

Højbjerg, november 2010

Folketingets Boligudvalg
Licitationen Byggeriets dagblad

solbjerg@licitationen.dk

Åben skrivelse til Folketingets Boligudvalg

Denne skrivelse fremsendes på ny "som en åben skrivelse" efter, at jeg erfarer, at BfBE efter min mening aldeles usagligt kritiserer Svend Heiners (SH) kritik af Ordningen om Huseftersyn.

Alle må vide og erkende, at SH på ingen måde har personlig vinding ved at kritisere Ordningen. Tværtimod er det velkendt, at "almindelige" beskikkede bygningsagkyndige føler sig truet på deres eksistens ved offentligt at træde frem og kritisere Ordningen – og dermed indirekte mæglerkæder - eller den "almægtige" BfBE - hvis man er medlem af denne.

Fakta er det, at det kun er et fåtal af de selvstændige, som modtager opgaver fra mæglerkæder, og at mæglerkæder holder udarbejdelse af tilstandsrapport i "egne rækker". Der er yderligere ingen bygningsagkyndige, som anfører, at en opgave direkte eller indirekte er kommet fra eller via en mægler, da de så risikerer sanktion fra sekretariatet for Ordningen.

Den 8. november kunne det i "Licitationen" læses, at BfBE samt flere "frelste" anfører, at potentielle huskøbere risikerer eller direkte begår forsikringssvindler ved at få deres "drømmehus" vurderet af egen bygningsagkyndige. Det betyder, at samme personer hellere ser, at mindst 70% af huskøbere overtager en bolig på misvisende grundlag i stedet for på reelt oplysende grundlag. Når der er adskillige færre klager over en dårlig tilstandsrapport, er årsagen også, at en huskøber ofte ikke har tid til en retssag, men vælger at renovere sig fra de "pludseligt" opståede skader, når der alligevel skal renoveres før indflytning i "drømmeboligen".

Personligt oplyser jeg ved "købergennemgang", at huskøber med en sådan gennemgang frasiger sig retten til afhjælpning via en ejerskifteforsikring. Men nu er det altså også suspækt at udføre "købergennemgange".

Denne skrivelse er vedhæftet 2 eksempler på en køberrapport. Hvis der er ønske om flere eksempler, så kan det tilsendes personer/kredse, der ikke er i direkte/nærmeste berøring med udarbejdelse af tilstandsrapporter.

Personlig oplevelse

Jeg oplever ved "køberrapporter", at over 70% af de udførte tilstandsrapporter (TR) er alvorligt misvisende med umiddelbart synlige fejl og eller misfortolkning/misinformerende i den skrevne tekst i tilstandsrapporten for en given bolig.

Ringes kvalitet i tilstandsrapporter

Den generelle kvalitet af udarbejdede TR under Huseftersynsordningen er yderst ringe. Om muligt har der været en kontinuerlig øget forringelse siden 2004, hvor daværende minister

Bendt Bendtsen forsøgte at rette op på Ordningen, der op til 2004 var udsat for alvorlig kritik af uvildige organisationer som f. eks. advokater.

Min påstand beror ud fra simpel konstatering ved læsning af tilfældige TR indhentet ved brug af edb-programmet til skrivning af rapporter. Dette ved i disse rapporter at sammenholde den skrevne tekst med tilhørende karakter. Eller ved simpel visuel besigtigelse af de ejendomme, som jeg har gennemgået for en mulig køber.

Jeg er naturligvis for rette vedkommende til rådighed for yderligere information, uddybelse af mine holdninger.

Hvorfor er der i øvrigt opstået begrebet "købergennemgang", hvis det ikke netop er for at gennemgå en ejendom for fejl, der skulle have været retvisende og forstående anført i den enkelte TR. Honorar for udarbejdelse af en TR dækker udmærket den krævede ydelse.

