

## **MORTEN K. MATHIASEN APS**

21. september

Boligudvalget  
Folketinget  
Christiansborg  
1240 København K

**Vedr.**

**Åben høring om forbrugerbeskyttelse af boligejere i sager om byggesjusk**

### **Arbejdsnotat med forbedringstiltag/forslag**

Jeg har siden 2006 arbejdet som rådgivende bygningsingeniør og har dedikeret arbejdet med de private boligejere og bygherre lige siden. Jeg vedlægger mit CV.

Igennem disse mange år, har jeg haft utallige sager med private forbrugere som er kommet frygteligt galt af sted i deres møde med byggebranchen, (og de tilhørende forsikringer). Dette har jeg ikke mindst fået bekræftet igennem mit arbejde som syn og skønsmand samt fagdommer/sagkyndig dommer ved de danske domstole.

Der findes ingen anden brancher hvor man som forbruger investerer flere penge. Om du er rig eller fattig, så vil boligen og huset være dét sted hvor du bruger allerfleste penge. Men det er så også i denne branche der findes den ringeste forbrugerbeskyttelse – hvilket har undret mig i alle disse år.

Jeg har forsøgt at råbe branchen op igennem mange år, og har talrige gange udtalt mig til både tv, radio og de skrevne medier om dette/isse emner. Jeg har sågar forsøgt at råbe Forbrugerstyrelsen op, sammen med Forbrugerrådet mv.

Byggebranchen er desværre notorisk kendt for byggesjusk, og dertilhørende spild – både af penge, men også af energi og naturressourcer samt med store udledninger af CO2 og affaldsmængder. Ca. 30-40 % af det samlede forbrug.

BUILD/AAU estimerer i deres rapport fra 2021, at der hvert år spildes mellem 10-30 % af omsætningen i byggebranchen, hvilket svarer til mellem 24-72 milliarder kroner – **hvert år.**

Der findes utroligt mange delområder af byggebranchen hvor forbrugerbeskyttelse er yderst ringe eller decideret manglende, som jeg ville kunne dykke yderligere ned i, evt. som konsulent til arbejdsgruppe, udvalg eller lignende.

Som nævnt er der mange overordnede problemstillinger ved byggebranchen, og forbrugerbeskyttelsen, når man som privat forbruger kommer i kontakt med byggebranchen.

#### Nybyggeri

Lovgivningen inden for byggeri med bl.a. Bygningsreglementet har de seneste år undergået en kraftig liberalisering, hvor konkrete og håndgribelige krav og regler er blevet "udvasket" og gjort ukonkrete.

Dette har resulteret i en stor mængde gråzoner, som tillader entreprenører og håndværkere at bygge i en ringere kvalitet.

I gamle dage blev der fra kommunernes side ført tilsyn og kontrol med byggeriet på kritiske tidspunkter. Dette gør man ikke mere, men bygherre kan selv vælge at inddrage byggetilsyn.

Moderne byggeri er derfor desværre fyldt med store mængde fejl og mangler, og som forbruger kan man opleve at stå ekstremt dårligt, og opleve hvordan man forbruger reelt ikke har krav på god, normal og ordentlig kvalitet, som man må forvente at få, ved køb af håndværkerydelser.

Forbrugerne oplever at håndværkeren og byggefirmaer blot kan afvise disse mangler, og så sker der reelt ikke mere ved dette; og derfra er forbrugeren nødsaget til at igangsætte syn og skøn, samt optage stævninger i de civile domstole.

Dette kan komme helt ud i ekstreme tilfælde, hvor det kan koste talrige år og ekstremt mange ressourcer at få ret i ens krav på almindelig god håndværksmæssige ydelser.

Læg dertil, at der kan være tale om alvorlige mangler som kan være til skade for både sikkerhed og sundhed, (skimmelsvampeskader og andre svigt).

Skader/mangler kan ydermere stavnsbinde forbrugeren til sit mangelfulde hus, som de ikke kan sælge eller på anden måde kan komme videre fra, pga. de typisk meget store omkostninger der kan være til udbedringerne.

#### Forsikringer

Der findes den lovpligtige byggeskadeforsikring som skulle hjælpe forbrugerne i forbindelse med byggeskader. Men forbrugerne oplever i stor stil, ikke at blive hjulpet her, og de kan så slås videre mod forsikringerne i domstolene, for at få den hjælp man ellers var berettiget til.

