

Kommentarer til COWI – ”Evaluering af Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige”
17. januar 2014 – Gert Munk-Petersen.

Til: By-og Boligudvalget 2013-2014 BYB Alm. del Bilag 33 – November 2013

Kommentarer til COWI-Evaluering pr. november 2013 v/ Gert Munk-Petersen, arkitekt/beskikket
bygningssagkyndig/syns-skønsmand/teknisk revisor.

COWI's : EVALUERING AF DISCIPLINÆR-OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE NOVEMBER 2013

Gennemgang af rapporten giver anledning til nogle kommentarer, som jeg mener, Boligudvalget bør medtage i den samlede vurdering således:

(Kommentarer følger opbygning af Cowi's rapport dateret: november 2013 (01.09 – 14.11.2014)).

2.2: Evalueringens formål og metode:

Bl.a. hvorvidt Nævnets virke har:

- sikret større ensartethed mellem de to sagstyper,
- øget forbrugerbeskyttelsen,
- forbedret kvalitet af tilstandsrapporter.

Det oplyses, at evalueringen væsentligst er baseret på interviewes af: Nævnets medlemmer, - det ansatte personale, - personer i MBBL's kontor for Boliglovgivning, - enkelte medlemmer af skønsmandskorpset og HE-sekretariatet. Tilsammen ca. 22 - 24 personer indenfor Nævnets rammer.

Resten: ca. 5 - 7 personer er hentet i HE-følgegruppen, som består af organisationsmedlemmer.

Der er således ikke indhentet informationer blandt eksterne daglige ”brugere” og berørt af Nævnets virke. Det forekommer at være en alvorlig svaghed ved rapporten, at man – populært sagt – blot spørger: ”*hvordan synes du selv, det går?*”

3.2 Administrativ kontrol, teknisk revision og disciplinærsager:

Figur 7 viser antallet af bygningsagkyndige, der er udtaget til teknisk kontrol i Nævnets første 6 år.

Der savnes undersøgelse af årsagen til, at antallet af kontroller er faldet gennem årene.

”Påtaler” og ”advarsler” er udtryk for, at de pågældende bygningsagkyndige ikke har udført retvisende tilstandsrapporter i en sådan grad, at de opfylder lovens krav om at yde korrekt forbrugerbeskyttelse.

(Kontrol af de bygningsagkyndige omfatter tilstandsrapporter, der er udført inden de sidste 3 måneder, medens klagesager kan være op til 6 år gamle).

Som det fremgår:

2011: 275 personer er kontrolleret. Heraf 19 stk. med påtale/advarsel/fratagelse af beskikkelsen = ca. 7 %.

2012: 277 personer er kontrolleret. Heraf 38 stk. med påtaler/advarsel = ca. 14 %.

Opgørelsen her svarer ikke til den konklusion, som Cowi anfører i afsnit 5.3 (!)

PS: Foreløbig opgørelsen for 2013 (18.11.2013) viser følgende: 41 påtaler + 10 advarsler + 1 fratagelse = I alt 52 personer. Antal kontroller er ikke offentliggjort, men er mindre end antallet for 2012.

4.2.1 Oplæring af de bygningsagkyndige: (hører ikke under Nævnets virkefelt).

Det nævnes indledningsvis: ”..undersøger vi, om disse aktiviteter sikrer tilfredsstillende videns- og kompetenceopbygning...”

Imidlertid fremstilles her kun en opremsning af, hvad enhver kan læse sig til!

Der er ingen form for vurdering af kvaliteten af undervisningen og af proceduren ved den endelige godkendelse til beskikkelsen.

Det anføres, at ”*informationsmøder fungerer som efteruddannelse af de bygningsagkyndige*”.

Her savnes i høj grad en evaluering på baggrund af, hvordan de deltagende bygningsagkyndige oplever disse møder.

Der afholdes ét møde p.a. af 3½ times varighed. Deltagerantallet er ca. 60 – 70 bygningsagkyndige. Det foregår i høj grad, som envejsskommunikation af personer af meget svingende kvalitet.

4.3 Logisk og gennemskuelig for brugerne:

Logik og gennemskuelighed bygger alene på:

- at navne på bygningsagkyndige med advarsel offentliggøres på Boligejer.dk.
- at navne ikke offentliggøres ved påtaler og ved klagekendelser
- at sagsbehandlingstiden ved klager er hurtig, billig og nem.

Hvorvidt forbrugerne oplever ”logik” og ”gennemskuelighed”, har man ikke undersøgt.

5.1 Generelt - om analyse og konklusion:

Årsag til faldende antal klagesager har man opgivet at evaluere.

Det konkluderes, at det ikke er muligt at sammenligne de bygningsagkyndiges resultater med deres baggrund (deres CV) samt, at det ..”*kunne være interessant*”.

Det kan oplyses, at dette meget nemt kunne skaffes via HE-sekretariatet, som har de ønskede oplysninger om alle bygningsagkyndige; - evt. kun på papir.

5.3 Bedre tilstandsrapporter:

Cowi konkluderer på baggrund af, hvad Nævnet selv mener (!) Hvad mener andre – udenfor – med interesse for HE-ordningen?

Det fremgår ikke i den samlede evalueringen, om Cowi selvstændigt har gennemgået/sammenlignet et passende antal udførte tilstandsrapporter – før og nu - for at kunne nå frem til sin konklusion.

Konklusionen er derfor alene baseret på, hvad andre bl.a. har ”selvopfattelse” af.

Cowi får dog indskudt en meget vigtig konklusion med tiltrængt forbedring ved:

- flittigere opdateringer af håndbogen,
- nyhedsbreve,
- vejledninger og lignende til at udbredelse af Nævnets erfaringer og afgørelser til de bygningsagkyndige.

Kun sidste punkt hører under Nævnets opgave.

Personlig konklusion:

Nærværende kommentarer vedrører alene min opfattelse af Cowi-rapporten, som jeg anser for at være tynd og overfladisk, og som ikke giver det ønskede indtryk af Nævnets påvirkning af kvaliteten i huseftersynsordningen.

Disciplinær- og Klagenævnet havde nogle alvorlige vanskeligheder i forbindelse med regeringsskiftet, som kun langsomt er blevet afklaret.

Formålet med Nævnet må vel være, at en grundig kontrol af de beskikkede bygningsagkyndige medvirker til at højne kvaliteten med udførelse af tilstandsrapporter.

Gennem ordningens 18 år har der været flere forsøg på opstramning med ”pisk og bod”. Alligevel viser resultatet af teknisk kontrol i 2013, at der stadig er langt endnu. Ud fra stikprøvekontrol er det fortsat hver 5. tilstandsrapport, der ikke er retvisende udført; (svarende til niveauet i 2007).

Det er tilbageslag, at Nævnet er blevet påtvunget til ikke-længere at offentliggøre navne på bygningsagkyndige, som ”dømmes” i klagesager.

By- og Boligudvalget bør seriøst overveje indførelse af en form for ”smiley-ordningen” analogt med, hvad der kendes f.eks. fra de obligatoriske biltilsyn og fra fødevarekontrollen.

Ad denne vej vil forbrugerne få bedre mulighed for at træffe beslutning om valg af bygningsagkyndig ved hussalg og - navnlig – som huskøber at blive opmærksom på risici ved de fremlagte rapporter.

En sådan ordning vil tvinge de bygningsagkyndige til *alene* at fokusere på deres opdrag, som HE-ordningens repræsentanter.

Værløse d. 17. januar 2014

Gert Munk-Petersen
Gert@Munk-Petersen.net