

J E N S H E D E G A A R D  
ARKITEKT

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

**Boligudvalget**  
Folketinget  
Christiansborg  
1240 København K

Svendborg, 28. marts 2006

Med grundlag i revideret bekendtgørelse om Hussynsordningen, bør Boligudvalget være opmærksom på følgende.

Under kapitel 4: Den bygnings sagkyndige skal være uafhængig af interesser der kan påvirke arbejdet som bygnings sagkyndig, undlade at udføre huseftersyn for eller efter anmodning fra en virksomhed, der beskæftiger sig med ejendomsformidling, hvis vedkommende er ansat i eller har ejerandel i den pågældende virksomhed.

**Denne fortolkning er uklar i sin ordlyd og Folketingets Boligudvalg bør og skal her udvise skærpet opmærksomhed henset til forbrugerbeskyttelsesloven.**

Det er enhver bekendt, der har indsiget i ordningen, at der er lukket og tæt samarbejde mellem de store mæglerkæder og forsikringsselskaber samt finansieringsinstitutter. Endvidere er der anvisningsprovision/administrationsgebyrer (kært barn mange navne). Dette var ikke det tilsigtede i Bendt Bendtsens ændring af bekendtgørelse sidste gang. Dette afsnit bør præciseres og kan ikke have sin rigtighed, at forsikringsselskaber og pengeinstitutter skal være medvirkende i indflydelse på hvem der skal udføre tilstandsrapporter og energimærker. (Der henvises her til tidligere fremsendte redegørelser).

Under kapitel 4 stk. 10 er det anført, at en bygnings sagkyndig skal undlade at betinge sit huseftersyn af at der aftages andre ydelser end eftersynet. **Som det ligeledes ovenstående er anført, udføres der ekstraydelser i et huseftersyn til brug for forsikringsafdækninger – dette bilag er ligeledes tidligere fremsendt til Boligudvalget. Dette afsnit bør præciseres så det er klart og utvetydigt således, at dette punkt ikke kan udnyttes pga. manglende præcisering.**

I afsnittet under kapitel 5 står der "såsom overslag over omkostninger ved udbedring". Der tilgodeses for mange ting til at andre selskaber kan træde ind og påvirke hussynsordningen efter ønske pga. manglende præcisering.

Med venlig hilsen

  
Jens Hedegaard

FOTOKOPI

Økonomi- og Erhvervsministeriet  
Hr. Bendt Bendtsen  
Slotsholmsgade 10-12  
1216 København K

Svendborg, 24. marts 2006  
JH/mlp

Med henvisning til Deres svarskrift af 14.03.2006 på min skrivelse af 13.02.2006, er det med undren og bekymring, at man fra ministeriet ikke har større indsigt i den daglige funktion vedr. Huseftersynsordningen.

Modtagne svar er aldeles utilfredsstillende og uden tilstrækkeligt indhold og stillingtagen samt svar på den fremsendte skrivelse.

Ministeriet må og skal have en forpligtigelse til i højere grad at forfølge funktionen af de ændringsforslag der er fremkommet i forbindelse med Hussynsordningen. Dette sker absolut ikke i tilstrækkeligt omfang, som tydeligt fremgår af den svarskrivelse der er modtaget.

Det blev klart tydeliggjort ved den sidste ændring i Bekendtgørelsen, at der på ingen måde måtte være økonomi mellem bygnings sagkyndige og ejendomsmæglere. Dette blev helt klart overdrevet fra Ministeriets side pga. den manglende indsigt i de faktiske forhold.

Ministeriet og Ministeren kan ikke fortsat have bind for øjnene og være uvidende om, at eksempelvis home-kæden har pålæg om at alle rapporter skal bestilles igennem forsikringsselskab, som igen har aftale med selskab om udarbejdelse af rapporter, som i den forbindelse ligeledes skal lave diverse tillæg. Og såfremt dette ikke sker, fremkommer der straks returmeldinger om, at man ikke opfylder betingelser. Endvidere er der mellemhandler-provision. Ministeren og Ministeriet skal være klar over, at **returprovision/provision** ligger i en størrelsesorden på ca. kr. 400,- pr. rapport eller ca. kr. 28 mill. som forbrugeren kunne spare ved at bestille direkte hos den bygnings sagkyndige og **ikke** ved forsikringsselskaber. **Det kan man ikke sidde overhørigt.**

Ministerens klare udmelding var, at navlestrengen skulle skæres over, da ændring af bekendtgørelse skete sidste gang. Dette er på ingen måde sket, men i højere grad forstærket, da der nu er så store økonomiske interesser i Hussynsordningen fra såvel forsikringsselskaber som banker. Ministeren nævner i svarskrivelse til undertegnede, at ejendomsmæglere presser bygningsagkyndige til lyserøde rapporter, dette er et udtryk for manglende indsigt i hvad der rent faktisk sker i dagligdagen. En bygningsagkyndig kan ikke presses til lyserøde rapporter med grundlag i de udstukne regler, da selvrisiko pr. skade er min. kr. 25.000,- pr. skade og der samtidig er risiko for klip i kortet. Ministerens argumentation er uden indhold.