Samme historier kan der videre fortælles når det kommer til forbrugerbeskyttelsen ved køb af hus- og boligforsikringer, hvor man som huskøber sjældent er særligt godt beskyttet med eksempelvis ejerskifteforsikringerne ved huskøb.

#### Renovering

Samme fortællinger kan der gives for renoveringerne af forbrugernes huse. Her kan udgifterne tilsvarende være i størrelsen af både hundredetusinde kroner eller endda millioner. Men her kan risikoen for fejl og svigt være endnu større for forbrugerne, fordi det i modsætning til nybyggeri handler om **eksisterende** boliger og hjem, som undergår ombygningerne, typisk mens forbrugerne fortsat bor i husene.

Videre kan der for renoveringsarbejder **ikke** tegnes en byggeskadeforsikring, så hér er forbrugeren særligt overladt til sig selv.

## Syn og skøn

Som en del af kampene mod hhv. byggefirmaer, entreprenører og forsikringer kan der være behov for inddragelse af syn og skøn, hvor en skønsmand skal besigtige husene og deres skader og mangler.

Udgifterne til syn og skøn viser sig i mange (simple) tilfælde at overstige selve udgiften til udbedringen. Altså, kan det vise sig, at det "værktøj" der trods alt findes, for at få fagligt bevis for fejl og mangler og ens ret, kan være dyrere end selve udbedringen. Dette gør selvsagt, at mange dropper deres berettiget krav om udbedring, fordi det ganske enkelt **ikke kan betale sig at føre en sag**. Læg dertil det tidsmæssige og det menneskelige slid som det kan være at føre sag. Dette ved branchen udmærket, hvorfor dele af branchen med ro i sind bare kan afvise. Dette gælder videre ikke mindst for forsikringselskaberne.

Jeg arbejder selv som syn og skønsmand, men også som byggeteknisk rådgiver for folk der kommer ud i disse ulykkelige sager. Her oplever jeg også en kæmpe forskel på skønsmændenes arbejde – både kvalitetsmæssigt, men også enorme forskelle på priserne for syn og skøn.

Syn og skøn skal ikke nødvendigvis være billigt. Skønsmand er højt uddannet og erfarne fagfolk. Dertil kommer, at undersøgelserne og besvarelsene skal være af bedste kvalitet, da der netop er meget på spil. Det tager tid at sætte sig grundigt ind i sagerne og undersøge tingene til bunds. Men der findes desværre også her mange eksempler på ringe udført skønsmandsarbejde, og dertil udgifter/regninger til nogle skønsmand som er decideret ublu.

At være skønsmand er ikke en beskyttet titel som sådan, og der findes ingen beskikkelser, certificeringer eller andet.

Branchen har kæmpet med byggesjusk og andre uheldigheder i mange årtier, og hvis det var så nemt at ændre, var det nok sket for mange år siden. Men byggeri er komplekst. Meget komplekst. Og med moderne krav til bygningers funktioner bliver det ikke nemmere.

Vi ser i disse dage det ene eksempel efter det andet med enorme mængder byggesjusk, lige fra store megaprojekter som hospitals-byggerierne, til Københavns Universitet og helt ned til de små enkeltmandshuse.

Der er behov for ændret lovgivning, til at få skabt en langt bedre forbrugerbeskyttelse på dette område.

Jeg ser frem til at kunne uddybe i den åbne høring. På de følgende sider har jeg angivet en række forslag til generelle forbedringer, samt forslag til mulige lovændringer eller lignende.



Morten K. Mathiasen  
Bygningsingeniør M.IDA, tømrer, energikonsulent, termografør  
Syn og skønsmand, (Byggeriets Ankenævn, Voldgift, TI)  
Beskikket sagkyndig, (danske domstole)  
Beskikket faglig dommer, (Østre Landsret, Voldgift, mf.).

Næstved, 20. september



## Hvad kan vi gøre

### Gøre det gode vi har, bedre

I dag har vi indenfor byggeri de gode Forbrugerklagenævn, som vi kender fra Byggeriets og Håndværkets ankenævn. Dertil er der også Ankenævnet for Tekniske installationer.

Der er her tale om klassiske forbrugerklagenævn som fint håndterer klagesagerne hurtigt, nemt og billigt, (for forbrugeren).

