

Åbent brev til:
Folketingets By – og
Boligudvalg



Slagelse den 17. april 2012

Vedr.: Høring omkring Huseftersynsordningen torsdag den 19. april

Under henvisning til mine tidligere henvendelser til folketingets boligudvalg i 2010 og 2011, ved blandt andet foretræde for udvalget den 8.10.2010, samt deltagelse i udvalget ekspert høring den 3.2.2011. Endvidere mine tidligere henvendelser til tidligere justitsminister Lars Barfoed, vil jeg tillade mig at fremkomme med mit personlige bidrag til debatten om en bedre og mere retfærdig Huseftersynsordning for fremme af mere "retvisende" tilstandsrapporter.

Min baggrund for at bidrage til debatten, skal ses i lyset af at jeg har beskikkelsesnummer HE 9 og har derfor været beskikket bygnings-sagkyndig siden ordningens start 1.1.1996. Siden 2006 har jeg være tilknyttet korpset af Tekniske revisorer, samt skønsmand for Ankenævnet for Huseftersyn siden oprettelsen og endvidere nu både skønsmand og teknisk revisor under Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygnings-sagkyndige. Mit lange virke som kvalitetskontrollant har givet mig en betragtelig indsigt i Huseftersynsordningen – samt ikke mindst i de sider af ordningen, hvor der kan påpeges problemer og hvor tingene ikke fungerer som tilsigtet.

Som tidligere fremhævet, skal jeg endnu engang gøre opmærksom på, at mine udtalelser og holdninger og synspunkter, er mine personlige og ikke må tages som udtryk hverken kollegaers, eller disciplinær- og Klagenævntes holdninger (uagtet at de eventuelt kunne være sammenfaldende).

Selvom Disciplinær- og Klagenævnet har valget at se bort fra Forvaltningslovens kap. 2 § 3 om inhabilitet, under hvilken vi som tekniske revisorer var underlagt i perioden 2006 til 2010, har jeg valgt at opretholde min habilitet ved ikke selv at udfører tilstandsrapporter, så længe jeg fungerer som teknisk revisor. Det betyder jeg for nærværende kan udtale mig "fra neutralt ringhjørne", da jeg ikke har kommercielle interesser for at ændre på Huseftersynsordningens bestillingsregler. Jeg skal samtidig understrege, at jeg hverken er medlem i den ene eller anden brancheforening. Mine interesser går derfor alene på, at der fremover kan skabes sikkerhed for en mere retfærdig og "retvisende" Huseftersynsordning til gavn og glæde for forbrugerne.

Aktuelle problemer med Huseftersynsordningen:

Valg af en bygnings-sagkyndig ud fra pris og kvalitet – er en stor illusion.

Kun sælgerforbrugeren har mulighed for at vælge en bygnings-sagkyndig og kun prisen er en synlig parameter der kan vælges på. Køberforbrugeren har ingen mulighed for at vælge en bygnings-sagkyndig og er dermed afholdt fra muligheden for at vælge bygnings-sagkyndig efter hverken pris eller kvalitet.

Under henvisning til ovenstående skal det fremføres, at Justitsministeriets besvarelse til By - og Boligudvalget, i Sagsnr.: 2012-7005-0013 Dok.: 355303, samt i Sagsnr.: 2010-7005-0036 Dok.: CCN40203 indeholder elementer der er direkte usande og kan derfor vildlede Folketingets By – og Boligudvalg.

Postboks 92 • 4200 Slagelse • Tlf.: 70 22 17 34 • Fax.: 58 52 17 52 • e-mail: sven@heiner.dk - www.heiner.dk

Bank: Sydbank reg. 0570 konto 5740005601 – GIRO: 131-2111 - SE-NR. 18-45-76-36

Loven om formidlingsaftaler bliver ikke efterlevet.

Der findes i dag adskillelige undersøgelser der påviser dette.

Lokale ejendomsmæglere omgår loven og sikre opgaver til en håndfuld "prioriterede" bygningssagkyndige.

Ejendomsmæglere fremlægger ikke lister på bygningssagkyndige og giver ikke sælger mulighed for selv at bestille en bygningssagkyndig.

Ejendomsmæglere bestiller tilstandsrapporter direkte via deres økonomisk forbundne forsikringsselskaber.

Ejendomsmæglerne starter en kæde af unødvendige/urimelige henvisningsprovisioner, som udhuler/fordyrer det egentlige honorar for udførelsen af tilstandsrapporten

Forsikringsselskaberne har en kommerciel interesse i at sikre sig styring og kontrol med bestillingssystemet.

Forsikringsselskaberne har dels en kommerciel interesse i en direkte adgang til en forbruger for at kunne tilbyde forsikringsprodukter.

