



Folketingets Erhvervsudvalg

31.08.2020

Notat – Forslag om hastehøring vedr. huseftersynsordningen med fokus på retsstillingen for boligkøber og den bygningssagkyndige samt Sikkerhedsstyrelsens overtagelse af it-udviklingen

Erhvervsministeren har godkendt, at Sikkerhedsstyrelsen med virkning pr. 1.10.2020 ændrer tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten får nyt udseende, sprog, farver mm. Den del er fin og har været efterspurgt i mange år. Men det bagvedliggende vurderingssystem (med K1, K2 osv.) ændres ved samme lejlighed, og det ændrer balancen og retsstillingen i ordningen. Alvorlige skader undertones over for køber, og en række følgeskader vil køber fremover selv skulle bære risikoen for. Samtidig viser erfaringerne fra reformen i 2012, at det vil tage 10 år med et stort antal nye prøvesager, før der er dannet en ny, klar retspraksis på området. I mellemtiden må forbrugere og bygningssagkyndige svæve i usikkerhed.

Derudover overtager Sikkerhedsstyrelsen it-udviklingen som et led i omlægningen. Sikkerhedsstyrelsen har som kontrolmyndighed haft en privilegeret adgang og kendskab til såvel virksomhedernes data som udviklede it-processer, forbrugerservices og kvalitetskoncepter. Den adgang har Sikkerhedsstyrelsen efter vores vurdering misbrugt til at kopiere udviklede koncepter og bearbejdede data fra virksomhederne. Sikkerhedsstyrelsen har med andre ord opbygget et system, som indeholder koncepter og elementer som markedet gennem de seneste 5-10 år har investeret i udviklingen og opbygningen af. Mange års innovation er med ét overført fra marked til stat og stilles pr. 1.10.2020 vederlagsfrit til rådighed for de virksomheder, der ikke har investeret i innovation og udvikling. Investeringslysten i nye koncepter og kvalitetsudvikling forsvinder selvsagt. Boligejerne kommer derudover til at betale for det samme system én gang til, via det gebyr Sikkerhedsstyrelsen opkræver hos boligsælger til finansieringen af driftsudgifterne. Dertil kommer risikoen for, at det fremover er Sikkerhedsstyrelsen – og ikke længere virksomhederne – der vil være den primære drivkraft i innovationen af nye service- og kvalitetskoncepter

Andre styrelser – fx Færdselsstyrelsen og Energistyrelsen – der står for tilsvarende kontrolordninger – lader markedet drive udviklingen. Fremover sidder Sikkerhedsstyrelsen på it-udviklingen for både tilstandsrapporten og el-rapporten. Sidstnævnte har it-mæssigt været udviklet af Sikkerhedsstyrelsen siden ordningens start i 2012. Resultatet af denne it-involvering er desværre meget klar: Markedet udvikler ingen nye services og løsninger til forbrugerne på dette område – helt modsat på tilstandsrapportområdet, hvor innovationskraften har drevet både kvalitet og nye løsninger til gavn for forbrugerne.

Det er de to områder – vurderingssystemet og it-området – der har været stridens hovedgenstand gennem snart 3 år.

Ingen har nogensinde betvivlet behovet for en layoutmæssig og kommunikativ opdatering af tilstandsrapporten eller en opdatering af it-systemet. Men ændringerne er uproportionale i forhold til det dokumenterede behov.

Sikkerhedsstyrelsen går langt videre, end der er dokumenteret behov for. Ændringerne vil føre til en tilbagevenden til situationen i 2006, hvor hver 4. tilstandsrapport var fejlbehæftet og huseftersynsordningen led af store tillidsproblemer.

Ironisk nok har huseftersynsordningen aldrig i sin 25-årige historie haft det bedre end i dag:

- Antallet af fejlbehæftede rapporter er nedbragt til 2-4% afhængig af virksomhedstype, størrelse o.l. (Kilde: Data fra Sikkerhedsstyrelsens kontroller, 2019).
- Tilliden til ordningen er tårnhøj – 9 ud af 10 boligkøbere er tilfredse, har tillid til ordningen og forstår denne (Kilder: Userneed for Sikkerhedsstyrelsen i 2017 og Megafon for BFBE i 2018).
- Konkurrencen i markedet er velfungerende mht. prisdannelse, innovation og rapportkvalitet (Kilde: Deloitte-rapport for Sikkerhedsstyrelsen i 2018).

