

NOTAT



Sammendrag af Boligudvalgets åbne høring den 21/9 2023

Som oplægsholder på Boligudvalgets åbne høring om 'Forbrugerbeskyttelse af boligejere i forhold til byggesjusk' den 21/9 2023, kl. 10:00-12:30 i Landstingssalen på Christiansborg har jeg i dette notat udarbejdet et sammendrag af høringen. Jeg har i notatet forsøgt at give et ufarvet sammendrag af de enkelte oplæg samt et teknisk punktresumé heraf, som kan anvendes som et faktisk grundlag for efterfølgende diskussioner og beslutninger. Har andre oplægsholdere bemærkninger til mit resumé af deres oplæg i kapitlerne 2, 3 og 4, er de velkomne til at sende mig ændringsforslag, som jeg kan indarbejde i en ny version. Jeg modtager også gerne bemærkninger til kapitlerne 1, 5, 6 og 7.

I notatets kapitel 1 vises først et 3-siders punktresumé af sammendragene i de efterfølgende kapitler. Sammendragene af de enkelte oplæg er delt i de tre næste kapitler 2, 3 og 4, som henholdsvis beskriver boligejernes udfordringer, byggeorganisationernes holdninger og oplægsholderens løsningsforslag. Sidst i notatet er vist høringens program, henvisninger og forskerpræsentation i kapitlerne 5, 6 og 7. Indholdsfortegnelse:

- 1. Punktresumé af kapitlerne 2, 3 og 4
- 2. Private boligejeres udfordringer
- 3. Professionelle aktørers holdninger
- 4. Oplægsholderens løsningsforslag
- 5. Program for høringen den 21/9 2023
- 6. Henvisninger, præsentationer og definitioner
- 7. Præsentation af forsker fra AAU BUILD

1. Punktresumé af kapitlerne 2, 3 og 4

Formand for Folketingets Boligudvalg Henrik Møller afsluttede høringen med at sige:

"Med de ord så er denne sag ikke afsluttet på nogen måde, men måske tværtimod er vi gået i gang med noget. Det er nødvendigvis ikke entydigt, hvad høringen har ført med sig. Til gængæld har den ført rigtig mange ting med sig, som vi i Boligudvalget, men formentligvis ikke kun i Boligudvalget, skal have drøftet og diskuteret igennem. Jeg opfatter det ligesom et startskud til, at vi finder ud af, hvordan vi kan gøre det her bedre uanset, hvor godt det nu engang funderer."

Med disse ord lægger Boligudvalgets formand op til et videre arbejde, hvilket har været en inspiration til at skrive dette sammendrag af høringen. Sammendraget har til formål at finde nogle mere entydige svar på tværs af de 9 oplæg samtidig med, at man bevarer oplæggenes diversitet og forskellige budskaber. Oplæggene kan høres på Folketingets TV <https://www.ft.dk/aktuelt/webtv/video/20222/bou/tv.8909.aspx?as=1#player>. Sammendraget lægger op til, at der skrives en handlingsplan, som kan vise, hvordan Boligudvalget, byggebranchen, boligejerne o.a. kan samarbejde om at realisere en bedre forbrugerbeskyttelse for boligejere samt bidrag til en reduktion af byggesjusk i byggeriet.

SEKTION FOR BYGGETEKNIK,
PROCESSER OG INDEKLIMA

A.C. MEYERS VÆNGE 15
2450 KØBENHAVN SV
BUILD.DK
CVR 29 10 23 84
EAN 5798 0000 19034

+45 5178 1602
NIELS HALDOR BERTELSEN
NHB@BUILD.AAU.DK

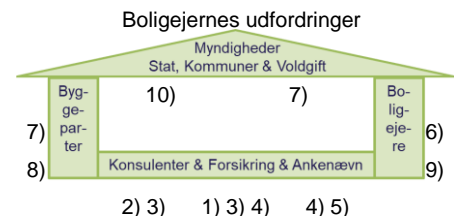
DATO 21.11.2023 VER 2
JOURNAL NR. [SAGSNR.]



Private boligejeres udfordringer - punktresumé af kapitel 2

De 3 første oplæg er fremlagt af boligejer om nybygget bolig, boligejer om køb af ældre bolig og bygningsingeniør med kendskab til private boligejere. I deres oplæg har de fremlagt følgende 10 udsagn om private boligejeres udfordringer og forslag, hvor numrene i figuren i margen giver et overblik:

- 1) Forsikringer er i praksis ikke et sikkerhedsnet for boligejerne, og de opfordrer Boligudvalget og andre til at gøre noget for, at retsfølelsen kan bevares.
- 2) Byggesagkyndige har svingende og forældet viden, og deres rapporter giver ikke en neutral vurdering om arbejdet er fagmæssigt korrekt og udført efter forskrifter.
- 3) Tilstandsrapporterne har mangler, og der bør føres kontrol med dem. Sammen med forsikringer virker systemet korrupt og er ikke bindende for forsikringerne.
- 4) Ankenævn udhuler retssystemet, og forsikringselskaber instruerer syn- og skøns-mænd om, hvad de skal skrive i deres rapporter.
- 5) Der mangler ligestilling mellem forsikring og boligejer i ankenævn, idet forsikringer er overrepræsenterede ved dyre advokater i de forskellige nævn.
- 6) Boligejere rammes økonomisk og belastes psykisk, og de siger bl.a.: *"Vi vil ikke have penge. Vi vil have det hus, vi købte og betalte for"*.
- 7) Bygningsingeniør bakker boligejernes udsagn op og sider bl.a.: *"Det er velkendt, at vi i byggebranchen er kendt for at lave fejl og mangler. Sådan er det desværre."*
- 8) Byggeriets spild koster mange penge og belaster klimaet. Det er også et fakta, at byggeriet har alt for mange fejl og mangler, og de belaster domstolene.
- 9) Boligejerne bliver nødt til at sikre sig selv i dette dyre game, hvor kun væsentlige skader dækkes. Alt det andet dækker forsikringen ikke, selvom det er bekosteligt.
- 10) Der bør følges op på lovgivningen i praksis og tilsynene bør forbedres, og man bør fjerne de dårlige elementer, så retsfølelsen ikke svækkes.



Professionelle aktørers holdninger - punktresumé af kapitel 3

De 6 øvrige oplægsholdere er fra professionelle i bygge- og forsikringsbranchen, og de dækker følgende aktørgrupper: Bygningsarbejder, byggesagkyndig, entreprenør, forsikring, forsker og formidler. De fremlagde følgende 17 holdninger og forslag i den viste rækkefølge på høringen:

Bygningsarbejder:

- 1) Over de seneste 20 år er leverancerne til boligejerne blevet dårligere pga. politiker-nes deregulering og ingen evaluering jf. eksemplerne 1, 2 og 3.
- 2) Eksemplerne: 1) Deregulering af arbejdsmiljøloven fremmer en negativ spiral, 2) Liberalisering af virksomhedspolitikken hjælper snyderne og 3) Manglende byggeforberedelse skaber fejl og mangler.

Byggesagkyndig:

- 3) Huseftersynet har løst mange problemer og været en stor succes for forbrugerne.
- 4) Tilliden er stor til tilstandsrapporten, men forsikringen halter.
- 5) Problemet er, at 9 ud af 10 sager til ejerskifteforsikringer afvises.

Entreprenør:

- 6) Konceptet virker, men boligejerne bør supplere med egne rådgivere.
- 7) Byggeriets Ankenævn og Byg Garanti er en hjælp til forbrugerne.
- 8) Man bør se på udbuddet og markedet for forsikringer.

