

## Åbent brev til folketingets Boligudvalg



Slagelse september 2010

### **Vedr.: Fakta og kommentarer vedr. Huseftersyns - og Energimærkningsordningerne.**

Gennem det sidste års tid – og specielt de sidste par måneder har jeg med interesse fulgt den debat der er foregået i blandt andet i dagbladet ”Licitation” omkring Huseftersynsordningen. Gennem de seneste tid har debatten været en følge af den hørings proces, der har været omkring bekendtgørelse nr.1520 om Huseftersynsordningen, Aktørerne i debatten har alle repræsenteret forskellige interesse grupper og indlæggene har båret præg af været farvet af disse interesser.

Da jeg kan se der fremkommer nogle postulater både fra den ene og anden side, som kan medvirke til, at beslutningstagere kan træffe nogle beslutninger, som kan være farvet af interessegruppernes styrke og heftighed i indlæggene, ønsker jeg hermed at ”blande mig i debatten”.

For god ordens skyld, skal jeg oplyse, at min baggrund for at udtale mig, er som følger: Jeg har både en håndværksmæssig og ingeniørmæssig uddannelse og har 47 års branche erfaring. Heraf de 37 år som ingeniør. Jeg er beskikket Bygningssagkyndig med HE nr. 9. Det vil sige jeg blev beskikket i november 1995 og har været med fra starten af Huseftersynsordningen. Indtil dato har jeg udarbejdet lidt over et par tusinde tilstandsrapporter. Endvidere er jeg beskikket Energikonsulent – ligeledes med EK nr. 9.

Siden maj 2006 har jeg fungeret som teknisk revisor af Huseftersynsordningen på vegne af Erhvervs- og Bygestyrelsen i samarbejde med Dansk Energi Management A/S. I denne periode har jeg været afholdt fra selv at måtte udføre tilstandsrapporter og energimærker. Siden starten af Ankenævnet for Huseftersynets virke i år 2000 og indtil jeg påbegyndte funktionen som Teknisk revisor, har jeg endvidere været tilknyttet korpset af skøns mænd for ankenævnet.

Da jeg derfor ikke er afhængig af nogen økonomiske interessegrupper(ejendomsmægler, forsikringsselskaber, køber eller sælger – eller for den sags skyld brancheforening) mener jeg mig i stand til at kunne udtale mig på et uvildigt og seriøst grundlag.

**Det skal endvidere præciseres, at min henvendelse, udtalelser, samt holdninger, ene og alene er mine personlige og på ingen måde må tages som udtryk for hverken mine kollegaers, eller teknisk revisions synspunkter.**

Det ligger mig meget på sinde, at gengive de oplevelser og erfaringer, jeg dels har gjort gennem min tid som aktiv bygningssagkyndig med udførelse af tilstandsrapporter, energimærker, syn og skøn for ankenævnet, samt i særdeleshed mine oplevelser og erfaringer i forbindelse med min funktion som teknisk revisor. Det er min overbevisning, at nedenstående oplevelser og erfaringer vil kunne bidrage til, at Folketingets Boligudvalg vil træffe nogle rigtige og vigtige beslutninger om Huseftersynsordningen, der vil være til gavn og glæde for de forbruger ordningen er baseret på at skulle være til gavn for.

Lad det være sagt med det samme, at det er min overbevisning at loven om Huseftersyn er en succes. Men en ting er sjældent så god, at der ikke er plads til forbedringer. Specielt her vil jeg påpege det uheldige i, som det fungerer i dag, at køber kan blive et offer for sælgers (og ejendomsmægleres) valg af bygningsagkyndige.

Det skal endvidere præciseres, at det er en illusion at forestille sig, at der kan udarbejdes en 100 % korrekt tilstandsrapport på en ejendom. Der vil altid forekomme nuancer og forskelligheder, afhængig af den enkelte bygningsagkyndiges uddannelse, erfaring og grundighed – men ikke mindst den personlige iagttagelsessevne og evne til at formidle og informerer om det iagttaget, er en vigtig faktor for en informativ og ”retvisende” rapport. Derfor vil det altid være en fornuftig disposition, at køber alliere sig med egen bygningsrådgiver. To sæt øjne ser nu engang mere end et.