Der er en fin og god justits fra sekretariatet, som sonderer imellem de forskellige sager, og heraf afviser de sager som ikke er relevante, eller som på anden måde falder uden for ankenævnets betingelser.

Den største mangel i disse ankenævn er, at de kun håndterer byggesager, som for nybyggeri ikke overstiger 1 million kroner i den samlede entreprisesum. Dette betyder reelt, at ingen byggesager med nye huse, (typehuse mv.) håndteres i dette ankenævn. Står man derfor som forbruger, og gerne vil klage over et byggefirma som har bygget ens nye hus, er der reelt kun domstolene at gøre dette i. Og dette gælder også, selvom man "kun" klager over dele af ens hus og byggeri, hvilket er den typiske situation. Det kunne fx være klager vedr. murværket alene, vinduerne, gulve, badeværelset, taget etc. Men selv om denne bygningsdel alene koster langt under en million kroner, så kan man altså ikke føre den slags sager i ankenævnene.

Her tror mange så, at den lovpligtige byggeskadeforsikring træder i kraft. Men det gør den ikke (nødvendigvis). Den lovpligtige byggeskadeforsikring dækker kun væsentlige mangler, og det er meget afgørende at forstå hvad der menes med **væsentlige mangler**. Forsikringsselskaberne afviser mange forhold under den forklaring, at skaderne ikke er væsentlige nok. Ergo dækker de ikke mindre og "almindelige" mangler. Ydermere vil de sende sagerne og kravene tilbage til byggefirmaerne, da det er deres ansvar at udbedre mangler – og så starter det næsten forfra hos forbrugerne.

Byggeskadeforsikringerne dækker ved konkurser, men fortsat kun væsentlige mangler.

### Et dedikeret forbrugerklagenævn eller en forbrugerombudsmand

Grundet de meget store beløb og konsekvenser ved fejl og mangler i byggeri, kunne man godt forestille sig, at der fra statens side var et dedikeret forbrugerklagenævn som håndterede klagesager vedr. fast ejendom, herunder byggeri, køb og salg, samt forsikringer.

Alternativt en decideret Forbrugerombudsmand for huskøb og -byg, samt husforsikring og håndværkerydelser - idag er der mig bekendt ingen sager hos Forbrugerrådet TÆNK eller forbrugerombudsmanden der vedrører byggeri.'

### Domstolene er langsomme

Sager i domstolene kan erfaringsmæssigt tage mange år. Dette er i sig selv meget uholdbart, idet man kan stå med alvorlige byggefejl, som kan have store konsekvenser ved at lade dem stå ubehandlet.

## Retshjælpsdækningen skal gøres bedre

Erstatningsbeløbene i de typiske retshjælpsdækninger rækker ikke langt nok, og dækker ikke udgifterne til advokater, syn og skøn mv.

Der findes, mig bekendt, mange advokathuse som takker nej til forbrugersager, (med retshjælpsdækning) da det ikke hænger sammen med dækningen til advokaternes honorar og øvrige udgifter.

*For ikke så lang tid siden, var jeg i retten for at blive afhjemlet som skønsmand, og der havde man ikke fået printet sagens dokumenter ud, (ekstraktet) – da der simpelthen ikke var penge til dette fra retshjælpsforsikringen.*

## Mulighed for forsikring for byggesjusk og mangler

Håndværkervirksomheder skulle kunne tegne forsikring for fejl og mangler, (på samme måde som en rådgiverforsikring).

I dag dækker erhvervsforsikringer kun følgeskader, og dækker dermed ikke "almindelige" fejl og mangler.

En forsikring imod byggeskader, herunder fejl og mangler, kunne redde mange fejlslagne projekter – og endda både den udførende håndværker og dennes (private) kunder.

Forsikringen skulle læne sig op af den type erhvervsforsikringer som rådgivere, (arkitekter, ingeniører mf.) kan tegne.

Selvriskoen er høj, og forsikringen dyr. Men ikke desto mindre.

## Opdatering af AB Forbruger

En gennemgribende opdatering af AB forbruger aftalebetingelser, så den minder mere om AB18, men med **forbrugeren** som udgangspunkt/omdrejningspunkt. AB18 har fået indbygget et langt større fokus på forbedring af kvalitet, kvalitetssikring, samt konflikthåndtering.