Forsikring:

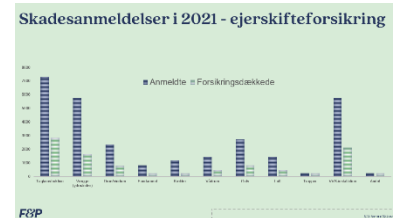
- 9) Vi kan ikke forsikre os fra alle skader, det vil blive alt for dyrt.
- 10) Ejerskifteforsikring er centralt for forbrugerbeskyttelsen. Det er ikke 1, men 3 ud af 10 skader som bliver dækket af ejerskifteforsikringen. Se figuren i marginen.
- 11) Der er for store forventninger til ejerskifteforsikringen.

Forsker:

- 12) Høring og forbedringer bør bygge på erfaringer og ikke kun på fornemmelser.
- 13) Erfaringer fra de seneste 50 år er vist i 7 emner, som bør forstås og anvendes.
- 14) De 7 emner er: 1) Boligejere, 2) Byggesjusk, 3) Lokalisering til bygningsdele, 4) Viden, 5) Uddannelse, 6) Konflikter og 7) Politik.

Formidler:

- 15) Vigtigt, at starte ved roden og gøre noget ved byggesjusk.
- 16) Bedre viden er nødvendig, men håndværkere får problemer med rådgiveropgaver.
- 17) Viden er vigtig for løsningen, men den er for generel, teksttung og illustrationsfattig.



Oplægsholderens løsningsforslag – punktresumé af kapitel 4

De 9 oplægsholdere har fremlagt løsningsforslag indenfor følgende 5 områder:

- Huseftersynsordning med tilstandsrapport, kloaksyn og køberrådgiver.
- Forsikringer.
- Bedre byggeri, mindre byggesjusk og bedre formidling.
- Hvad gør vi ved svindlerne?
- Løsningsrammer:

Det blev i alt fremlagt 18 forskellige løsningsforslag, som de navngivne aktører har forslået, og som fx kan ordnes i 5 forskellige områder

Huseftersynsordning med tilstandsrapport, kloaksyn og køberrådgiver:

- 1) Byggesagkyndig: Der er behov for kalibrering af huseftersynsordning på tre punkter.
- 2) Entreprenør: Forslag om tilsyn med kloakker, som bliver mere vigtigt pga. klimaet.
- 3) Forsikring: Ny køberrådgiver bør formidle tilstandsrapport til boligejer.

Forsikringer:

- 4) Boligejer: Forslag om stram skadesproces på max 1-1½ år, som følger lovtekst.
- 5) Forsikring: Forslag om ny model for ejerskifteforsikring med basisdel og tillæg, som motiverer forsikringsselskaber og boligejere.
- 6) Forsikring: Ejerlejligheder bør behandles på lige fod med parcelhuse.

Bedre byggeri, mindre byggesjusk og bedre formidling:

- 7) Bygningsarbejder: Garanti for fejl, mangler og svigt samt whistleblowerordning.
- 8) Forsikring: Kernen er, at vi skal skabe et bedre byggeri uden skader.
- 9) Formidler: Vi skal formidle bedre, gratis og målrettet med baggrund i eksempler.
- 10) Entreprenør: Man skal også som boligejer selv undersøge leverandøren og ikke kun købe det billigste tilbud.

Hvad gør vi ved svindlerne?

- 11) Formidler: Svindlerne er en sag for domstolene.
- 12) Forsker: Svindlerne kan presses ud af markedet ved at øge antallet af de fagligt dygtige, som understøttes af lovgivning og retssager. Der er prøvet med succes.
- 13) Forsikring: Vi skal fokusere på andet en laveste pris.

14) Bygningsarbejder: Skattevæsen og politi har kun tid til de store sager. Politikerne bør sætte penge af til det og øge straffen for svindel, især ved personskader.

15) Bygningsingeniør: Lav en mester certificering, som kan håndtere svindlerne.

Løsningsrammer:

16) Bygningsingeniør: Løsning opdeles på nybyg, køb, renovering og forsikring.

17) Forsker: Vi skal samles om en fælles forbedringsproces for: i) Huseftersyn mm., ii) Byggesjusk og iii) Kvalitetstøft.

18) Forsker: Handlingsplan bør dække tre tidsfaser, indsatsen involvere alle parter, og forbedringsprocessen bør være koordineret og resultatorienteret.

2. Private boligejeres udfordringer

I høringsens første del er de private boligejeres udfordringer fremlagt af en boligejer om nybygget bolig ved Karina Pedersen, en boligejer om køb af ældre bolig ved Sanna Lund og en rådgivende bygningsingeniør med rådgivererfaringer af private boligejere ved Morten K. Mathiasen. Sammendraget er samlet i 11 udfordringer fælles for de 3 oplægsholdere, og i margenteksten er punktresumé af de forskellige udfordringer vist, og de dækker emnerne: 1) Forsikringer, 2) Byggesagkyndige, 3) Tilstandsrapporter, 4) Ankenævn, 5) Ligestilling, 6) Boligejere, 7) Udfordringernes udbredelse, 8) Spild i byggeriet, 9) Fejl og mangler, 10) Boligejernes egen sikring samt 11) Opfølgning på lovgivning.

I de 3 oplæg blev hovedvægten lagt på, hvordan byggeskadeforsikringen af nybyggeri og ejerskifteforsikringen ved køb af ældre bolig bliver anvendt i praksis. Forsikrernes formål er at øge forbrugerbeskyttelsen og reducere byggesjusk, men boligejerne følger sig stødt på deres retsfølelse og mener ikke forsikringerne udgør det ønskede sikkerhedsnet for dem. Boligejerne kæmper en ulige kamp som uprofessionelle forbrugere mod de økonomisk og juridisk stærke forsikringsselskaber. Samtidig undrer det boligejerne, at man kan indgå i ledelsen af et forsikringsselskab, når man er blevet dømt for svindel ved landsretten, og at der ikke er det samme tilsyn med dem som med pengeinstitutter. De omtalte eksempler er bredt dækkende for hele markedet, hvorfor boligejerne opfordrer Boligudvalget og andre til at gøre noget for, at retsfølelsen kan bevares.

En anden udfordring er den svingende kompetence blandt syn- og skønsmand og de beskikkede bygningsagkyndige, idet deres rapporter tillægges stor værdi i forsikrings- og retssager. Boligejerne forventer, at de giver en professionel og neutral vurdering af fx bygningens og boligens tilstand, svigt, fejl, mangler og skader, og de kan bedømme om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt efter gældende forskrifter i lovgivning, normer, anvisninger og alment teknisk fælleseje. Syn og skøn bruges mange steder, og de er meget forskellige, men man kræver ikke en uddannelse af syn- og skønsmand. Det kræves der derimod af de beskikkede byggesagkyndige ved huseftersyn. Det er boligejernes indtryk, at bedømmelsen er afhængig af den valgte sagkyndige, hvor mange har en forældet viden, og hvor mange ikke vurderer arbejdet efter gældende forskrifter. Som boligejer siger: *"Kun Morten Mathiasen, som har et indlæg i dag, laver notater med udgangspunkt i love og normer"*.