Mangel på uvildighed

Årsagerne til dårlige rapporter er reel begrænset i muligheder. Hvis man antager, at de faglige kundskaber for de beskikkede bygningskonsulenter er jævnt lige, er eneste anden større parameter, at rapporterne ikke udføres under forhold, som tillader udførelse under en uvildig tilgang.

Når uvildigheden mangler, kan det alene være af økonomisk årsager, og de involverede interesser, som påvirker den bygningsagkyndige, er således også mangfoldige:

- Ønske om "uhæmmet" stor indtjening. Retvisende TR over en gennemsnitlig ejendom kan ikke udføres under 2-3 timers besigtigelse incl. medvirken til udfyldelse af "Sælgers oplysninger...". Når konsulenter udfører over ca. 250 rapporter årligt, kan det alene være på bekostning af kvaliteten. Det er således også påfaldende, at fremtidige rapporter efter kommende revision f. eks. skal omfatte undersøgelse af unormal fugttilgang i normalt tilgængelige bygningsdele – dette er allerede indeholdt i en TR af pålidelig kvalitet!!!
- Forsikringsselskaber udmelder bygningsagkyndige. Forsikringsselskaberne vil ikke have med mindre firmaer at gøre!!! Beror det på, at interne mellemafregninger ikke er til at styre?!! Faktum er, at en udmelding kan ske aldeles elektronisk uden betydende administration og udgift. Senest har Tryg nægtet, at undertegnede kan benytte deres elektroniske system for indhentning af tilbud på ejerskifteforsikringer!!! Tryk påstod, at mine ca. 20 årlige henvendelser belastede deres edb-system urimeligt!!
- Ejendomsmæglere skulle udlevere lister over de lokale bygningsagkyndige, så sælger i området kunne vælge blandt personer med lokalkendskab. Gennem alle årene har jeg oplevet ikke at modtaget en eneste opgave, hos de fleste af de lokale ejendomsmæglere?!! Mit lokalkendskab omfatter bl.a. viden om sætningsgivende og eller vandledende lerlag.
- Uvildigheden kan opnås ved en automatisk udmelding af den bygningsagkyndige. Det kan ske, hvor alle parter i en ejendomshandel har lige tilgang. Et sådant system kan etableres for under kr. 150.000. Systemet kan være med eller uden konkurrence på prisen, og indeholde alle nyttefunktioner fra kapacitetforhold til f. eks. afmelding om ferie/sygdom hos den enkelte konsulent.

Eksklusivaftale og priskonkurrence, pris på rapporter

Større firmaer, som udarbejder TR, har, som det er kendt i branchen, gjort eksklusivaftale med mæglerkæder og deres samarbejdspartnere. Enhver prisdifferentiering over for hussælgere er reelt ikke eksisterende.

Det er derfor en tom påstand, at en automatisk udmelding af den bygnings sagkyndige vil sætte en liberal og naturlig markedskraft – priskonkurrence – ud af kraft. Denne eksisterer ikke i betydende omfang hos de store aktører. Ejendommeligt er det også, at jeg ved henvendelse om udarbejdelse af rapport til tider får bemærkningen, at jeg har et lavere prisniveau, end deres normale samarbejdspartnere.

Sænkning af priser

Allerede i dag udføres der - typisk af mindre firmaer - rapporter til en væsentlig lavere pris end de fastsatte maksimalt tilladte priser. Dette indikerer, at ved en automatisk udmelding af konsulenter kan der ske prisnedsættelse på måske 10-15 %. Denne nedsættelse kan eventuelt finansiere yderligere undersøgelser i forbindelse med tilstandsrapporter – omfattende f. eks. el.

Kvalitetssikring af tilstandsrapporter og energimærker

Brancheforeningen for Bygnings sagkyndige BfBE anfører, at den kommende kvalitetssikring af de bygnings sagkyndiges/energikonsulenters firmaer betyder en bedre kvalitet i rapporterne.

