennemgribende revision. Det tager erfaringsvis tid! Derfor er der stærkt behov for, at man allerede nu foretager enkelte indgreb og praktiske tiltag.

Jeg tillader mig at opfordre Boligudvalget til at formidle opretning af en del urimeligheder, som pt. er åbenlyst til skade for forbrugerne; - her navnlig huskøberne.

Med venlig hilsen

Gert Munk-Petersen