En uvildig tilstandsrapport uden væsentlige mangler og med en ejerskifteforsikring bør være en juridisk sikker aftale for boligkøberen. I praksis har boligkøberen dog bevisbyrden ved uoverensstemmelser, forsikringsselskaber blander sig i tilstandsrapporten, og systemet virker korrump, mener boligejerne. Desuden virker den juridiske aftale ved

1) Forsikringer er ikke et sikkerhedsnet for boligejerne.

2) Byggesagkyndige har forældet viden og bruger ikke forskrifter.

3) Tilstandsrapporter har mangler og systemet virker korrump.

skjulte fejl de facto ikke, og aftalen er kun bindende for forbrugeren, men ikke forsikrings-selskaberne, hvilke EU allerede beskrev i 1993. Der føres normal ikke kontrol med rap-porternes kvalitet, hvilket kunne forbedres i fremtiden.

Boligejer mener også, at ankenævn ikke er en buffer for den civile rettergang, idet de i stedet er med til at udhule den. Fx i disciplinærnævnet for byggesagkyndige blev syn og skøn i en sag udført af en kollega, som blev instrueret af forsikringsselskabet til at skrive, hvad der skulle stå i den endelige rapport. I sagens fortsættelse i ankenævnet for forsik-ring hyrede forsikringsselskabet et stort advokatfirma imod boligejeren, og forsikrings-selskabet involverede sig med det firma, som udarbejdede den mangelfulde tilstandsrap-port. Det var ellers meningen med systemet, at de skulle holde hinanden i skak, men de gjorde hinanden skadesløse og foreslog fagligt forkerte løsninger, sluttede boligejer.

Specialiserede advokater og jurister fra forsikringerne er overrepræsenterede i anke-nævn, så der mangler ligestilling mellem forsikring og brugerne, fortsatte boligejer. Eje-eren rettede i sag derfor skriftlig henvendelse til brancheforeningen Forsikring & Pension (F&P) og fik mundtligt tilkendegivet, at det er grotesk med en alliance mellem forsikrings-selskabet og den byggesagkyndige.

En almindelig boligejer har ikke råd til en retfærdig rettergang, hvis der konstateres skader og mangler på boligen fx på over 1 million kr. For at få ret ved domstolene er bo-ligejerne nødt til at belåne deres hus til det sættes på tvang eller pantsætte alt det de ejer. Domstolene derimod møder dem med vilkårlighed og manglende respekt for bygge-regler og normer. Boligejerne forventer, at få byggesjusk udbedret, og at udbredningen primært er en sag mellem hovedentreprenøren og forsikringsselskabet, og at boligejeren ikke rammes økonomisk og ikke bliver belastet psykisk. Men virkeligheden er en anden, hvor boligejeren aldrig får dækket sine udgifter, og hvor de udsættes for en stort psykisk belastning. Som boligejer siger: *"Vi vil ikke have penge. Vi vil have det hus, vi købte og betalte for". - "Vi er fanget i et usælgeligt hus med stress og dårlig livskvalitet og søvn-problemer, og vi kan se frem til teknisk insolvens i resten af livet."*

Den rådgivende bygningsingeniør indledte med at sige: *"Det er velkendt, at vi i byg-gebranchen er kendt for at lave fejl og mangler. Sådan er det desværre. Licitationen skrev om det for 50 år siden, så der er ikke noget nyt under solen på den måde."* Han kan kun bekræfte boligejernes eksempler, og at der er meget at tage fat på i forhold til fejl og mangler i byggeriet og til forbrugerbeskyttelse. Hans bud er, at 40-50 % af hen-velserne fx til Bolius er om problemer med håndværkere, forsikringer og køb af hus, hvor man står med en tilstandsrapport, der ikke beskriver virkeligheden, og hvor bolig-ejerne er stødt på deres retsfølelse.

Rapport fra AAU BUILD viser, at byggeriet hvert år har et spild på 20-30 % af omsæt-ningen, som er mellem 24 og 72 milliarder kr. pr. år. Spild er her defineret bredt, som ud over fejl og mangler også indeholde ekstraarbejder, tidsforsinkelser og andet der går galt og ofte koster boligejerne. Sammenligner man med andre brancher, så har de langt min-dre spild, og de har en langt bedre kvalitetssikring af deres arbejde. Det er en kæmpe mangel, at vi i byggeriet ikke får gennemført en ordentlig kvalitetssikring. Desuden er det også sådan, at når det går galt indenfor byggeriet, så går det rigtigt galt. Den rådgivende bygningsingeniør mener, at selv om spildet kun var en fjerdedel af dette beløb, så er det alt for stort. Ud over dårlig forbrugerbeskyttelse svækker det også byggeriets konkurren-ceevne og indsatsen for det globale klima og øger ressourceforbruget.

4) Ankenævn udhuler retten og forsikring instruerer syn- og skønsmænd.

5) Ikke ligestilling mellem for-sikring og boligejer i ankenævn.

6) Boligejere rammes økono-misk og belastes psykisk.

7) Rådgivende bygningsingeniør bakker boligejernes udsagn op.

8) Byggeriets spild koster mange penge og belaste domstole mv.

Det er altså et fakta, at vi har alt for mange fejl og mangler. Fx har Byggeriets Ankenævn 700-800 sager pr. år; Håndværkets Ankenævn har 150-200 sager pr. år; Voldgiftsnævnet udmelder 1.000-1.100 syn- og skønsmænd pr. år; og i 2022 var der i Domstolene vedrørende byggeri i alt 1.771 sager.

Men der bliver også bygget mange gode huse, og man kan som forbruger sikre sig med advokater og forsikring. Men det er stadig et game med stor risiko, når man skal ud at købe sig en ny eller gammel bolig, og man skal derfor gardere sig og sætte sig grundigt ind i risici fra sagens begynder til den slutter. Her skal man dog være opmærksom på, at byggeskadeforsikringer kun dækker væsentlige skader. Som den rådgivende bygningsingeniør siger: *"Bygningen skal næst være flækket i to før byggeskadeforsikringen går ind og dækker. Alt det andet, som fx dårligt murværk, badeværelse eller malerarbejde, som måske kun er kosmetisk, kan komme til at koste mange penge at udbedre, hvis et byggefirma går konkurs. – Det dækker en byggeskadeforsikring IKKE."*

Det er en generel opfattelse, at lovningen på de fleste punkter er i orden, men at der mangler en løbende opfølgning på, hvordan den virker i praksis. Der bør fx følges mere op med tilsyn af forsikringselskaber, syn- og skønsmændenes kompetencer og rapporter kan forbedres, og man bør fjerne de dårlige aktører, så retsfølelsen ikke svækkes.

3. Professionelle aktørers holdninger

I høringens andel del var der oplæg fra 6 repræsentanter af bygge- og forsikringsbranchen, som redegjorde for deres holdninger til forbrugerbeskyttelse: Formand fra 3F-byggegruppe, direktør fra Brancheforeningen for Byggesagkyndige og Energikonsulenter (BfBE), underdirektør fra DI Byggeri, underdirektør fra Forsikring & Pension (F&P), seniorforsker fra BUILD, Aalborg Universitet og fagekspert fra Videncentret Bolius. De 6 oplægsholdere repræsenterer følgende 6 aktørgrupper i forhold til byggeriet: Bygningsarbejder, byggesagkyndig, entreprenør, forsikring, forsker og formidler.

3F-byggegruppe ved Carsten Bansholm Hansen

3F peger på de generelle tendenser over de seneste 20 år, hvor byggeriets leverancer er gået fra nogenlunde til slemt, og hvor der virkeligt er brug for at kikke på forandringer. Her fremhæves som årsag politikernes mange dereguleringer og manglende evalueringer. 3F-repræsentanten vil på høringen ikke se på overenskomsten og egne forbedringsmuligheder, som de vil klare i et andet forum.