I debatten om Huseftersynsordningen forsvarer direktøren for Brancheforeningen for bygningsagkyndige BfBE den nuværende udvælgelsesmetode af de bygningsagkyndige. Her bør det vække stof til eftertanke, at hovedparten og de toneangivende medlemmer af bestyrelsen i BfBE repræsenterer de store firmaer i branchen, som nyder godt af de ”samarbejdsaftaler” der er opnået med de forskellige forsikringsselskaber, som ejer de landsdækkende mæglerkæder. - Aftaler, som bevirker, at såfremt en sælger ønsker at anvende en anden bygningsagkyndig, end der hvor mæglerens forsikringsselskab har ”samarbejdsaftaler” med, så bliver ejerskifteforsikringstilbuddet pludselig 20 – 25% dyrere. Hvilket ikke kan undgå at påvirke sælgeren til at beslutte sig for at lade ejendomsmægleren bestille en bygningsagkyndig gennem det forsikringsselskab han er i økonomisk sammenhæng med (ejet af). Denne eksklusive aftale bliver derfor til gunst for ejendomsmægleren, som får henvisningsprovision fra forsikringsselskabet, når der bestilles et ejerskifteforsikringstilbud. Endvidere er den til gunst for de store firmaer, som har indgået aftaler med forsikringsselskaberne. Hvorved man bekvemt får tildelt arbejdsopgaver på bekostning af de mindre selvstændige i branchen. Forsikringsselskaberne afkræver efterfølgende de begunstigede bygningsagkyndige et beløb for at de har fået anvist en opgave. (denne trafik er efterhånden velkendt og dokumenterbar).

Til historien skal det oplyses, at der gennem det sidste års tid, er blevet skabt en sammenslutning af frie uafhængige bygningsagkyndige, som består af små hundrede bygningsagkyndige. Denne er opstået i protest mod brancheforeningens politik, som de mener primært har varetaget de store firmaers interesser.

I Licitationen bliver Vibeke Henriques fra Forsikring & Pension citeret for at udtale at hun ikke kender til nogen eksklusivaftaler og afviser det finder sted. - Men fakta viser noget andet.

Endvidere har man fra Forsikring og Pension tidligere afvist angrebet på, at det er ejendomsmæglerne og forsikringsselskaberne som styrer Huseftersynsordningen. - Men fakta viser noget andet.

For at belyse dette nærmere vil jeg fremkomme med nedenstående oplevelser fra min hverdag:

### **Fravalg/tilvalg af bygningsagkyndig:**

I februar 2004 indgik Daværende Erhvervs- og Økonomiminister Bendt Bendtsen en aftale med Dansk Ejendomsmæglerforening om, at en ejendomsmægler ikke længere må rekvirere en tilstandsrapport direkte hos en bygningsagkyndig. Såfremt en sælger ikke selv ville kontakte en bygningsagkyndig, kunne ejendomsmægleren på sælgers vegne rekvirere en bygningsagkyndig via sit forsikringsselskab. Idet ministeriet mente at et forsikringsselskab havde stor interesse i at der blev lavet grundig og retvisende

tilstandsrapporter, da de ellers selv ville få problemer med skadeserstatninger på ejerskifteforsikringen.

Daværende branche forening SBB advarede kraftigt mod denne aftale, da man påpegede den økonomiske fællesinteresse der var mellem de af forsikringsselskaberne ejede ejendomsmægler kæder. – Vi må desværre erkende i dag, at daværende brancheforenings advarsler var berettiget.

Fra min dagligdag som teknisk revisor, har jeg flere gange lagt øre til bygningsagkyndige, som beklager sig over de er blevet blacklistet af nogle ejendomsmæglere og dermed af forsikringsselskaberne. Jeg har i min tid som aktiv bygningsagkyndig selv oplevet dette og kan frembringe skriftligt dokumentation på dette. FEM sekretariatet kan bekræfte at de jævnligt bliver ringet op af bygningsagkyndige med samme problem.

Selvom forsikringsselskaberne på papiret skulle have den klare interesse i gode og retvisende tilstandsrapporter, så er det ikke altid denne praksis der udspiller sig hos personalet, som modtager bestillingen fra de enkelte ejendomsmæglere. Når personalet bliver mødt med en vred og sur ejendomsmægler, der absolut ikke vil se "K3 Olsen" på sine ejendomme og kun vil have "K1 Nielsen", for ellers vil han ikke bestille ejerskifteforsikringen hos dem længere, så kan det ikke undgås at personalet bøjer af for presset – så man kan blive fri for brokkeriet. Der er trods alt en fysisk og mental distance fra forsikringsselskabets bestillingskontor til direktionsgangen, hvor man gerne ønsker princippet om uvildige og retvisende rapporter fremmet.

