

# Fube.dk

## Frie Uafhængige Bygningssagkyndige og Energikonsulenter

**Fube.dk's agenda for eksperthøringen om huseftersynsordningen torsdag den 19. april fra kl. 13:00 til 15:00 på Christiansborg.**

### Overordnede temaer for ekspertmødet:

- 1. De byggesagkyndiges uvildighed og tilstandsrapportens kvalitet**
- 2. Konkurrencevilkår og forbrugerbeskyttelse ved udbud af tilstandsrapporter.**

### Relevante spørgsmål:

- Er de byggesagkyndige uvildige, og hvis ikke, hvordan sikres uvildigheden?
- Er tilstandsrapporterne retvisende, og hvis ikke, hvordan sikres retvisende tilstandsrapporter?
- Er der lige vilkår ved udbud af tilstandsrapporter, og hvis ikke, hvordan sikres der lige vilkår?
- Er der balance i køber-sælgerforholdet når det kun er sælger, der kan bestille en tilstandsrapport, og hvis ikke, hvordan etableres der balance?

### Er de byggesagkyndige uvildige, og hvis ikke, hvordan sikres uvildigheden?

Man kan sikre uvildigheden ved at den bygningssagkyndiges og energikonsulentens ydelser ikke foregår via mellemløbere men kun via et uvildigt centralt bestillingssystem direkte mellem konsulenten og sælger, og ved at sikre at ved konsulentens kontakt med sælger, ikke må være medvirkende årsag til andre ydelser, såsom formidling af forsikringer, finansiering o.l.

### **Betænkning 1520**

Under betækningsarbejdet er de Frie Uafhængige Bygningssagkyndige og energikonsulenter ikke blevet hørt, de var ikke organiseret på daværende tidspunkt. BfBE var dengang den toneangivende Brancheforening og som bekendt er BfBE styret at de store udbydere af tilstandsrapporter, og disse udbydere har (dokumenterede) eksklusivaftaler med forsikrings-selskaberne, konsekvensen heraf er at "branchen" via udvalgsarbejdet, er ført bag lyset, og de byggesagkyndig ikke er blevet hørt, hvorved ordningen er blevet tilpasset, således at de store udbydere af tilstandsrapporter i samarbejde med forsikrings-selskaberne udfører 77-80% af alle tilstandsrapporter. Se Fube.dk's ejendomsmægler undersøgelse.

Den nuværende udmeldelsesordning er noget, der bygger på Bendt Bendtsens opfattelse af en uvildig og forbrugervenlig ordning, men det har, med al tydelighed, vist sig at det ikke er en uvildig og forbrugervenlig ordning, hvilket forbruger organisationerne også er nødt til at se i øjnene, fakta er at forbrugeren bliver kastet i armene på et forsikrings-selskab, der har tab på ejerskifteforsikringsproduktet, og derfor er tvunget til at sælge andre ydelser, så de kan minimere den samlede skadesfrekvens, en forståelig forretningsmæssig disposition, den hører bare ikke hjemme i huseftersynsordningen.

I betragtning af, at mægler og forsikrings-selskab, i nogle situationer er koncern- forbundne eller har et kartelagtigt samarbejde hvilket forårsager, at uvildigheden knægtes, til trods for: Det, som er essensen i loven, er at tilstandsrapporten udarbejdes af en uafhængig fagmand med en særlig beskikkelse, som antages af sælgeren/forbrugeren, via et neutralt system.

Selve ydelsen skal udføres på baggrund af en aftale mellem sælger og bygningssagkyndig – og ikke andre. Sælger opnår ansvarsfraskrivelse, desværre har det ikke være muligt, endnu at opnå at køber også er beskyttet.

## **• Fube.dk.**

- TELEFON: 36 96 57 13 • MOBIL: 21 42 12 13 • SLOTSGADE 57, 5953 TRANEKÆR •
- E-mail: post@fube.dk •

At det har kunnet komme så vidt skyldes især en udtalelse fra Bendt Bendtsen (den gang), hvorefter ministeren "...havde fuld tillid til, at selskaberne kunne administrere ordningen i forbrugernes interesse" dette er blevet gjort til skamme.