Det første eksempel, som 3F trækker frem, er ændringerne i det objektive ansvar i arbejdsmiljølovgivningen. Det har betydet at Arbejdstilsynet ikke standser nok pladser og ikke giver nok påbud, og det får til konsekvens, at det seriøse byggeri, som også findes derude, sidder tilbage med det indtryk, at Arbejdstilsynet ikke løser sine opgaver. Hermed bliver et dårligt arbejdsmiljø en konkurrenceparameter, som trækker brodne kar til byggeriet. Da der ikke bliver holdt øje med, hvad der sker og der ikke stilles krav, trækker det byggeriet ind i en negativ konkurrencespiral, og byggeriet bliver dårligere. Det rammer alle negativt, der ikke går efter en hurtig fortjeneste.

Et andet eksempel, som 3F trækker frem, er deregulering og liberalisering af virksomhedspolitikken. Her er det blevet nemmere at åbne og lukke virksomheder og snyde med moms og skat, idet der er næsten ingen kontrol og konsekvenser for at snyde. Så

9) Det er et fakta, at byggeriet har alt for mange fejl og mangler.

10) Boligejerne skal sikre sig i dette dyre game, hvor kun væsentlige skader dækkes.

11) Der bør følges op på lovgivningen og forbedring af tilsyn.

3F: Byggeleverancer er blevet dårligere pga. politikernes deregulering og ingen evaluering.

3F: Deregulering af arbejdsmiljøloven fremmer en negativ spiral.

3F: Liberalisering af virksomhedspolitikken hjælper snyderne.

igen giver det en fordel for dem der ikke følger reglerne, og det skaber en nedadgående konkurrencespiral.

Et tredje eksempel, som 3F trækker frem, er manglende byggeforberedelse, hvor der kun er få krav. Det er mere og mere sjældent, at virksomheder eller dele af virksomheder bruger tid og kræfter på at forberede og planlægge byggeprocessen. Det er bl.a. nødvendigt pga. det skiftende danske vejr med sne, frost, regn og blæst. Man kan sige, at når det går godt, er boligejerne heldige, fordi der i byggeperiode ikke opstod disse udfordringer, så gips, træ og installationer kom til at stå under vand. Bygningerne skal færdiggøres så hurtigt som muligt, også selvom maleren skal male på den nypudsede væg, som mureren for et øjeblik siden har forladt, og som endnu ikke er tør.

Brancheforeningen for Byggesagkyndige og Energikonsulenter (BfBE) ved Bjørn B. Christiansen,

BfBE peger på, at vi taler om et bredt problem, som vi har behov for at få delt op i mindre kasser, så vi bedre kan håndtere dem. De problemer vi hører om, er svære at få rede på og få adresseret til konkrete løsninger. Det drejer sig både om nybyggeri, som kun udgør 1 %, og om eksisterende byggeri og handel af boliger, som udgør 99 %. Huseftersynsordningen og ejerskifteforsikringen hører hjemme i den sidste gruppe med 75.000 huseftersyn i 2023. Omkring 95 % af alle handler får et huseftersyn, og 70 % køber/sælger tegner en ejerskifteforsikring. Omkring 80 % af eftersynene gennemføres af de 4-5 store specialiserede eftersynsvirksomheder og 20 % af små eftersynsvirksomheder. Huseftersynsordningen har siden sin etablering i 1995 været et af de største forbrugerpolitiske fremskridt, og den har løst rigtig mange problemer, men nogle problemer er til rest, som vi løbende må løse. Der blev gennemført et 'kassseftersyn' af huseftersynsordningen i 2006, og Justitsministeriet gennemførte en revision af lovgivningen i 2012.

Samet fungerer huseftersynsordningen godt markeds-mæssigt. Der hvor det halter er på forsikringsområdet. Der er ganske få forsikrings-selskaber, som udbyder ejerskifteforsikring, og det er et ræs mod bunden, som systemet er struktureret i dag. Hvordan ser det ud med forbrugertilliden? I 2018 blev der gennemført en undersøgelse blandt 1.000 forbrugere (sælgere og køber af boliger), som havde haft en tilstandsrapport igennem deres hænder. Den viste en tårnhøj forbrugertillid på 95 % til tilstandsrapporten, idet man havde tillid til rapportens uvildighed og til konsulenten, der havde udarbejdet den. Ser vi på den offentlige diskussion om tilstandsrapporten i medierne, så kommer den op med jævne mellemrum i fx 2006, 2013, 2018 og 2021, hvilket er et grundvilkår, når man har med så mange tilstandsrapporter at gøre. Men fakta er, at vi i dag har den laveste offentlige diskussion i medierne i ordningens 25-årige levetid. Dvs. at selve grundkonstruktioner af huseftersynsordningen virker rigtig godt. Ser vi på forbrugerklager, så ligger den på 200 klager pr. år eller 0,25 % og er faldende. Ser vi på fejlraten, så lå den i 2018 helt nede på 4 %, og den har været jævnt faldende. Der har dog været en stigning til 8 % de senere år efter at tilstandsrapporterne er blev fornyet. Det er man i gang med at reducere. Forsikrings-selskaberne har også tillid til tilstandsrapporterne.

Et problem er, at 30 % af køberne fravælger ejerskifteforsikring og sikkerhed mod skjulte skader, og at 9 ud af 10 sager til ejerskifteforsikringen afvises. Det kan skyldes boligejernes misforståelse af forsikringens dækning. Det er også et problem, at forsik-

3F: Manglende byggeforberedelse skaber fejl og mangler.

BfBE: Huseftersynet har løst mange problemer og været en stor succes for forbrugeren.

BfBE: Tilliden er stor til tilstandsrapporten, men forsikringen halter.

BfBE: Problemet er, at 9 ud af 10 sager til ejerskifteforsikringer afvises.

ringsselskaberne ikke har interesse i dette marked. Der er nok behov for at se på incitamentsstrukturen for dem, så det ikke frister svage sjæle. Konsekvenserne for boligejerne kan være store, og disse skader kan skabe mistillid til hele systemet for huseftersyn og forsikring. Det er noget, vi skal have gjort noget ved, så mistilliden ikke breder sig.

DI Byggeri ved Louise Dahl Krath Jensen

Det kan være en god ide, at man som køber af en fast ejendom får støtte af en byggesagkyndig, som man selv har betalt, og som man kan gennemgå huset sammen med og få forklaret, hvad man køber. Ligeledes kan man som køber også betale for en advokat, som man kan gennemgå papirerne samme med, så man sikrer, at det er juridisk i orden. Det kan også være en god ide at tegne en ejerskifteforsikring. Som udgangspunkt virker konceptet, men det er ikke det samme som, at det ikke kan gøres bedre.

Herefter satte DI Byggeri i sit indlæg fokus på Byggeriets Ankenævn, Byg Garanti, Byggeskadeforsikringer, ejerskifteforsikringer samt muligheden for nyt kloakeftersyn.