For at bekræfte denne trafik, kan jeg henvise til en retssag en bygningsagkyndig anlagde mod sit tidligere firma OBH for uberettiget firing. Idet han var blevet fyret, fordi ejendomsmæglere i området kraftigt havde frabedt sig den aktuelle bygningsagkyndig på deres ejendomme.

Under retssagen blev OBH's direktør Børge Danielsen citeret i Jyllandsposten for at have sagt: "ja i denne branche kan man roligt sige, at man ikke ligefrem bliver populær, hvis man gør sit arbejde grundigt".

### **Omgåelse af Bendt Bendtsens ejendomsmægleraftale:**

I mit virke som teknisk revisor, har jeg jævnligt hørt bygningsagkyndige, som ikke er tilknyttet de store firmaer, åbent og ærligt berette om, hvordan de får opgaver. Det sker ved at man har opnået et "fornuftigt samarbejde" med nogle lokale ejendomsmæglere, som er blevet tilfredse med det arbejde man præstere. Når der dukker et sælgeremne op, ringer ejendomsmægleren til den bygningsagkyndige og oplyser, at den og den er ved at sælge hus og skal have lavet en energimærke og tilstandsrapport. Den bygningsagkyndige ringer herefter op til sælger og fortæller at han "høre ude i byen", de er ved at sælge hus og han i denne forbindelse gerne vil hjælpe dem med at udarbejde energimærke og tilstandsrapport på deres hus. Hvorefter der indgås aftale.

I denne forbindelse kan jeg fortælle om en oplevelse fra sidste år, hvor jeg under en teknisk revision af en bygningsagkyndig, står og beklager mig lidt over den pågældendes lidt for flittige brug af K1 karakterer og manglende K3 anvendelse. Under denne samtale ringer den bygningsagkyndiges mobiltelefon – som han tager. Det viser sig at være en ejendomsmægler han har opnået et "fornuftigt" samarbejde med. Denne beklager sig i kraftige vendinger over, at den bygningsagkyndige lige har afleveret en tilstandsrapport, hvor der forekommer for mange K3 karakterer, som nu gør hans ejendomshandel kompliceret og langvarig. Ejendomsmægleren siger direkte til ham, at såfremt han ikke ændre adfærd, kan han lige så godt benytte en anden "fornuftigere" bygningsagkyndig. – Den bygningsagkyndige er naturligvis fortvivlet over situationen, for her står jeg og fortæller han skal være skarpere i sine registreringer og samtidig får han at vide fra sin "arbejdsgiver"

at han er for grundig. – Jeg kan kun råde ham til at holde sin sti ren og udarbejde gode informative og grundige rapporter, så han kan sove roligere om natten.

Det kan ikke undgås at et sådan angreb fra en ejendomsmægler kan påvirke en bygningssagkyndig fremover, til mere eller mindre bevist, at neddrose sine karakterangivelser og registreringer for at behage sælger eller ejendomsmægler. Selvom den bygningssagkyndige med sin selvrisiko på mellem 30 – 50.000 kroner på sin ansvarsforsikring påtager sig en stor økonomisk risiko, kan denne risiko træde lidt i baggrunden, når det daglige brød skal på bordet.

Det skal i øvrigt bemærkes, at den statistik der fremkommer over, hvem der bestiller tilstandsrapporter desværre er en illusion. Idet de mange bygningssagkyndige, som får et vink fra deres ejendomsmæglere, alle krydser af i feltet, at rapporten er ”bestilt af sælger”. Statistikken som angiver at over halvdelen af rapporterne er bestilt af sælger, er derfor ikke retvisende for de faktiske forhold. Hvilket mange bygningssagkyndige vil kunne bekræfte.

Det fremgår af betænkningen 1520 at det er ”udvalgets generelle opfattelse, at formidlingsbekendtgørelsens § 9, stk. 1 og 2, i denne periode (efter 1. oktober 2006) har virket efter hensigten og således har medvirket til at sikre den bygningssagkyndiges uvildighed ved gennemgangen af konkrete ejendomme”.