For selskabernes vedkommende er der tale om en mulighed for mersalg, idet et tilbud om ejerskifteforsikring ledsages af et tilbud på indbosforsikring/husstandsforsikring, ofte på en måde, så forbrugerne tror, at de skal købe "hele pakken".

Dette skal ses i lyset af, at det aldrig er en god idé at have sin ejerskifteforsikring i det selskab, man har sine øvrige forsikringer i, idet uenighed om dækning under ejerskifteforsikringen ofte fører til, at forbrugeren skal søge retshjælpsdækning, i samme selskab, som har tegnet ejerskifteforsikringen.

Noget andet, som har "plaget" ordningerne i årevis er de såkaldte "tillæg" til tilstandsrapporterne. Forsikringsselskaberne bruger dem ved indtegningen til ejerskifteforsikring, og mæglerne bruger dem som led i salgsarbejdet. Det kan måske være meget godt, hvis ikke det var fordi, at disse rapporter ikke er omfattet af huseftersynsordningen. Rent juridisk er sælgeren ikke beskyttet under forbrugerbeskyttelseslovens § 2 og kan derfor frit sagsøges, hvis der er fejl i de pågældende tillæg.

## **Hvordan sikres uvildigheden?**

Man kan sikre uvildighed ved at den bygnings sagkyndiges og energikonsulens ydelser ikke foregår via mellemhandlere men kun via et uvildigt centralt bestillingssystem direkte mellem konsulenten/konsulentfirmaet og hussælger/ejer, hvor konkurrencen på ydelsen samtidig sikres.

Ved at sikre at bygnings sagkyndige og energikonsulenters kontakt med hussælger/ejer, ikke må være medvirkende årsag til andre ydelser, såsom formidling af forsikringer, finansiering o.l.

## **Er tilstandsrapporterne retvisende, og hvis ikke, hvordan sikres retvisende tilstandsrapporter?**

Nej tilstandsrapporterne kan blive bedre.

## **Hvordan sikres retvisende tilstandsrapporter?**

Ved at sikre uvildighed så bygnings sagkyndige og energikonsulenters ydelser ikke foregår via mellemhandlere men kun via et uvildigt centralt bestillingssystem direkte mellem konsulenten/konsulentfirmaet og hussælger/ejer.

Ved at sikre at bygnings sagkyndige og energikonsulenters kontakt med hussælger/ejer, ikke må være medvirkende årsag til andre ydelser, såsom formidling af forsikringer, finansiering o.l.

Ved at sikre at troværdigheden og respekten omkring Huseftersynsordningen og Energimærkningsordningen, overfor forbrugerne. Her igennem sikre at der til enhver tid står størst mulig respekt om de bygnings sagkyndige, således at der ikke kan stilles spørgsmål ved disses uafhængighed eller uvildighed.

Ved at forsikringsselskaberne ikke har indflydelse på hvem der udfører tilstandsrapporter (og energimærker).

Ved at de bygnings sagkyndige ikke udfører forsikringsmæssige opgaver samtidig med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

**Ved et fælles uddannelsesprogram** for de sagkyndige, forsikringsbranchen, de sagkyndiges organisationer og myndighederne, hvor de sammen bør udarbejde en uddannelses plan for de sagkyndige, derved kan alle parter faglige krav imødekommes ved fælles overenskomst.

Ved en udbygning af de eksisterende kontrolorganer skal selve kontrollen af tilstandsrapporterne skærpes, efter de fælles retningslister og faglige krav.

I øjeblikket er der forskellig opfattelse af hvad retvisende rapporter er, hvis forsikringsselskaberne, vil deltage i et sådan arbejde, vil det være muligt at tilfredsstille deres krav også.