Forsikringsselskaberne har dels en kommerciel interesse i, at undgå for store og unødige skadesudbetalinger.

Forsikringsselskaberne har dermed en kommerciel interesse i, at bevarer eksisterende ordning.

De officielle statistikker på hvordan tilstandsrapporterne bliver bestilt er misvisende.

Der kan – og bliver manipuleret med afkrydsningerne i skemaerne. Hvilket medfører, at der ikke ad den vej kan føres "bevis" for at der sker konkurrenceforvridning med hensyn til opgavefordelingen.

Brancheforeningen BfBE betydende 4 medlemsvirksomheder har eksklusive aftaler med forsikringsselskaberne.

Brancheforeningen BfBE er styret af de 4 store rapportfirmaer, som har stemme majoriteten i foreningen.

BfBE har dermed en kommerciel interesse i, at bevarer eksisterende ordning.

Brancheforeningen FUBE.dk vil sikre en mere ligelig opgavefordeling.

FUBE.dk består primært af mindre medlemsvirksomheder og er nyopstartet i protest mod BfBE's "politik".

FUBE.dk går ind for et neutral edb styret meldecentral som giver forbrugeren mulighed for at vælge mellem 3 pristilbud fra lokale bygningssagkyndige.

FUBE.dk's forslag giver ikke forbrugeren mulighed for at vælge ud fra kvalitet, men kun ud fra pris.

FUBE.dk har en stor kommerciel interesse i at ændre bestående forhold.

Kvaliteten af den enkelte bygningssagkyndiges arbejde, kan ikke umiddelbart vurderes af hverken sælger eller køber.

Tilstandsrapporternes "kvalitet" bliver kontrolleret af Disciplinær – og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige – men med reelt kun én kontrol for hvert tredje år.

Der findes ingen motivation i systemet for at den bygningssagkyndige vil fremme rapporter med en informativ og brugervenlig beskrivelse. Den eneste "motivation" består i, at såfremt der registreres for mange "fejl" ved en teknisk kontrol, kan den bygningssagkyndige tildeles "en sanktion". (Det vil sige kun pisk og ingen gulerod).

Priskonkurrencen har tendens til, at medfører kortfattet og utilstrækkelige beskrivelser af skadesforhold – som i bedste fald lige akkurat tilgodeser mindstekrav.

Brancheforeningen BfBE har af egen drift pålagt sine medlemmer en certificeringsordning – også for Huseftersyn.

Mange undersøgelser viser, at en certificeringsordning under ISO9001 er en illusion, som

Postboks 92 • 4200 Slagelse • Tlf.: 70 22 17 34 • Fax.: 58 52 17 52 • e-mail: sven@heiner.dk - www.heiner.dk

Bank: Sydbank reg. 0570 konto 5740005601 – GIRO: 131-2111 - SE-NR. 18-45-76-36

skaber en falsk forventning om bedre kvalitet.

Certificeringsordningen er reelt kun en opstilling af nogle kravspecifikationer for arbejdsgangene i selve papirgangen. Det skaber ikke bedre iagttagende konsulenter. Certificeringsordningen skaber kun ekstra unødige arbejdsbyrder og omkostninger for den enkelte konsulent og medføre ikke kvalitetsforbedring med hensyn til registrering af fejl og mangler på en ejendom. Denne erfaring kan også udledes af arbejdet med energimærkningsordningen, hvor man fatalt har sat krav om en certificeringsordning.

Forslag til løsning af bestående problemer og misforhold i Huseftersynsordningen:

Jeg må erkende jeg tidligere er gået varmt ind for en neutral og uvildig central bestillingsordning, hvor de enkelte bygningssagkyndige blev udtrukket efter et sindrigt rotationssystem. Men såfremt forbrugerne skal have en mulighed for frit at kunne vælge mellem de enkelte bygningssagkyndige **ud fra både pris og kvalitet**, kan jeg kun se én mulighed for dette – **EN SMILEY ORDNING**.

Efter min bedste overbevisning vil en sådan ordning tilgodese en lang række af parterne i Huseftersynsordningen.

Fordele for forbrugerne:

Såfremt sælgerforbrugeren ønsker at rekvirer den prisbillige, hurtige og mindre grundige bygningssagkyndige med en nedadgående Smiley, vil køberforbrugeren være i stand til at se på tilstandsrapporten med hvilken lødighed og seriøsitet der ligger bag arbejdet med tilstandsrapporten. Køberforbrugeren kan herefter selv tage sine forholdsregler. Omvendt kan en køberforbruger have større tiltro til den tilstandsrapport der har en stortsmilende "Elite smiley". Sælgerforbrugeren kan så frit vælge om man vil vælge den prisbillige bygningssagkyndige med nedadgående smiley, eller den måske lidt dyrere med "Elite smileyen" og dermed fremstille sit hussalg med en større oprigtighed og seriøsitet. (der vil dog altid være forbrugere, der bevist vil gå efter det prisbillige bræt med mange knaster. Lige som der altid vil være forbrugere der er villige til at betale en højere pris for det knastfri bræt).