Udvalgets opfattelse står i stærk kontrast til de erfaringer jeg har gjort mig, samt det de ”Frie og uafhængige bygningssagkyndige” giver udtryk for.

### **Ekklusivaftaler:**

Sidste år blev jeg kontaktet af en Erfa gruppe af bygningssagkyndige fra Lolland Falster. De fortalte fortvivlet at de havde haft et godt og ”fornuftigt” samarbejde med ejendomsmæglerkæden Nybolig, hvor de blev adviseret om nye sælgere (som tidligere omtalt), men nu havde de fået at vide fra mæglerne, at der var kommet et skriftligt direktiv fra Nykredit, som forlangte at ejendomsmæglerne kun måtte benytte sig af, de af Nykredit udpegede bygningssagkyndige, man havde indgået special aftaler med. Såfremt en sælger alligevel benyttede sig af en egen valgt bygningssagkyndig, blev ejerskifte forsikringstilbuddet pålagt en fordyrelse på 20 %. Trods ihærdigt forsøg fra de bygningssagkyndige, lykkedes det ikke at få fingre i dette papir, som ejendomsmæglerne var bange for at udlevere, da det var stemplet ”fortroligt”.

### **Omgåelse af sælgers egen mulighed for valg af bygningssagkyndig:**

Under et kontrolbesøg i forbindelse med en teknisk revision i Nordsjælland, beklager sælger sig over, at der ikke er mulighed for at man selv kan vælge sin egen bygningssagkyndig. Det blev jeg naturligvis forundret over at høre og fortælle, hvordan Huseftersynsordningen burde fungere med hensyn til valg af bygningssagkyndig. Sælger fortalte så at de havde haft 5 forskellige ejendomsmæglere ude, som alle var fra en de landsdækkende kæder. Alle sammen havde sagt, at såfremt de skulle have ejendommen til salg, var sælger nødt til at lade dem om at rekvirer en bygningssagkyndig, for ellers kunne det ikke passe ind i deres koncept. Fra den ejendomsmægler som fik salget, blev der ikke forelagt en liste over bygningssagkyndige, hvorfra sælger selv kunne vælge en bygningssagkyndig. – Efter min redegørelse om hvordan de reelt forholdt sig blev sælger selvsagt noget fortørnet over ejendomsmæglernes omgåelse af reglerne.

Denne historie er langt fra enkelt stående. Jeg hører jævnligt tilsvarende historier, fra venner og bekendte, som er ved at sælge, eller har fået solgt hus. – Men jeg skal samtidig erkende, at jeg har hørt enkelte tilfælde, hvor sælger oplyser, at ejendomsmægleren ikke ville have noget med rekvirering af en bygningssagkyndig og hvor man fik udleveret en liste

over bygningsagkyndige.

### **Manglende ansvarlig rådgivning fra ejendomsmæglerne:**

Jeg har gennem en del syn og skønssager erfaret, at ejendomsmæglerne aldrig rådgiver en køber til at tegne alle sine forsikringer i samme selskab, hvor man ønsker at tegne ejerskifteforsikring. Køber bliver påduttet den opfattelse, at når man siger ja, til at tegne en ejerskifteforsikring - så er det udelukkende det tilbud ejendomsmægleren lægger frem fra hans moderfirma, som skal tegnes. Det uheldige ved dette ligger i, at både en almindelig bygningskaskoforsikring og en ejerskifteforsikring har sammenfaldende forsikringsdækning på nogle områder. Såfremt der opstår en skade i et sådant område, bliver der altid en forfærdelig slåskamp for husejeren om at få et af selskaberne til at dække skaden. Da begge selskaber vil pege på den anden, som den der skal betale.

### **Styring af Huseftersynsordningen:**

Det er bekymrende, at ejendomsmæglerne og forsikringselskaberne i fællesskab udstikker reglerne for hvilken pris en bygningsagkyndig kan få for sin opgave – hvor lang kredittid han skal give – hvorvidt han skal yde gratis genbesigtigelse – udarbejde gratis allonger – udføre gratis tillægsrapporter – Samt endvidere afkræve at en bygningsagkyndig skal aflevere en rapport senest 5 arbejdsdag efter ordren er afgivet. Hvilket ligeledes her, kan udsætte den bygningsagkyndige for et uheldigt pres, som kan påvirke kvaliteten af tilstandsrapporten.