Byggeriet Ankenævn er et privat ankenævn, der er etableret af DI Byggeri (tidligere Dansk Byggeri), Forbrugerrådet Tænk og Parcelhusejernes Landsforening. Ankenævnet er uafhængigt og godkendt af Erhvervsministeriet i overensstemmelse med forbrugerklage-loven § 6. Hos Ankenævnet behandles tvister mellem forbrugerkunder og håndværkere – også håndværkere som ikke er organiseret. Tvisterne kan vedrøre nybygnings-, ombygnings-, tilbygnings- og reparationsarbejder inden for en lang række fag, herunder maler, murer, tømrer og kloak. Klager over nybyggeri på mere end 1 mio. kr. behandles dog ikke af Ankenævnet. Som nævnt er Ankenævnet privat, og Ankenævnet modtager således ikke noget tilskud fra det offentlige. Vil man noget mere med Ankenævnet herunder i forhold til, hvilke sager Ankenævnet kan behandle, så kan man se på en anden finansieringsmodel.

Byg Garanti ordningen er etableret af DI Byggeri. Ordningen giver forbrugerne en tryghed derved, at Byg Garanti dækker håndværksmæssige fejl og mangler på op til 150.000 kr. forudsat, at forbrugeren har fået fastslået sit krav fx ved domstol eller Byggeriets Ankenævn, og at håndværkeren, som forbrugeren har indgået aftale med, er servicemedlem af DI Byggeri og har valgt Byg Garanti til.

Byggeskadeforsikringen er lovbestemt. Set fra DI Byggeris stol virker ordningen, for det man ville med den. Vi fik byggeskadeforsikringsordningen, fordi der var en hel del sager om skimmelsvamp. Der er bl.a. i den ordning mulighed for kopieftersyn (et eftersyn ud fra en stikprøve). En udfordring med byggeskadeforsikringen er umiddelbart, at der kun er få forsikringsudbydere på markedet, og det er ikke lykkedes med forventningsafstemningen overfor forbrugerne. Det ser ud til at være svært med det marked, hvorfor man kunne overveje at se på det.

Ejerskifteforsikringen er tænkt til forbrugere ved salg og køb af bolig. Sælger har pligt til at fremlægge et tilbud på en ejerskifteforsikring, som sælger selv skal betale halvdelen af præmien for. Dette tilbud er i praksis ofte det billigste på markedet. Køber kan selv vælge et andet og dyrere ejerskifteforsikringsprodukt, men sælger skal fortsat selv kun betale halvdelen af det fremlagte tilbuds præmie. Det kunne man godt vælge at lave om på, så køber fx kunne vælge et bedre (og dermed dyrere) ejerskifteforsikringsprodukt, som sælger så skulle betale halvdelen af.

DI: Konceptet virker, men boligejerne bør supplere med egne rådgivere.

DI: Byggeriets Ankenævn og Byg Garanti er en hjælp til forbrugerne.

DI: Man bør se på udbuddet og markedet for forsikringer.

Forsikring & Pension (F&P) ved Pia Holm Steffensen

For F&P er det centralt, at forsikringerne skaber et sikkerhedsnet ved køb af ældre boliger og nybyggeri, men de slår også fast, at maskestørrelsen i sikkerhedsnettet er noget, der er fastlagt af lovgiverne. Som branche tror F&P på, at vi ikke kan forsikre os fra alle skader, for så bliver byggeriet for dyrt. Vi skal også sætte fokus på at skabe et bedre byggeri med færre fejl, mangler og skader.

Ejerskifteforsikring er noget F&P lægger vægt på, og sammen med huseftersyn er det noget der virker og er centralt for forbrugerbeskyttelsen. Man skal helt sikkert fortsætte med ejerskifteforsikringer. Den lidt mindre anvendelse af ejerskifteforsikringen i forhold til huseftersynet ser F&P ikke som noget problem, men man kan godt se på forbedringsmuligheder. I dagspressen er der en massiv kritik af ejerskifteforsikringen, hvor boligejerne ikke har fået dækket det de troede fra ejerskifteforsikringen. Historien er, at når man har fået en fejlfri tilstandsrapport og tegner en ejerskifteforsikring, så tænker boligejeren at alt er godt, men sådan var konceptet ikke tænkt. Her må F&P lige korrigere tallene om skadesdækning i de forrige indlæg. Det er ikke 1 ud af 10 skader som bliver dækket af ejerskifteforsikringen, men det er 3 ud af 10 skader som bliver dækket. Her vist F&P deres figur med skader og dækning fordelt på de 11 bygningsdele: Tag, vægge, døre/vinduer, fundament, kælder, vådrum, gulv, loft, trapper, vvs-installationer og andet. På andre forsikringsprodukter bliver 8-9 ud af 10 anmelder dækket.

Der er et stort gab mellem det boligejerne forventer af ejerskifteforsikringen, og den realitet rammer dem, når skader indtræffer. Det er en af hovedårsagerne til, at der i dag kun er 6 selskaber tilbage, der tegner ejerskifteforsikring, imod de 30 selskaber i 1995. F&P tror der er behov for forbedringer, og de er derfor kommet med en nyt forslag til ejerskifteforsikring og en modernisering af huseftersynsordningen og tilstandsrapporten.

BUILD, Aalborg Universitet ved Niels Haldor Bertelsen

For forskeren er det vigtigt, at dagens høring og de efterfølgende forbedringer bygger på de faktiske erfaringer, som vi har i byggeriet og ikke kun på løse fornemmelser.

Forskeren har samlet et lille resumé over erfaring fra 50 års byggeforskning og -erfaringer med relation til dagens høring, som er vist i 7 emner: 1) Boligejere, 2) Byggesjusk, 3) Lokalisering til bygningsdele, 4) Viden, 5) Kompetencer, 6) Konflikter og 7) Politik. De er nødvendige at forstå og bruge i forbedringsprocessen.

Emne 1) Boligejere: Som eksempel for lignende indsats som dagens høring drøftede vi i 1995 energimærkning. I forslag til småhusenergiordning satte vi boligejere, forskellighed, brugerbeskyttelse og forbedringer i centrum støttet af vejledninger, konsulenter og mærkning. - Men det blev ikke brugt. Kan vi gøre det bedre i dag?

Emne 2) Byggesjusk: I flere rapporter har SBI/BUILD samlet byggeriet data op om svigt og spild i samarbejde med byggeriets organisationer. Den seneste er fra 2021, som viser, at øget spild er forårsaget af fx dårlige aftaler, projektmateriale og samarbejde. – Men vi mangler en fælles database ligesom kræftforskernes til at gennemføre handlingsplaner ud fra!

Emne 3) Lokalisering til bygningsdele – Overblik: Vi mangler overblik over problemer med priser, kvalitet, byggesjusk, ansvar og forbedringer. Det kan gøres ved at koble dem på de enkelte bygningsdele. Bygningsdele er fx kloakker som DI Byggeri nævnte, og de

F&P: Vi kan ikke forsikre os fra alle skader, det vil blive alt for dyrt.

F&P: Ejerskifteforsikring er centralt for forbrugerbeskyttelsen.



F&P: Der er for store forventninger til ejerskifteforsikringen.

Forsker: Høring og forbedringer bør bygge på erfaringer og ikke kun på fornemmelser.

Forsker: Erfaringer fra de seneste 50 år er vist i 7 emner, som er nødvendige for forbedringsprocessen.

Forsker: De 7 emner: 1) Boligejere, 2) Byggesjusk, 3) Lokalisering til bygningsdele, 4) Viden, 5) Uddannelse, 6) Konflikter og 7) Politik.

11 bygningsdele som F&P anvender. – Men vi mangler overblik over indsatser og forbedringer, hvorfor har vi ikke koblet dem på bygningsdelene, så de er nemmere at forstå?