Vigtige interessenter som Danske Boligadvokater, Dansk Ejendomsmæglerforening, Parcelhusejernes Landsforening, Danske Arkitektvirksomheder samt BFBE (brancheforening for bygningsagkyndige) har derfor i varierende grad og begrundelser været uenige med Sikkerhedsstyrelsen i behovet for en grundlæggende ændring af vurderingssystemet uden grundige forarbejder. Det er ikke sagligt dokumenteret, at der er behov for et nyt vurderingssystem (jf. ovenfor), og de juridiske virkninger er ikke vurderet efter sædvanlige standarder og normer. Forsikring & Pension går i et notat til Sikkerhedsstyrelsen videre og betvivler hele nytten og formålet med omlægningen i høringsvaret til Sikkerhedsstyrelsen:

”F&P vurderer, at ændringerne af K-værdierne ... ikke vil have den ønskede effekt, nemlig at forbrugerne får en bedre forståelse af skadesbegrebet og sammenligningsgrundlaget, som i dag fører til skuffede forventninger og tvister.”

En række af huseftersynsordningens vigtigste interessenter har derfor gennem 3 år uden held bedt om juridiske vurderinger. Først i dagene lige op til offentliggørelsen af det nye system i juni måned, får vi en redegørelse fra Erhvervsministeriet (departementet), hvor retsvirkningerne af det nye karaktersystem er berørt på 12 linjer, der bygger på en cirkulær slutning. Besvarelsen er en udløber af et møde mellem bl.a. Erhvervsministeren, departementschefen mfl. og de fem organisationer (Danske Boligadvokater, Dansk Ejendomsrådgiverforening, Parcelhusejernes Landsforening, Danske Arkitektvirksomheder samt BFBE). Den juridiske redegørelse fra Erhvervsministeriet bygger på de oplysninger, Erhvervsministeriet har fået fra Sikkerhedsstyrelsen. Og da Sikkerhedsstyrelsen vurderer, at der ikke ændres i retsstillingen og balancen, konkluderer Erhvervsministeriet, at der derfor ikke ændres i retsstillingen (se bilaget om Erhvervsministeriets juridiske vurdering, afsnit 1.2, p.3.).

Erhvervsministeriet lægger altså en juridisk redegørelse til grund, som Sikkerhedsstyrelsen efter det oplyste til Folketingets Erhvervsudvalg skulle have udarbejdet. Følgegruppen for huseftersynsordningen har imidlertid aldrig – på trods af vedvarende anmodninger herom gennem 3 år, og senest ved mødet i 2019 med Erhvervsministeren om samme emne – fået forelagt eller kender til eksistensen af en sådan redegørelse.

Derved er vi ved sagens kerne og baggrunden for denne henvendelse.

Vi er dybt bekymret for det oplysningsgrundlag, som Folketingets Erhvervsudvalg skal agere på baggrund af, senest svar nr. 444-445. Svarene er hverken retvisende eller fyldestgørende.

Svarene giver ikke Folketingets Erhvervsudvalg et sagligt grundlag for at vurdere behovet for tiltagene og virkningerne heraf.

Derudover har grundlæggende forvaltningsretlige principper været tilsidesat under processen ved ikke at give adgang for ovennævnte organisationer til møder i de fora, der lovgivningsmæssigt er oprettet til formålet (Følgegruppen for Huseftersynsordningen). Følgegruppens opgave og ikke mindst deltagerkreds har været genstand for mange udvalgsmøder i det daværende resortudvalg i Folketinget og derfor meget præcist beskrevet, jf. §3 i bekendtgørelsen vedr. de bygningsagkyndige (Bekg. nr. 1426 af 30/11/2016).

Forarbejdet med den nye tilstandsrapport har været udviklet i regi af en skyggefølgegruppe. Først da det nye vurderingssystem er færdigudviklet og klar til iværksættelse i begyndelse af 2019, får den officielle følgegruppe adgang til oplysningerne. Der har således ikke på noget tidspunkt i processen været en reel dialog mellem følgegruppe og Sikkerhedsstyrelsen om udviklingen af den nye tilstandsrapport, herunder indførelsen af et helt nyt og uprøvet vurderingssystem.

Det er vores opfattelse, at Sikkerhedsstyrelsen ikke har ønsket at diskutere behovet for eller virkningerne af et nyt vurderingssystem hverken med den officielle følgegruppe eller ved møder mellem BFBE og Sikkerhedsstyrelsen. Hver gang der har været rejst en diskussion af

karactersystem, it-system eller de nye standardbeskrivelser, som de bygningsagkyndige fremover skal bruge til at beskrive fejl i boligen, er det blevet afvist. Afvisningen er sket med henvisning til rapporter og redegørelser, der enten ikke eksisterede (fx juridisk udredning af retstillingen i det nye system) eller var baseret på et fagligt tvivlsomt grundlag fx Forbrugeranalysen fra 2017). Sidstnævnte består af en PowerPoint-præsentation fra Operate, hvor der på basis af 55 respondenter konkluderes mistillid til huseftersynsordningen. Denne konklusion er den modsatte af konklusionerne i to foregående rapporter om samme emne, som Sikkerhedsstyrelsen havde fået gennemført umiddelbart forinden af Userneed. Analysen med 600 respondenter viste en tillids-, tilfredsheds- og forståelsesprocent på næsten 90%. En tilsvarende analyse fra Niras – også udarbejdet for Sikkerhedsstyrelsen – konkluderer heller ikke mistillid til ordningen. Det samme mønster genfindes, når det handler om forståelsen af det nuværende karactersystem og tilfredsheden med tilstandsrapporterne i en Megafon-undersøgelse (1.000 respondenter) fra 2018, bestilt af BFBE. Denne viste en tillids- tilfredshed og forståelsesprocent på op til 90%.