Forsikringsselskaberne har overfor Fube.dk udtrykt at de mener at det kun er dem der bør styre og kontrollere ordningen og at de skal have ret til at vælge og fravælge sagkyndige, efter deres egne kriterier, altså en "stat i staten", en slags selvtægt som ikke kan accepteres og vel nærmest er lovbrud.

## **Er der lige vilkår ved udbud af tilstandsrapporter, og hvis ikke, hvordan sikres der lige vilkår?**

Undersøgelser viser at 77 % af tilstandsrapporterne udføres via samarbejdsaftaler mellem forsikringsselskaberne og de store rapportudbydere, vi skønner dette tal er stigende. Se vedlagte undersøgelse.

### **Hvordan sikres der lige vilkår?**

Hvis der gennemføres et centralt uvildigt udmeldingssystem for tilstandsrapporter, energimærker og el-eftersyn, med indbygget priskonkurrence, vil der være lige vilkår for alle bygningsagkyndige, såvel store som små virksomheder og både sælger og køber vil opnå en tilfredsstillende rådgivning.

## **Er der balance i køber-sælgerforholdet når det kun er sælger, der kan bestille en tilstandsrapport, og hvis ikke, hvordan etableres der balance?**

Nej, der er ikke balance i køber-sælgerforholdet, det er et kendt problem at det er sælgers interesser der plejes ved salg af ejendommen og det er køber der skal "leve" med den rådgivning, altså de rapporter, tilstandsrapport, energimærke og el-eftersyn, der udføres af, den af sælger, valgte rådgiver.

### **Hvordan etableres der balance?**

Selve rapporten skal udføres på baggrund af en aftale mellem sælger og bygningsagkyndig – og ikke andre, sælger opnår ansvarsfraskrivelse, desværre har det ikke være muligt, endnu at opnå at køber også var beskyttet.

Hvis der gennemføres et centralt uvildigt udmeldingssystem for tilstandsrapporter, energimærker og el-eftersyn, med indbygget priskonkurrence, vil sælger ikke have indflydelse på hvem der udfører rapporterne eller hvordan de udføres, sælger vil, ud fra nogle udvælgelses kriterier kunne vælge mellem et antal sagkyndige, derved vil både sælgers og købers interesser blive varetaget.

En tæt kontakt mellem den uvildige sagkyndige og køber, vil også fremme de muligheder der er for at bruge energimærket som en plan for energirenoveringen af købers ny erhvervede ejendom.

## Slutbemærkning

Vi er en skuffet branche, der for **16 år siden blev opfordret, af myndighederne** til at blive beskikket bygningsagkyndig og godkendte energikonsulent.

I troen på staten ville bakke os op i vores fornemme forehavende, gik vi ind i opgaven med stor entusiasme, vi blev et korps af motiverede og erfarne sagkyndige, der i samarbejde med myndighederne skulle hjælpe forbrugeren igennem salg af boligen.... Men men men fra samme dag vi var sat i verden kom ejendomsmæglerne og senere forsikringselskaberne og styrende os igennem en jungle af eksklusivaftaler, tilbud om samarbejde, selvom det var os der var den udførende, beskikket af staten, dygtige lobbyister og forretningsfolk har gennem årene tjent mange penge på vores branche.

I dag, er det værre end det nogensinde har været, selvom vi er beskikkede, og de centrale personer i en branche der har haft, stor aktivitet fra starten. Vi har endnu ikke få lov at udføre vores erhverv, som vi bør, uafhængig af økonomiske interesser. Vi bliver stadig udkonkurreret af andre brancher, der i finansielle supermarkeder samarbejder for at få en så stor del af kagen som muligt, uden at spørge os sagkyndige, der dog er de centrale fagpersoner...

Jeg vil gerne her bede alle tilstedeværende om at hjælpe os med at gøre branche troværdig og styrke os indenfor de afsatte regler.

**Fube.dk**

Formand  
Hans-Erik Bønnelykke