### **Konklusion:**

På baggrund af ovennævnte oplevelser, kan jeg kun anbefale, at man lytter til de Danske Bolig Advokaters forslag om, at en bygningsagkyndig bør udvælges af et uvildigt organ. Kun på denne måde kan man helt undgå ejendomsmæglerens til tider uheldige omgøelse af reglerne og sikre køber, at tilstandsrapporten er foretaget af en uvildig bygningsagkyndig uden særinteresser. Selv om det kan indebære at rapporterne bliver honoreret efter faste og ensartet takster, så må det i den sidste ende, være en afvejning mellem hensynet til pris konkurrence momentet, eller hensynet til forbrugernes beskyttelse.

### **Forslag til rekvirering af en bygningsagkyndig:**

Da den overvejende del af den danske befolkning har adgang til internettet, bør rekvirering af en bygningsagkyndig foregå over internettet og kan evt. ske således:

- Rekvirenten går ind på HE sekretariatets hjemmeside. Indtaster nødvendige data.
- Rekvirenten modtager samtidig informationer om Huseftersynet og det praktiske i forbindelse med besigtigelsen. Herunder sælgeroplysningsskemaet.
- Ud fra geografien (postnummeret) finder programmet de aktuelle lokale konsulenter.
- Ud fra en prioriterings procedure udpeges den aktuelle konsulent.
- I denne procedure kan blandt andet indgå følgende parameter i sammenhæng:
  - Konsulentens eget ønsket aktivitetsniveau.
  - Efter tur.
  - Belastning hos den enkelte konsulent (tildelte sager målt ud fra færdige indregistrerede sager). Så det sikres at der ikke ophobes sager, som ikke bliver afsluttet. (sikkerhed for hurtig ekspedition).
  - Manglende efterlevelse af en vis ekspeditionstid, medføre, at konsulenten automatisk kommer ned i rækkefølgen til næste sagsomdeling.
  - Konsulenten indtaster selv "stopbarriere" såsom ferie, sygdom, overbelastning o.s.v.
- Overbelastning i et område, medføre, at der søges konsulenter fra et naboområde.

- Rekvirenten modtager automatisk mail besked, når rapporten er færdig. Hvorefter denne let kan udskrives med det samme og viderefordes.
- Tekniske revisioner kan let udtages, såfremt programmet kan udvikles i et parallelt spor til de eksisterende programmer der arbejdes med inden for ordningen. (HE-web (arbejdsprogram for bygningsagkyndige) og HE-REV (for teknisk revision))
- Antallet af revisioner bør evt. fordobles, så "risikoen" for at blive udtaget til kontrol animere den enkelte til at have skærpet iagttagelsesevne hele tiden.

Da mægleren hermed ikke kan opnå gevinst (som nu) ved at en bestemt konsulent anvendes, kan mægleren som service for sælger rekvirere rapporten, hvorved ulempen ved, at ikke alle har mulighed for at kunne bruge en computer.

Da det hele kan foregå automatisk, skal der ikke ansættes personale til at fordele sagerne. Sekretariatets eget personale bør kunne varetage overvågningen af om systemet kører. I øvrigt mener jeg at det program som tilstandsrapporterne bliver udarbejdet på (HE web) køre på servere hos kommunedata, da man her i forvejen har døgnbemanding. Tilsvarende kunne jo gøres med dette system.

Økonomien bør være begrænset til udvikling af et sådant rekvisitions system. Driftsomkostningerne er meget begrænset, da der stort set ikke kræves personale – udover overvågning af servere.

### **Kommentarer i øvrigt til revidering af bekendtgørelse for Huseftersynsordningen:**

Ankenævn og teknisk revision slået sammen, finder jeg helt berettiget og fornuftigt. Jeg må dog kraftigt tilråde, at det fortsat bliver styret og kontrolleret af Erhvervs- og Byggestyrelsen for at opnå størst mulig uafhængighed af særinteresser, samt en vedvarende og ensartet håndtering af ordningen. Ligeledes skal det sikres, at de personer som skal udføre teknisk revision, samt syn og skøn, ikke selv må udføre tilstandsrapporter. Da det kun vil konflikte med uvildigheden, såfremt en teknisk revisor samtidig selv kan udføre tilstandsrapporter. Denne form har hidtil været praktiseret af Erhvervs- og byggestyrelsen i forbindelse med teknisk revision og bør være gældende praksis fremover.