Sikkerhedsstyrelsen undlader at nævne disse tre analyser på områder i svar 444-445 til Folketingets erhvervsudvalg og giver dermed et ikke-retvisende billede af de faktiske forhold.

Og når Sikkerhedsstyrelsen i ministerens svar refererer til Justitsministeriets betænkning 1520 om huseftersynsordningen fra 2010, skylder Sikkerhedsstyrelsen at give Folketingets Erhvervsudvalg en mere retvisende redegørelse om Justitsministeriets konklusioner.

Der er således ingen, der benægter, at der er forståelsesproblemer i ordningen – heller ikke Justitsministeriet – men alligevel kom den særlige arbejdsgruppe i forbindelse med Justitsministeriets store betækningsarbejde efter 4 år frem til følgende konklusion, som er udeladt i ovennævnte svar:

”Til trods for, at forbrugernes har svært ved at forstå detaljerne i det nuværende karactersystem og at skelne mellem karakterernes alvorlighed, er det nuværende karactersystem indarbejdet i forbrugernes bevidsthed. Det vurderes derfor, at det vil være uhensigtsmæssigt at ændre karactersystemet radikalt” (p. 456, afsnit 5, bilag 9).

Betænkningen fra Justitsministeriet konkluderer, at forståelsesproblemerne ikke løses ved at ændre karactersystemet. Det må man kommunikere sig ud af. Det var samme vurdering, Forsikring & Pension kom til i deres notat til Sikkerhedsstyrelsen, jf. side 2, nederst. Dette notat er imidlertid aldrig tilgået følgegruppen.

Med konklusionerne i Justitsministeriets betænkning samt bemærkningerne i notat fra Forsikring & Pension, forekommer det så meget desto mere problematisk, at Sikkerhedsstyrelsen ikke har ønsket at drøfte formål, behov og virkninger med følgegruppen.

BFBE har – på baggrund af, at Justitsministeriet ikke kan anbefale at omlægge karactersystemet grundlæggende kombineret med fraværet af juridisk analyse af virkningerne for hhv. boligkøbere og bygningsagkyndige – fået udarbejdet et advokatrespons om retsvirkningen af det nye vurderingssystem. Den bekræfter, at balancen ændres til skade for

forbrugerne og de bygningsagkyndige. Notatet er udarbejdet af advokat Simon Heising, der formentlig er den mest anerkendte advokat på huseftersynsområdet p.t. BFBE har efterfølgende bedt professor Hans Henrik Edlund om at give en second opinion. Han bekræfter i det store hele konklusionerne om den ændrede balance i ordningen i Heising-redegørelsen. Hans Henrik Edlund blev i 1999 af Justitsministeriet bedt om at udrede retsstillingen på området. Så større samlet sagkundskab findes næppe p.t. på området.

Begge notater er bilagt.

Sammenfattende anbefaling

Vi forslår på baggrund af resultatet af ovenstående juridiske redegørelser, at erhvervsudvalget indkalder til en høring om emnet. Huseftersynsordningen står som ovenfor beskrevet over for den største omkalfatring siden ordningens start for 25 år siden – til trods for at der endelig er blevet skabt ro om ordningen. Antallet af fejlbehæftede tilstandsrapporter er det laveste nogensinde og bragt ned til et absolut minimum. Forbrugertilliden er tårnhøj.

Sikkerhedsstyrelsens egne data viser dette.

De årlige beretninger fra Disciplinær- og Ankenævnet for de bygningsagkyndige viser dette.

På trods heraf, taler Sikkerhedsstyrelsen fortsat om mistillid, forståelsesproblemer samt store kvalitets- og fejlproblemer i tilstandsrapporterne.

Men vi skylder boligmarkedet ikke at omlægge hele karaktersystemet, når både opbakning og grundlag ikke er til stede, og sagkundskaben kommer til andre konklusioner end Sikkerhedsstyrelsen.

Høringen kunne fx forløbe over en halv dag med indkaldelse af eksperter og nøgleinteressenter.

Det anbefales, at erhvervsudvalget anmoder Erhvervsministeren om at udskyde ikrafttrædelsestidspunktet 1.10.2020, indtil sagen er sagligt belyst af Folketingets Erhvervsudvalg.