Bygherren må antages at være lægmand og entreprenøren for at være den professionelle part. Indgåelse af kontrakt som bygger på AB-betingelser, skal være obligatorisk, selv ved mindre entrepriser.

Det skal være entreprenørens ansvar, at der indgås konkret aftale/kontrakt.

## Krav om økonomisk sikkerhedsstillelse og/eller garantidækning

Et gennemgående problem ved klagesagerne er omkostningernes størrelse til afhjælpning. Byggeri er dyrt og omstændeligt, og skal et tag eksempelvis laves om, er det ikke blot udgifterne til et nyt tag der skal fremlægges, men også udgifter til stillads, nedrivning, (skimmelsanering), bortskaffelse af affald mv. Læg hertil udgifter til eventuelle rådgivning, tilsyn og kontrol mv.

Man kan ved indgåelse af kontrakt som bygger på betingelserne stille krav om økonomisk sikkerhedsstillelse. Typisk 15 % af entreprisesummen undervejs i byggeriet, 10 % frem til 1 års gennemgangen og afslutningsvis 2 % af entreprisesummen frem til 5 års gennemgang. Garantien stilles af bank og/eller anden garantistiller.

Denne sikkerhedsstillelse bruges alt for sjældent, og man kunne måske få det indført at der **skulle** tegnes denne sikkerhedsstillelse, evt. kun gældende for byggerier over 100.000 kr. eller lignende.

Typehusefirmaer bruger slet ikke den slags, hvilket skyldes, at man typisk først betaler for huset ved overtagelse. Men det er den efterfølgende garanti efter afleveringen der her er relevant.

Banker skal/kunne stille større krav til byggetilsyn, kontraktindgåelse, og sikkerhedsstillelse ved byggerier, (gøres lovpligtigt).

## Genindførelse af et Småhusreglementet

Det/de seneste Bygningsreglementer er i dag meget bredt formuleret, og gælder for alle typer af byggeri.

Ordlyden i Bygningsreglementerne har ændret sig meget, og i dag stiller Bygningsreglementet "kun" ydelseskrav, men ikke udførelseskrav.

Bygningsreglement for småhuse, (senest fra 1998) havde mere konkrete krav til byggeriets udførelse, og der var en større synergi mellem Bygningsreglementets krav og henvisninger til det almene tekniske fælleseje, såsom SBi Anvisninger.

Byggeri i dag bliver kun mere og mere komplekst, og det er for så vidt fint og godt, at der er vide rammer for en udførelse – *særligt i en brydningstid, hvor vi har brug for nye og bæredygtige produkter og materialer* - men på nogle kritiske punkter skal/bør vi være mere håndfaste, og stille skrappe krav til udførelsen.

## Det almene tekniske fælleseje

- skal have større bemyndigelse og relevans

Før i tiden var der anvisninger fra Statens Byggeforskningsinstitut som gav gode anvisninger og vejledninger til hvordan et sundt, godt og robust byggeri skal laves. Byggede man blot efter disse, kan vores bygninger stå længe og godt.

I dag er Statens Byggeforskningsinstitut blot en skygge af sig selv, og anvisningerne bliver mere og mere udvaskede, og mangler pondus i mangel på bedre ord. Mange byggefirmaer vælger konsekvent at se mere eller mindre bort fra anbefalingerne og anvisninger.

Dette er et kæmpe tab og svigt for det sunde og robuste byggeri. Og vi har mere end nogensinde brug for at bygge mere robust og holdbart end nogensinde, (ressourceknaphed, klima og miljø).

## Lovpligtige tilsynsordninger

Før i tiden var der tilsyn fra myndighederne. Udover selve godkendelserne af et byggeri, blev der også fra kommunens side ført tilsyn med kritiske dele undervejs i byggeriet. Jeg er ikke naiv nok til at tro, at dette kan blive genindført. Men der bør stilles større krav til den løbende kvalitetskontrol – om så det udføres af entreprenøren eller bygherre selv.

Jeg og mange andre sagkyndige, mener der bør være større kontrol fra kommunalt regi, herunder fysiske byggetilsyn.

*I bygge-tv-programmer fra udlandet, (England, USA mf.) går de altid og venter på "the building inspector". Men i Danmark er vi åbenbart mere liberale end i USA og andre lande.*

## Mesteruddannelse, (certificeringsordning)

Indenfor vores installationsfag kræver det en autorisation for at drive installationsvirksomhed. Men en tilfældig ny udlært tømrer med et svendebrev kan kalde sig tømrermester lige så snart han har fået sit CVR-nummer.