Emne 4 Viden: Forskning er hurtig med ny viden, som kan bruges til byggeriets forbedringer. Vi havde fx den nødvendige viden 1 år efter første energikrise i 1973 til at bygge 0-energihuse, men vi brugte den kun lidt. – Men kan vi ikke enes om at bruge fortidens viden til at løse fremtidens udfordringer og ikke kun bruge vores fornemmelser?

Emne 5) Uddannelse: Vi kan godt udvikle efter- og grunduddannelse som passer til fremtidens faglige, sociale, digitale og klimamæssige udfordringer, og som kan reducere byggesjusk. Det viser mureruddannelsen. – Men hvorfor har vi ikke udbredt ny uddannelse og praksistræning bedre?

Emne 6) Konflikter: Grundlaget for konfliktløsning er, at vi er enige om aftaler og normer, og at vi ikke opskalerer, men nedskalerer konflikter. Det kan vi gøre ved at udvikle vejledninger som alment teknisk fælleseje (ATF), gennemføre forebygge og bruge løsningsstrappen fra Almene Betingelser 2018 (AB18). – Men hvorfor har vi ikke målrette den til de enkelte aktører og gennemføre en praksistræning?

Emne 7) Politik: Der har været opsat mange politiske visioner, men kun få har nået et brugbart resultat, og man mangler evaluering af praksis. Det er pinligt, at vi har brugt de 50 år forgæves. – Kan vi ikke lave lovgivning, som bliver indført og evalueret i praksis?

Videncentret Bolius ved Ole Vedsted-Jakobsen

Det er væsentligt, at vi gør meget for at reducere byggesjusk og byggefejl. Så spørgsmålet er: Hvad er de væsentligste udfordringer for det? Det er ikke for at se bort fra de forsikringsmæssige problemer, og hvor det ellers er gået galt. Men ved at se på byggesjusk, prøver vi at gå et godt stykke tilbage i produktionskæden og se på kilden.

En væsentlig udfordring er at forbedre viden, og hvor kommer den fra? Den kommer fx fra Bolius, BYG-ERFA, BUILD, Bygningsreglementet, Arbejdstilsynet, Sikkerhedsstyrelsen og leverandørerne. Hvad skyldes fejl og mangler? Er det sjusk? Vi fik ved EM i Skills i 2023 3 sølv- og 5 bronzemedaljer, så de unge håndværkere kan godt. Eller er viden ikke opdateret? Det er nok mest det sidste. Man kan godt tro, at det hele er dårligt, men jf. *'Danskerne i det byggede miljø'*, Bolius og Realdania, 2023, så er der en generel tilfredshed med håndværkerne. Det interessante er også, at de fleste mindre byggeopgaver er udført uden rådgivere. Da håndværkerne måske ikke ved, at de derved påtager sig et rådgiveransvar, så kan det også skabe problemer. Men hvad vil vi gøre ved svindlere, som åbner og lukker selskaber og flytter penge? Det ved jeg ikke. Det må vel være domstolene som tager sig af det?

Hvordan formidles viden? Som ofte er den i ren tekst, i et akademisk sprog og med få illustrationer, som gør den svært for håndværkerne at bruge. Det er illustreret ved tre eksempler. Fx et negativt eksempel fra Arbejdstilsynets 10-siders tætskrevne regler for asbestsanering, et positivt eksempel fra den rigt illustreret SBI anvisning 276 om vådrum for håndværkere, og sidst et negativt eksempel fra den 800 siders tætskrevne vejledning til BR18, hvor selv en byggesagkyndig mister overblikket.

Bolius: Vigtigt at starte ved roden og gøre noget ved byggesjusk.

Bolius: Bedre viden er nødvendig, men håndværkere får problemer med rådgiveropgaver.

Bolius: Viden er vigtig for løsningen, men den er for generel, teksttung og illustrationsfattig.

4. Oplægsholdernes løsningsforslag

De 9 oplægsholdere dækker følgende 8 aktørgrupper: Boligejer, bygningsingeniør, bygningsarbejder, byggesagkyndig, entreprenør, forsikring, forsker og formidler.

Løsningsforslagene fra oplægsholderne er samlet under følgende områder:

- Huseftersynsordning med tilstandsrapport, kloaksyn og køberrådgiver
- Forsikringer
- Bedre byggeri, mindre byggesjusk og bedre formidling
- Hvad gør vi ved svindlerne?
- Løsningsrammer

Huseftersynsordning med tilstandsrapport, kloaksyn og køberrådgiver

BfBE udtaler, at der er et presserende behov for at kalibreret huseftersynsordningen og ejerskifteforsikringen i 2023/24 på tre punkter. For det første er kontrolsystemet ustabil og med stor variation i kvaliteten på 0-30 % og med et for lille output. Det er en myndighedsopgave for Sikkerhedsstyrelsen, hvor BfBE har godt fat sammen med styrelsen, så fejlraten i tilstandsrapporterne ikke udvikler sig. For det andet er der behov for en virksomhedscertificering, som kan lægge et ekstra lag i forbrugerbeskyttelsen ovenpå den personlige certificering, og som skal nedbringe fejlraten på tilstandsrapporterne. Dagens ordning funderer alene som en personlig ordning, som BfBE mener er helt usædvanlig indenfor byggeriet. Når virksomheder er store, skal de have mulighed for at løfte ansvaret for at ledere deres virksomhed, og de skal kunne arbejde for at få kvaliteten op og fejlprocenten ned. Dette forslag har været et ønske fra BfBE de seneste 20 år. For det tredje er der behov for et forventnings- og incitamentseftersyn af ejerskifteforsikringen, da man har få udbydere, og man ønsker større sælgerbetaling og mere køberansvar. Det skal løse de problemer med skuffede forbrugere og et system som er enormt svært at forstå. BfBE har sammen med Forsikring & Pension og andre aktører prøvet at skubbe på denne proces. BfBE vil opfordre politikerne til at undersøge, at der bliver sat turbo på kalibreringen af de tre punkter, og at Boligudvalget vil bakke op om, at denne revision af huseftersynsordningen, som åbenlyst er meget nødvendigt.

DI Byggeri: Tilstandsrapporter og elinstallationsrapporter virker, og det er gode og udbredte værktøjer. DI Byggeri kunne godt tænke sig, at man også kikkede under jorden og så på tilsyn af kloaker, hvilket med klimaændringerne bliver mere og mere vigtig.

T&P: Forslag til forbedring af tilstandsrapporten fx i form af billeder og video, som kan skabe et incitament for boligejeren til at læse tilstandsrapporten. Der er stort set ingen der gør det i dag. T&P anbefaler også, at der kobles en køberrådgivning på tilstandsrapporten, så boligejerne forstår, hvilket hus de køber. Samlet anbefaler F&P til Boligudvalget, at de støtter: Modernisering af huseftersynsordningen, modernisering af tilstandsrapporten og tilknytning af køberrådgivning til huseftersynet.

Forsikringer

Boligejer foreslår, at man melder skaden til både hovedentreprenøren og forsikringen. Alle parter mødes i huset med en uvildig sagkyndig. Herefter har boligejeren ikke mere med det at gøre, denne afventer kun dato for igangsættelse og evt. fraflytning. Fra anmeldelse til udbedring må der max gå 1-1½ år. Opstår der en tvivl om, hvem der skal

BfBE: Behov for kalibrering af huseftersynsordningen på tre punkter.

DI: Foreslår tilsyn med kloaker, som bliver mere vigtig.

F&P: Ny køberrådgiver formidler tilstandsrapport til boligejer.