Fordele for forsikringsselskaberne:

Forsikringsselskaberne vil kunne nyde godt af det kvalitetsløft der uvægerligt vil fremkomme, når den enkelte bygningssagkyndig vil motiveres til at udføre en bedre, grundigere og informativ tilstandsrapport for at opnå kvalitetsbetegnelsen "Elite smiley".

Forsikringsselskaberne vil have mulighed for at differentiere pristilbuddene på ejerskifteforsikringen afhængigt af den smiley tilstandsrapporten er udført med. Hvilket også kan motiver sælgeren til at vælge den "grundige" og måske lidt dyrere bygningssagkyndige.

Fordele for ejendomsmægleren:

Ejendomsmæglerne får mulighed for seriøst at vise med hvilken lødighed tilstandsrapporten på de huse de skal sælge, er udført med.

Indførelse af en smiley ordning kan reelt betyde, at formidlingsaftaleloven kan reguleres, så ejendomsmæglerne igen får mulighed for at rekvirere en bygningssagkyndig direkte, da kvalitetsniveauet af den bestilte tilstandsrapport bliver synliggjort for forbrugeren.

Fordele for de store rapportfirmaer:

De store rapportfirmaer vil kunne nyde godt af deres egne kvalitetsudviklingsarbejder, samt den kvalitetsstruktur de har internt.

Fordele for den mindre selvstændige bygningsagkyndige:

Der vil være en stor motivation til at gøre sit arbejde grundigt, med fyldestgørende registrerings tekster, samt informative noter til gavn for specielt køberforbrugeren. Den mindre selvstændige – og omhyggelige bygningsagkyndige vil bedre kunne konkurrere på lige fod med alle øvrige bygningsagkyndige – også overfor de store firmaer.

Generelt for alle bygningsagkyndige:

Den omhyggelige og grundige bygningsagkyndige vil blive belønnet med at kunne tage en bedre pris for sit arbejde. Da hans arbejde vil være mere attraktivt og efterspurgt hos den seriøse sælger.

Bygningsagkyndige med mindre gode smileys vil fortsat have mulighed for at kunne sælge deres "varer", når blot honoraret afspejler den kvalitet ydelsen kan leveres med.

Bygningsagkyndige der tidligere har været frosset ud af markedet, som følge af for grundige og fyldestgørende tilstandsrapporter, får mulighed for at vende tilbage og kunne begå sig i konkurrencen.

Gode smileys = gode priser.

Såfremt en bygningsagkyndig er "uheldig" ved en teknisk revision (hvorunder smiley ordningen bør høre under), skal der være mulighed for at kunne "købe" sig til en hurtigere opfølgende kontrol, som eventuelt kunne ophæve/omgøre en "dårlig" smiley. .

Forudsætninger:

Betingelserne er dog at forsikringsselskaberne afstår fra at lave eksklusivaftaler med kun de store rapportfirmaer, men er åbne for alle bygningsagkyndiges arbejder. Men naturligvis med mulighed for at differentiere priserne for ejerskifteforsikringerne afhængig af kvaliteten af smileyen bag rapporten.

Kvalitetskontrollens (teknisk revisionskontrols) hyppighed bør forøges, så hver aktiv bygningsagkyndig udtages mindst én gang årligt, eller efter et nærmere specifikt system (evt. for hver X antal rapporter). Således at status for smileyen hele tiden er opdateret og aktuel.

Jeg er klar over det ikke vil komme alle bygningsagkyndige med en smiley ordning. Men som jeg ser det, vil det være den eneste fordøjelige ordning for brugerne og forsikringsselskaberne kan være tjent med.

Jeg deltager gerne i dialoger omkring de nærmere omstændigheder for en Smiley ordning, som jeg mener at have et godt bud på hvordan det kan realiseres.

Med venlig hilsen

Heiner Bygningsrådgivning ApS

Sven Heiner

Ingeniør. M. IDA

Beskikket bygningsagkyndig & energikonsulent

Eksamn. skadeskonsulent

Syns- og skønsmand

Teknisk Revisor og skønsmand på vegne af

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

samt Disciplinær - og Klagenævnet for beskikkede Bygningsagkyndige