

Gert Munk-Petersen,  
Søndersø Park 74, 3500 Værløse. Tlf. 4448 1113 – 4038 3113 - Gert@Munk-Petersen.net

Til Folketingets By-Boligudvalg:

Værløse d. 20. juni 2012

**”Beretning afgivet af By - og Boligudvalget d. 7. juni 2012”  
vedrørende bestilling af tilstandsrapporter og bygningsagkyndiges uvildighed.**

Beretningen giver anledning til følgende bemærkninger, som BBU bør forholde sig til og nærmere kommentere:

**1. Indledning:**

Under kritikernes fremstilling nævnes bl.a.:

- ”Sælgeren får ikke mulighed for selv at vælge den bygningsagkyndige ud fra parametre som pris eller kvalitet”.

Det skal hertil oplyses, at kritikere klart gav udtryk for, at hussælgere ikke efterspørger kvalitet, men udelukkende pris! – Dette er det vigtigste svaghedspunkt i bestillingsordningen.

Videre hedder det:

- ”forsikringsselskaberne får en direkte adgang til forbrugerne med henblik på mersalg af f. eks. ejerskifteforsikringer”.

Det kritikerne gjorde opmærksom på er, at forsikringsselskabers primær-interesse er, at få legitim adgang til at kunne påvirke forbrugerne til at aftage andre og mere givtige forsikringsprodukter.

Dette ligger udenfor ”Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom”, og bør ikke påvirke fremlæggelse af neutral tilstandsrapport for huskøbere.

**2. Politiske bemærkninger:**

Det er korrekt bemærket, at de af Folketinget vedtagne ændringer i ordningen med virkning fra 1. maj 2012, ikke berører bestillingsreglerne.

Yderligere nævnes bl.a.:

”Udvalget pålægger erhvervs- og vækstministeren løbende at udarbejde statistik over, hvor mange tilstandsrapporter, der er behæftet med fejl, og inden 30. oktober 2012 give en samlet rapportering til udvalget om dette”.

Det er ikke nærmere begrundet, hvorfor udvalget pålægger erhvervs- og vækstministeren at føre statistik over fejl i tilstandsrapporter, da både kontrol og statistik heraf hører under by-boligministeren.

Udvalget bør samtidigt vise interesse for den kendsgerning, at ministeriet for By - Bolig og Landdistrikter har *pligt* til at føre løbende kontrol med de udførte tilstandsrapporter, men at denne kontrol ikke har været udført siden ministeriet blev oprettet i oktober 2011 og frem til - pt. - denne dato.

Forudsætning for, at nævnets krav til ministre kan overholdes er, at der de facto foretages løbende kontrol.

**Konklusion:**

Det fremgår tydeligt at BBU ikke har søgt at varetage huskøbernes tarv og interesser i forbindelse med, hvorledes bestillingsreglerne bør praktiseres.

Det er udelukkende prisniveau og konkurrencevilkår mellem professionelle aktører, der har haft udvalgets bevågenhed.

Udvalget har ikke søgt at løse ”paradoksproblemet” i ordningen, som er:

- Det er kun hussælgere og deres professionelle aktører, der kan bestille Statens tilstandsrapporter.
- Det er kun hussælgere, der kan nyde godt af pris-konkurrence mellem professionelle aktører.
- Hussælgere skal blot levere en rapport for at opnå lovens beskyttelse; uanset kvalitet.
  
- Huskøbere er udelukket for enhver indflydelse på, hvorledes kvaliteten er i Statens tilstandsrapporter, som skal give beskyttelse, når de vil erhverve privatejendom.
- Huskøbere efterspørger grundige tilstandsrapporter af høj kvalitet og udført helt uden indflydelse af salgssidens professionelle aktører; - herunder også forsikringsselskaber.

Værløse d. 20. juni 2012

*Gert Munk-Petersen*  
(deltager i eksperthøringen d. 19. april 2012)