Boligejer: Stram skadesproces på max 1 – 1½ år jf. lovtæst.

betale, må det være en sag med hovedentreprenøren og forsikringen. – Så vil teksten i lovgivningen passe. Lige til og let, hvor forbrugeren holdes skadefri.

F&P: Ejerskifteforsikringen og forbrugerbeskyttelsen er bedre i dag end i 1995, men vi er ikke i mål endnu, hvorfor F&P har fremlagt et nyt forslag til ejerskifteforsikring. Men hertil har vi brug for politikernes hjælp til at få det ændret, idet dækningen er lovbestemt. I forslaget gøres det klart for boligejeren, hvad der er dække, og hvad der ikke er dækket. I dag er dækningen et skøn i metermål, som man først oplever ved en skadesanmeldelse. F&P syntes, at de 200 sager anmeldt til forsikringsankenævnet er for meget, og de vil gerne have det reduceret med deres nye forslag. Den ny ejerskifteforsikring ønsker de opdelt i en bedre basisforsikring med tydeligere dækning og nogle udvidelsesmuligheder, som kan motivere flere selskaber til at udbyde ejerskifteforsikring samt til at oppe sig og udvikle et bedre forsikringsprodukt, som er målrettet forskellige typer af kunder. Det skal samtidig give boligejerne et incitament til at sætte sig bedre ind i ordningen fx, hvad dækker den i forhold til det behov de har? F&P anbefaler til Boligudvalget, at de støtter den ny model for ejerskifteforsikring.

F&P: Fra salen blev der spurgt: Har I glemt ejerlejlighederne, da de ikke har de samme muligheder som parcelhusene? Nej, F&P har ikke glemt dem, for i F&P's forslag til nye ejerskifteforsikring, så skal man, når man køber en ejerlejlighed, have de fuldstændig samme mulighed for huseftersyn og ejerskifteforsikring, som et parcelhus har.

Bedre byggeri, mindre byggesjusk og bedre formidling

3F: Det foreslås, at virksomhederne stiller en garanti mod fejl, mangler og svigt på deres leverancer på mere end 1, 5 eller 10 år, som det er i dag, og at der oprettes en whistleblowerordning, hvor bygningsarbejderne kan melde deres virksomhed til en uvil dig instans for dårligt udført arbejde. Vi er dygtige nok til at bygge og fastholde en høj kvalitet og et sikkert arbejdsmiljø, så byggeriet kan sælges igen og igen og holder i 100+ år, og som kan være en fryd for eftertiden. Vores uddannelse kan og vores kollegaer kan, hvis de får mulighed for det, og de seriøse virksomheder kan også. Men vi har behov for, at der stille flere krav, at de evalueres, og at man fremmer de seriøse virksomheder. Det er ikke rimeligt at huse, der skal stå i mange år, kun kan forsikres i op til 10 år, og at det er køberen, der skal betale forsikringen. De må kunne forlange, at få huset som lovet og betalt, at der er uden skimmel og skade, og at boligejeren ikke skal betale en særlig forsikring. Det må være noget virksomhederne finder en løsning på.

F&P: Vi har diskuteret udfordringer for forbedringer af forsikringer og huseftersyn. Kerne i denne diskussion er ikke det, men derimod, at vi skal skabe et bedre byggeri med færre fejl, mangler og skader. *Kan I som forsikringsselskaber være med til at skabe bedre kvalitet i byggeriet?* Blev der spurgt fra salen. Det vil F&P meget gerne være med til, men så skal man gribe ind et andet sted end forsikring. Som sagt tror vi ikke på, at man kan forsikre sig fra alt, for så bliver byggeriet for dyrt. Der skal også være samfundsmæssigt fornuftigt i det. Det er derfor F&P foreslår, at vi sætter ind for at skabe noget bedre byggeri og bedre boliger uden fejl, mangler og skader.

Bolius: Hvordan løser vi disse udfordringer? Vi bliver nødt til at formidle bedre og måske også gratis og med eksempler. Hvordan? Måske som i SBi anvistning 276. Men det tager tid at dreje en sådan supertanker, når vi både skal nå ud til den almindelige borger,

F&P: Ny model for ejerskifteforsikring med basisdel og tillæg, som motiverer selskaber og boligejere.

F&P: Ejerlejligheder bør behandles på lige fod med parcelhuse.

3F: Garanti for fejl, mangler og svigt samt whistleblowerordning.

F&P: Kerne er, at vi skal skabe et bedre byggeri uden skader.

Bolius: Vi skal formidle bedre, gratis og målrettet jf. eksempler.

bygherren, håndværkerne og teknikerne. Bolius vil meget gerne bidrag til denne formidling, som vi har gjort det i mange år.

DI Byggeri: Til spørgsmål fra salen om konkursrytteri og bedre kvalitet, så har vi i byggeriet i mange år arbejde med kvalitetssikring og videndeling mellem håndværkerne og videregivet god byggeteknisk praksis. Så der er mange indsatser i dag for at styrke kvaliteten. Det ses også af de nye AB18. Her er det også vigtigt, at man undersøger hvem man indgår aftale med og ikke bare tager det billigste tilbud, men også vægte kvalitet, som F&P forklarede under punktet *'Hvad gør vi ved svindlerne?'* Der er mange gode folk derude, som gerne vil lave en god indsats. Det er dem vi skal hylde og fremme.

Hvad gør vi ved svindlerne?

"Hvad gør vi ved dem der åbner og lukker selskaber og flytter penge over i andre selskaber, fordi de ikke vil udbedre byggesjusk?" Blev der spurgt fra salen.

Bolius: Det må vel være en sag for domstolene?

Forsker: Her foreslås en forskertilgang, hvor man enten kan forstå svindlerne og taberne samt se på alle de negative sider af byggeriet, eller hvor man kan arbejde sammen med frontløber og alle de dygtige håndværkere, rådgivere og organisationsfolk i et konstruktivt samarbejde. I den præsenterede 50-års forskning er valgt den sidste tilgang, idet det giver en positiv løsningsmodel for forandring i byggeriet. Hvis vi primært fokuserer på svindlerne, så er der kun lovgivning og straf tilbage, og så vokser antallet og betydningen af svindlerne. Vi kan kun få antallet af svindlere ned, hvis vi starter i den modsatte ende med frontløberne og de dygtige byggeaktører og får deres antal til at stige i forhold til svindlernes. Herved får vi en større positiv markedsspiral til at skubbe de dårlige elementer ud af markedet, men det betinger også, at det understøttes af lovgivning og målrettede retssager. Der er eksempler på, at det virker, fx tog det omkring 1 års udvikling på et givet byggeområde før kvaliteten var hævet, fejlene var reduceret væsentligt og svindlerne var presset ud af markedet.

F&P: I spørgsmålet om konkursrytteri ligger der måske noget i, at vi i Danmark har en tendens til at gå efter den laveste pris, og vi kunne måske skabe en god karma ved at fokusere mere på andet end laveste pris.