### **Karaktersystemet:**

Af Realdanias rapport »Huseftersyn – plus, minus ti år – set med forbrugerøjne« fremgår det, at der i høj grad kan opstå misforståelser omkring den anvendte karakterskala, selvom det samtidig fremgår, at en stor del af de adspurgte finder karaktersystemet logisk. – Det er min erfaring, at karaktersystemet ofte forekommer mere vildledende, end vejledende. I det ejendomsmæglere bevist kan fremhæve ejendomme med kun K1, som væsentligt bedre end ejendomme med op til flere K3 karakterer. Hvilket ikke nødvendigvis behøver, at være den endegyldige sandhed.

Fakta er at karaktersystemet blev indført for at skabe enkle, overskuelige og let forståelige rapporter. Men historien viser, at karaktersystemet gennem tiderne har givet anledning til mange uenigheder - selv blandt fagfolk, samt er årsag til, at der opstår tvister mellem køber/sælger og bygningsagkyndig.

Af Realdanias rapport »Huseftersyn – plus, minus ti år – set med forbrugerøjne« fremgår det, at forbrugerne i stor udstrækning efterspørger bedre information ved de enkelte skadesbemærkninger. For at imødekomme dels forbrugernes ønske om bedre information, dels for at imødegå de mange uenigheder og tvister der kan opstå i kølvandet på en evt. fejlansvaret, eller misforstået karakterangivelse, bør karaktersystemet udgå af tilstandsrapporterne og erstattes af en "informativ tilstandsbeskrivelse"

For en køber der står og skal tage stilling til deres livs største investering, er det vigtig at

Postboks 92 • 4200 Slagelse • Tlf.: 70 22 17 34 • Fax.: 58 52 17 52 • e-mail: [sven@heiner.dk](mailto:sven@heiner.dk) - [www.heiner.dk](http://www.heiner.dk)

vide, hvilke forhold ved ejendommen, der fremover kan tænkes at give dem økonomiske og sundhedsmæssige problemer. Tilstandsrapporten bør derfor i stedet give en beskrivelse af de forhold, så køberne i tide kan vurdere de konsekvenser de angivne forhold kan medføre. Det vil sige der skal ikke kun fokuseres på skader, eller forhold som kan medføre skader. Men på de tilstande ved en ejendom, som er/kan medføre en skade – føre til sundhedsmæssige problemer (eks. skimmelsvamp) – eller føre til personskade (faldulykker – indebrænding). Det er reelt også det der ligger i rapporten i dag, men der har været en del fokus på fra forskellig side, at rapporten kun skulle være en skadesrapport.

Tilstandsbeskrivelsen af de enkelte forhold bør derfor indeholde følgende elementer – uden karakterangivelse:

- Hvor præcist er forholdet
- Hvad er forholdet.
- Hvad er årsag til forholdet.
- Hvilken konsekvens kan forholdet medføre.

Med disse informationer fyldestgørende beskrevet i prosa, er det underordnet for en køber, hvorvidt nogle ”mener” forholdet skal have K1, K2, eller K3. Med de korrekte informationer skrevet i prosa, kan køber bedre selv forholde sig til konsekvenserne. Man vil hermed undgå en lang række opslidende tvister omkring ”korrekt” karaktergivning. Disse elementer er også det Erhvervs – og Byggestyrelsen ønsker fremmet i de enkelte skadesbemærkninger i dag. Så derfor er der reelt ikke tale om en udvidelse af arbejdet, men kun et spørgsmål om at undlade at benytte de til tider ”vildledende karakterer”.

Det er vigtigt for en huskøber at få disse oplysninger fyldestgørende, uagtet om nogle forhold kan være normalt og forventeligt for en ejendom af tilsvarende type og alder.

Eksempelvis er det bydende nødvendigt for køberne, at det eksempelvis oplyses i tilstandsrapporten, at der optræder fugtproblemer i kælderen. Her vil det være en uoverskuelig opgave, at de forinden købet, selv skulle læse diverse lektur igennem for at konstatere, at det kan være et forventeligt og normalt fænomen for tilsvarende type ejendomme af samme alder – og det derfor på det grundlag ikke nødvendigvis behøver at blive nævnt i en tilstandsrapport.