Det er usandsynligt, at der skulle kunne udføres autorisation for alle andre håndværksfag, men det bør stilles krav til en selvstændig håndværker og håndværksvirksomhed, om at de har en "Mesteruddannelser" og/eller -certificering.

For at kunne opnå denne certificering, skulle man selvsagt være udlært og have et svendebrev, men man skal så have været på en overbygning med en **mesteruddannelse**, hvor man blev undervist i grundlæggende kundskaber indenfor byggeteknik, byggelovgivning, byggemiljø, byggestyring, kvalitetssikring, byggejura og dertil generelle kundskaber indenfor erhvervsførelse, (økonomi, sikkerhed og sundhed, forsikring mv.).

Uddannelsen afsluttes med en eksamen og et "Mesterstykke", som er en pendant til en svendestykke.

Derfra skulle det være mere alvorligt og have større konsekvenser at lave byggesjusk. Man skal kunne miste sin autorisation/certificering. Det skulle videre være et krav, at man løbende skulle ind og opdateres på fagligheden, ligesom vi kender det fra andre fag, såsom advokater, revisorer mv.

## Bedre kontrol med konkursramte virksomheder, ("konkursfinter")

Mange private husejere har oplevet, at håndværksvirksomheden blot drejer nøglen om og går konkurs, når de bliver forelagt et (større) økonomisk krav. For så blot derefter at genopstå med et andet og nyt CVR-nummer ugen efter.

Det skal være større kontrol med den slags, herunder en mere effektiv sikring mod stråmænd, (hvilket måske kunne løses med bygmestercertificeringen).

## Ejerskifteforsikringer

Dette er et helt og meget stort emne for sig, som jeg mener skal der skal kigges på i en hel omgang og høring for sig selv.

Loven vedr. ejerskifteforsikringer skal granskes

Lovgivningen skal granskes for huller i forbrugerbeskyttelsen.

Det skal i den forbindelse vurderes, om loven skal indeholde bedre dækninger.

Større ansvar hos sælger?

Der bør måske ligge et større ansvar hos sælger. Der findes talrige eksempler på sælgere af huse, som skjuler fejl og mangler, samt lyver om husets tilstand.

Forbrugerbeskyttelsen skal selvsagt også beskytte sælgeren som forbruger, men her kan man eksempelvis allerede tegne en sælgeransvarsforsikring, som måske kunne tage over hvor ejerskifteforsikringer slipper.

Branchen skal generelt ses efter i sømmene

Der er meget få forsikringsselskaber tilbage som tilbyder ejerskifteforsikringer. Og siden den nylige konkurs hos Frida forsikringer er der nu endnu færre selskaber der tilbyder dette, (næsten kun Dansk Boligforsikring, ETU, Gjensidige)...

Dette kan give lidt monopolagtige tilstande, og forsikringsselskaberne kan reelt takke nej tak, og nægte at give tilbud.

Derudover er der en stor manglende forståelse af forsikringsproduktet. Forbrugerne tror de er langt bedre beskyttet/dækket end de reelt er. Og har man købt et gammelt hus under den forudsætning at man er dækket ved skader og ulykker, så er der mange der bliver skuffet

- Skal dækningen gøres bedre?
- Bedre oplysningskampagner?
- Skal der laves en ny ordning?

## Bedre og mere grundige tilstandsrapporter

Dette produkt er også meget misforstået af forbrugerne. Mange tror at tilstandsrapporterne fortæller om alle husets dårligheder og sande tilstand. Men det gør de ikke. De beskriver kun skader som er usædvanlige for et hus som dette, sammenlignet med andre af samme alder og lignende vedligeholdelsesmæssige stand.

Folk bliver dagligt "narret" af den "fejlfrige tilstandsrapport" når sandheden om husets stand går op for dem.

Som forbruger bør man selvsagt sikre sig imod dette, ved at benytte både advokat og byggesagkyndig/køberrådgivning. Men det ændrer ikke på, at der er et hul i landkortet på forbrugerbeskyttelsen, og særligt indenfor dette felt findes der mange uheldige forbrugere, som er stavnsbundet til et faldefærdigt hus og teknisk insolvente. Dette gælder ikke mindst udenfor storbyerne.