Faktum er, at kvalitetssikringen tilnærmet på ingen måder vil løfte kvaliteten af den bygningsmæssige beskrivelse i rapporterne. Ved en simpel orientering om kvalitetssikring kan det konstateres, at selve bygningen og registrering af denne ikke behandles ud over, at der f. eks. beskrives, hvordan en tommestok, et vaterpas ... et måleinstrument registreres, foruden hvordan man gør en aftale med en kunde.

Med mindre man taler med teknokrater i større firmaer, så har de færreste respekt og forståelse for indførelse af kvalitetssikring på dette område. For undertegnede har det alene givet en ekstra bureaukratisk byrde uden reel substans.

Energimærker et teknovælde

Jeg vil gøre den påstand, at de politiske beslutningsdeltagere er uden indsigt i, hvordan udarbejdelse af energimærker har udviklet sig til et teknovælde, som alene drives af teknokraters mulighed for en god økonomisk indkomst, foruden at det medvirker til en stor indtjening for specielt store konsulentfirmaer.

Ordringen om udarbejdelse af energimærker har i hele sit forløb været en fiasko uden nævneværdigt indhold for boligejere. Senest er det bestemt, at en bolig skal have et energimærke for at kunne annonceres til salg. Intet andet sammenligneligt reguleres restriktivt i en sådan grad. Det havde været forventeligt, at en bolig kunne være annonceret i f. eks. 14 dage før, der senest skulle foreligge et energimærke.

Kvalitetssikring hindrer tilgang af konkurrence

Væsentligst ved indførelse af kvalitetssikring er det at anføre, at det er endnu en barriere mod tilgang af nye firmaer, der kan blive konkurrenter mod etablerede firmaer. Det er således påfaldende, at netop BfBE er fortalere for kvalitetssikring. BfBE blev etableret af de største firmaer på markedet. Imidlertid kendetegnes de i dag bl.a. ved konkurser, regnskaber med underskud og firmaer under omstrukturering. Der er således tale om firmaer, hvorom det kan antages, at de på forskellige måder bevidst eller ubevidst slører deres spor mod at få rejst krav om erstatning – godt hjulpet af Ankenævnet.

Ankenævnet for Huseftersyn

Denne instans skulle være huskøberens garant for retfærdighed, hvis TR-grundlaget for ens huskøb viser sig at være åbenbart vildledende.

Når Ankenævnet henviser en huskøber til at sagsøge et konkursbo og ikke den bygnings sagkyndige, udvises der grov foragt for systemet, når henses, at Ankenævnet består af "garvede" fageksperter foruden jurister.

Ankenævnet bør udnytte det faktum, at den bygningsagkyndige er personligt beskikket, og at denne har en pligtig afløbsforsikring, der ved død eller ophør af forretning skal træde ind med erstatning. I et konkret tilfælde henvises den uheldige husejer med en TR indeholdende mere end 25 umiddelbart åbne mangler til, at der kan søges erstatning hos konkursboet, hvor der i bedste fald om nogle år bliver udbetalt 10% af samlede erstatningssum. Ankenævnet burde have henvist til afløbsforsikringen.

Man fristes til at antage, at Ankenævnets medlemmer er lige så betændt som Ordningen generelt.

Edb-programmer

Vi har i yderst mange år skullet anvende et aldeles forældet program til tilstandsrapporter. Det er et håb, at der snarest kommer et program, som retfærdiggør en retningsvisende tilstandsrapport.

Efterskrift

Ordningen tilstandsrapporter har i alt for mange år drejet sig om god indtægt hos et stort antal teknokrater og økonomiske aktører. **Det er et stort håb, om der vil ske en reform, som sætter boligejere i centrum.**

Med venlig hilsen

Bygkon/v Anders Petersen
Beskikket bygningsagkyndig og energikonsulent
- siden begyndelse af ordningerne

4027 7743

bygkon@bygkon.dk

www.bygkon.dk

Aage Jedichs Vej 13A

8270 Højbjerg