### **Energimærkningsordningen:**

Selvom Energimærkningsordningen ikke umiddelbart hører ind under boligudvalgets regi, vil jeg ikke undlade at bringe nedenstående på banen.

Det er uhensigtsmæssigt, at Huseftersynsordningen og Energimærkningsordningen administreres af hver sin styrelse, når man tager i betragtning, at det som regel er den samme konsulent som foretager begge rapporter samtidig. Energimærkningen af ejendom, bør udføres som en del af tilstandsrapporten. Men i en helt anden form end i dag.

Som teknisk revisor for Energimærkningsordningen fra maj 2006 til maj 2010, er det min erfaring, at energimærkningen – som den praktiseres i dag, stort set ikke er anvendelig eller til megen nytte for en forbruger.

Fakta er, at regelsættet for udførelse af et energimærke i dag er blevet så kompliceret, at kun et meget lille antal konsulenter evner at udføre det korrekt. I de 4 år jeg har fungeret som teknisk revisor, har Håndbogen været markant revideret 6 gange og mærket ændret 3 gange og der er bebudet endnu en revidering af Håndbogen her til oktober i år. (for ikke at tale om det utal af gange både mærket og håndbogen har været ændret siden jeg blev

energikonsulent i 1997 fra ordningens start).

Dette kan naturligvis ikke undgå at få konsekvenser hos den enkelte konsulent, når tingene hele tiden ændre sig og der hele tiden skal omstilles til nye forhold.

Mange af de specifikke og detaljerede elementer der skal indgå i energimærket i dag, nødvendiggør at konsulenten må skønne en stor del af konstruktionerne i det enkelte hus. Det betyder at det endelige beregningsresultat ligeledes alene kan blive fejlbehæftet på det grundlag. Herudover kommer de øvrige fejl som sker på grund af programhåndteringsfejl og fejl, som følge af manglende forståelse og indsigt i Håndbogens mange specifikke og detaljerede regler. Det er min erfaring at specielt arkitekter oftere har sværere ved at håndtere regelsættet for udarbejdelse af energimærke, da det ikke ligger i deres uddannelsesmæssige baggrund.

De af Dansk Energi Management udarbejdede årsrapporter taler sit tydelige sprog, da de viser, at kun en beskedent procentdel af rapporterne falder inden for retvisende rapporter. Det til trods for at overliggeren for en god retvisende rapport er sat relativt højt, med en acceptgrænse på maksimalt 15 % fejl. Hvilket medfører, at der forefindes et for stort antal energimærker af tvivlsom værdi for forbrugerne.

Man må derfor erkende at den kritik der sidste år blev rejst i medierne fra forskellige faglige kredse af energimærkerne, er helt berettiget. Energimærkerne i sin nuværende form, har en bekymrende begrænset værdi – som følge af alt for mange fejlbehæftede rapporter.

For at højne kvaliteten af energimærkningsrapporterne, har energistyrelsen nu indført, at alle beskikket energikonsulent skal certificeres. Det betyder, at et certificeret firma skal have en uddannet energikonsulent, som bærer ansvaret for certificeringen. De større firmaer kan så ansætte sort set hvem som helst til at foretage registreringen og indtastningen af mærket. Hvilket skulle fremme muligheden for de store firmaer til, at kunne ansætte et stort antal uddannet personale til at udføre energimærkerne.

Gennem det sidste års tid foretog vi i teknisk revision også kontroller af de certificerede firmaers rapporter på lige fod med øvrige ikke certificerede firmaer. Vi erfarede hurtigt, at de rapporter, som var udført af de certificerede firmaer med uddannet personale, udarbejdede nogle markant ringere og mere fejlbehæftede rapporter. Hvilket i sig selv bør give anledning til alvorlig bekymring.