Der bliver nævnt, at ejendomsmæglere er forpligtiget til at udlevere foldere, som giver sælger mulighed for selv at kontakte bygningsagkyndig. Som anført i tidligere skrivelse, sker der ejerskifte ca. hvert 8. år. Hvordan skal en hussælger forholde sig til et valg af en bygningsagkyndig? Mægleren er den første han henvender sig til i forbindelse med et boligsalg, og mægleren bliver fra såvel mæglerorganisation som samarbejdspartnere, finansieringsinstitut og forsikringsselskab klart og uforbeholdent opfordret til at vælge firmaer der er indgået eksklusiv-aftaler med, da der her er provisioner mellem forsikringsselskab/finansieringsinstitut og mægler. Ministeren kan og må ikke sidde disse forhold overhørig i forhold til forbrugerbeskyttelsesloven.

Ministeren og Ministeriet må nu en gang for alle sætte sig grundigt og ordentligt ind i ordningens funktion. Ingen forbruger kan være tjent med de hidtidige lappeløsninger.

Der nævnes endvidere i skrivelse, at forsikringsselskaber skal hjælpe med at tilsi- kre retvisende rapporter. Ministeren må i tilstrækkelig omfang ikke kende til ordningen, da det mig bekendt er Ministeriet som bygningsagkyndige repræsenterer og det ikke skal være forsikringsselskaberne der skal være lovens håndhævere.

Ministerens tilkendegivelse om markedspladser og lister der skal lægges frem, er uhåndterbare løsninger. Det er med stor forundring, at Ministeren ser igennem finger med det samarbejde der foregår mellem større mæglerkæder og forsikringsselskaber. Ministeren må da være klar over sin status, der er et stort bindeled mellem forsikringsselskaber, mæglere og finansieringsinstitutter. (Lever det op til uvildighedskriteriet)

Ministeriets grundighed er utilstrækkelig i forbindelse med det arbejde der pågår. Eksempelvis, klagesager til Ankenævnet afslører, at af de ca. 70.000 udarbejdede tilstandsrapporter pr. år havner ca. kun 300 stk. i nævnet, og af disse ender mindre end 50 % heraf med påtale af den bygningsagkyndige.

Det er tankevækkende, at den af styrelsen bestilte og af COWI-consult udarbejdede rapport om tilstandsrapporter, der dels var baseret på ganske få rapporter og dels efterfølgende af alle fagfolk (incl. Ministerens normale proselytter) er blevet kritiseret for at udtale faktuelle fejl, har nydt stor bevågenhed i pressen – ja, så Real Dania's undersøgelse fra januar 2006 er tilfredsheden med ordningen og dens rapporter nærmest blevet tiet ihjel. Årsagen er uden tvivl, at den med tilfredshedsprocent på op imod 90 er i åben modsætning til Ministerens personlige aversion mod ordningen.

Ministerens hensigt med at ejendomsmæglerens pligt til at udlevere liste over lokale bygningssagkyndige, er som bekendt blevet saboteret af forsikringsselskaberne, som med trusler om sanktioner har krævet disse lister fjernet. Ministeriet ser ligeledes blindt på dette.

Begrundelsen for valget af forsikringsselskabet til at administrere ordningen er tyndbenet, men i tråd med Ministerens løbende forsøg på at mistænkeliggøre de bygningssagkyndige. Under normale omstændigheder vil man henvende sig til et byggerådgivningsfirma for at lave byggeteknisk rapport og til forsikringsselskab når man ønsker at tegne en forsikring – alt andet er naturstridigt og er ikke i tråd med forbrugerbeskyttelsesloven henset til de økonomiske interesser.

At forsikringsselskaber har større interesse i at få retvisende rapporter end de bygningssagkyndige er eklatant vrøvl begrundet i ovenfor nævnte selvriskoer og klippekortordning.

De bygningssagkyndige, der i dag arbejder for forsikringsselskaber, er de samme som, før Ministeren fjernede eksistensgrundlaget for dem med arbejde som selvstændig, og hvorfor skulle de samme personer lave bedre rapporter for et selskab end under eget ansvar. Dette er helt usandsynligt.

I de store mæglerkæder har man sammen med forsikringsselskaber udarbejdet en software og et direkte link, som andre bygningssagkyndige ikke kan benytte, men som forsikringsselskaber kan benytte til interne afdækninger, og der er som tidligere nævnt anvisningsprovisioner for ethvert forhold. Det som Ministeren kaldte returkommission. Denne er på ingen måde ophævet, men systematiseret mellem finansieringsinstitutter og mæglere, og skjult i de helt uigennemsigtige pengestrømme i det finansielle supermarked.

Ministeren og Ministeriet kan ikke på forsvarlig vis gennemføre nye ændringer og lovforslag til beslutning tiltro til forbrugerens fortsatte tillid til tilstandsrapporter.

I håb om at de fremsendte skrivelser kan vække Ministeriet og Ministerens opmærksomhed til med stor grundighed at undersøge hvad der rent faktisk sker internt i det lukkede finansieringssystem vedr. boligsalg og i den forbindelse udnyttelse af de ellers særdeles udmærkede tilstandsrapporter.

I håb om stor og skærpet bevågenhed om en retvisende revision, som kan adskille den finansielle del i forhold til forbrugerbeskyttelsesloven.

Med venlig hilsen

Jens Hedegaard  
på vegne af en række erfarne bygningsagkyndige  
som har arbejdet under Hussynsordningen med stor  
erfaring i en lang række år

c.c.: Boligudvalget, Folketinget, Christiansborg