Ovennævnte viser tydeligt, at en certificeringsordning ikke er vejen frem for at højne kvaliteten af rapporterne, men kun er en illusion for omverden om bedre rapporter. I det kontrollen fra certificeringsbureauerne alene er baseret på kontrol af papirgangen og de anvendte procedure. Men ikke hvorvidt den foretagne registrering, eller beregning er foretaget korrekt. De store vindere på indførelsen af certificeringsordningen er alene de store firmaer, som kan ansætte personale med en mindre uddannelse til en lavere løn. De mindre firmaer/enkeltmandsfirmaer bukker under for de meget store omkostninger der bliver pålagt dem i forbindelse med at blive certificeret, samt at vedligeholde denne. Endvidere udelukker det kvalificerede teknikere i at kunne etablere sig som selvstændig Energikonsulent. I det omkostningerne for at kunne blive certificeret, er voldsomt høje og bliver dermed en uoverstigelig barriere og stopklods for de fleste. Endvidere har det medført, at en meget stor del af de nuværende ældre og selvstændige energikonsulenter, ikke vil lade sig genbeskikke efter 1. maj 2011, hvor det herfra vil være et krav, at man er certificeret.

Forbrugerne får ikke nødvendigvis mindre fejlbehæftede rapporter med certificeringsordningen - tværtimod.



### **Forslag til en enhedsløsning:**

Med hensyn til enfamiliehuse bør tilstandsrapporten – udover registrering af skader, fejl og mangler, omfatte en vurdering af beboelsens energimæssige tilstand. Dette bør udføres uden større tekniske beregninger, da dette har vist sig ofte at blive foretaget på et for usikkert grundlag, og dermed føre til et forkert resultat. Derfor bør konsulenten alene registrere faktiske konstruktioners og installationers opbygning og energimæssige forhold. Ud fra fastsat kriterium, angives et energimærke for den samlede bygning. Inden for hvert mærke skal der fastsættes et forventelig ca. forbrug pr. m<sup>2</sup>. Ud fra ejendommens størrelse kan der herefter angives et omtrentligt forventet samlet forbrug/ejendommens energimæssige ydeevne. Hvilket bør være rigeligt for en forbruger at forholde sig til, samtidig med oplysningen om tidligere ejers forbrug. Som det sker i dag, beregnes energiforbruget ud fra nogle standard forudsætninger af ejendommens brug. Da det faktiske forbrug er adfærdsstyret, er der alt for ofte stor forskel på det beregnede forbrug og det faktiske oplyste forbrug. Hvilket ofte er til store frustrationer for sælger.

I stedet for at konsulenten anvender voldsom meget tid på en eksakt registrering og beregning af diverse konstruktioner og installationer, samt bestemmelse af hvilke værdier og faktorer der skal anvendes - så bør tiden på ejendommen, primært anvendes på at finde realistiske energimæssige forbedringer – som er fornuftige og realistiske. Uden det bør gøres til en eksakt videnskab hvorvidt tilbagebetalingstiden er inden for nogle bestemte rammer. – Selvom energimærket i dag er baseret på netop at fremme relevante forbedringsforslag. Så er realiteterne, at de fremkomne forbedringsforslag, er baseret på baggrund af de enkelte beregningsprogrammers – beregnede forslag. Erfaringen viser, at disse forslag oftest ikke bliver tilstrækkeligt gennemarbejdet og vurderet af konsulenten, så der ofte forekommer urealistiske forbedringsforslag. De komplicerede krav til registreringer og beregninger gør, at konsulenten bliver så optaget af dette arbejde, at fokus på relevante forslag, uundgåeligt kommer i baggrunden.

Såfremt ovennævnte gennemføres, kan prisen for et energimærke sænkes, hvilket kan opveje den merpris der nu indføres med at der nu fremover skal en autoriseret VVS montør og en autoriseret elinstallatør med til at udarbejde tilstandsrapport.

De er mit håb, at ovennævnte redegørelse, kan bidrage til en bedre forståelse af de skævheder der er i både Huseftersynsordningen og Energimærkningsordningen. Således at der kan gøres tiltag til, at der skabes en forbedret tillid og accept af begge ordninger, til glæde og gavn for de forbruger ordningerne er skabt for.

Med venlig hilsen  
**HEINER Bygningsrådgivning ApS**

Sven Heiner

Ingeniør. M. IDA  
 Beskikket bygningsrådgiver HE9 & energikonsulent EK9  
 Eksamn. skadeskonsulent  
 Syns- og skønsmand  
 Teknisk Revisor for Huseftersynsordningen  
 (på vegne af Erhvervs- og Byggestyrelsen)