3F: Vi oplever, at ansatte tror, de er ansat i en anden virksomhed. Vi oplever også boligejere, som tror de har lavet en aftale med et eller andet stor boligselskab, men så er det et andet ApS, som skriver under som leverandør. 3F oplever, at der oprettes et ApS som kan lukkes, hvis der er brug for det, så virksomheden er sikret, men så er der lige en regning til moms, skat, byggemarked og ansatte, og så står boligejeren også tilbage med en regning. Hvad gør vi ved det? 3F og DI-byggeri mødes ofte med skat og drøfter lignende forhold, og det er klart, at Skat ikke har tid til at prioritere det, medmindre det drejer sig om meget store sager fx 500.000 kr. og derover, og sagerne ikke går på tværs af landskredse. Politiet prioriterer disse sager efter straffens størrelse, og så vil mange sager derfor blive nedprioriteret. Skulle Boligudvalget gøre noget, så skulle det være at sætte midler af til, at det prioriteres eller ved at højne straffen for at svindle og sætte nogen til at kontrollere det. Når man gambler med folks liv, må det have en højre konsekvens, når man svindel fx ved asbestsager.

Ingeniør: Har foreslået, at man fx kan lave en mester certificering, som kan se på kvalitetssvigt og på svindlere. Ingeniør bakker de andres forslag op.

DI: Man skal også som boligejer selv undersøge leverandøren og ikke kun købe det billigste tilbud.

Bolius: Svindlerne er en sag for domstolene.

Forsker: Svindlerne kan presses ud af markedet ved at øge antallet af de fagligt dygtige, som understøttes af lovgivning og retssager.

F&P: Vi skal fokusere på andet en laveste pris.

3F: Skat og politi har kun tid til de store sager. Politikerne bør sætte penge af til det og øge straffen for svindel især ved personsager.

Bygningsingeniør: Lav en mester certificering, som kan håndtere det.

Løsningsrammer

Ingeniør har sendt et arbejdsnotat til Boligudvalget med udpegning af huller i landkortet, som deler udfordringer og løsninger op på fire områder:

- Køb af ny bolig som i Karinas tilfælde.
- Køb af ældre bolig ved ejerskifte som i Sannas tilfælde.
- Køb af håndværkerydelser på en eksisterende bolig, som fx renovering af badeværelser og tag.
- Forsikring er sin helt egen sag, som går på tværs af de tre øvrige områder, og som er et meget stort og komplekst område.

Forsker foreslår, at vi opsætter nogle fælles rammer for løsningsprocessen frem for at gå efter enkeltløsninger, hvilket ofte skaber politisk uenighed. Vi har brug for, at hver part arbejder for egne forbedringer, at vi samarbejder om helhedsløsninger på kort og lang sigt, og at vi har et overblik over målsætninger og evaluerede resultater. Der foreslås tre forbedringsindsatser: i) Nu og her på huseftersyn mv. om nedslidning og forsikring, ii) Centralt på reduktion af byggesjusk og iii) Langsigtet på at forbedre kvalitet og egenskaber.

Forsker forslår, at forbedringerne dækker de tre tidsfaser i boligens livscyklus: A. Nybygning, B. Renovering og C. Salg og køb af boliger. Det skal være en indsat, som bliver trukket af boligejerne behov, gennemført af de udviklende og dygtige håndværkere og byggeparter samt understøttet af ordninger, forsikring, ankenævn og myndigheder. Forbedringsprocessen skal være resultatorienteret og balanceret mellem de enkelte elementer (balancemodell). Den skal være markedsorienteret og lokke frontløbere, lære midtergruppen og presse bagtroppen og svindlerne. Den skal koordineres efter en handlingsplan med tværgående aktiviteter, som forbedrer bygningsdele trinvist og først dem, hvor der er mest opbakning til og chance for succes. Målsætningen kan fx lignedes ved Energiminister Poul Nielsons energihandlingsplan fra 70'erne, som nåede sine mål jf. en lille evaluering i 1995. – Så lad os mødes i 2025 og 2030 og se på de resultater, vi har nået?

Ingeniør: Løsning opdeles på nybyg, køb, renovering og forsikring.

Forsker: Vi skal samles om en fælles forbedringsproces for: i) Huseftersyn mm., ii) Byggesjusk og iii) Kvalitetsløft.

Forsker: Handlingsplan bør dække tre tidsfaser, indsatsen involvere alle parter, og forbedringsprocessen være koordineret og resultatorienteret.

5. Program for høringen den 21/9 2023

Boligudvalgets åbne høring om forbrugerbeskyttelse af boligejere i sager om byggesjusk blev afholdt torsdag den 21. september 2023 kl. 10.00-12.30 i Landstingssalen på Christiansborg efter efterfølgende program.

- Kl. 10.00 Velkomst ved Henrik Møller (S), formand for Boligudvalget.

Boligejernes udfordringer

- Kl. 10.05 Oplæg ved Karina Pedersen, boligejer – 230921oplæg1
- Kl. 10.12 Oplæg ved Sanna Lund, boligejer – 230921oplæg2
- Kl. 10.19 Oplæg ved Morten K. Mathiasen, rådgivende bygningsingeniør – 230921oplæg3
- Kl. 10.26 Spørgsmål til oplægsholdere

En vej til bedre forbrugerbeskyttelse?

- Kl. 10.41 Oplæg ved Carsten Bansholm Hansen, formand for Byggegruppen i 3F Bygge-, Jord- og Miljøarbejdernes fagforening (BJMF)
- Kl. 10.48 Oplæg ved Bjørn B. Christiansen, direktør i BfBE, BrancheDanmark – 230921oplæg5
- Kl. 10.55 Oplæg ved Louise Dahl Krath Jensen, underdirektør i DI Byggeri – 230921oplæg6
- Kl. 11.02 Spørgsmål til oplægsholdere

Kl. 11.17 PAUSE

- Kl. 11.32 Oplæg ved Pia Holm Steffensen, underdirektør i Forsikring & Pension – 230921oplæg7
- Kl. 11.39 Oplæg ved Niels Haldor Bertelsen, seniorforsker ved Institut for Byggeri, By og Miljø fra AAU Build – 230921oplæg8
- Kl. 11.46 Oplæg ved Ole Vedsted-Jakobsen, fagekspert i Bolius og selvstændig byggesagkyndig – 230921oplæg9
- Kl. 11.53 Spørgsmål til alle oplægsholdere

- Kl. 12.25 Opsamling og anbefalinger til videre arbejde ved Henrik Møller (S), formand for Boligudvalget
- Kl. 12.30 Tak for i dag

'230921oplæg1-9' er Power Point Præsentationer til de enkelte oplæg

6. Henvisninger, præsentationer og definitioner

Henvisninger til folketingets hjemmeside

Høringer tager udgangspunkt i følgende henvisninger på folketingets hjemmeside:

- 21/9 2023 Folketingets TV: <https://www.ft.dk/aktuelt/webtv/video/20222/bou/tv.8909.aspx?as=1#player>
- 20/9 2023 Morten K. Mathiasen: <https://www.ft.dk/samling/20222/alm-del/BOU/bilag/81/2752531.pdf>
- 18/9 2023 Boligudvalget (BOU) Alm. del: <https://www.ft.dk/samling/20222/alm-del/BOU/bilag/80/index.htm>
- 1/6 2023 Social- og boligminister: <https://www.ft.dk/samling/20222/alm-del/bou/spm/66/svar/1963705/2719309.pdf> (der henvises til bilag 1, som er spørgsmål 61 og ikke spørgsmål 66)
- 30/5 2023 Social- og boligminister: <https://www.ft.dk/samling/20222/alm-del/bou/spm/67/svar/1962312/2716102.pdf>
- 4/5 2023 Morten K. Mathiasen: <https://www.ft.dk/samling/20222/alm-del/BOU/bilag/49/index.htm>
- 4/5 2023 Karina Pedersen: <https://www.ft.dk/samling/20222/alm-del/BOU/bilag/48/index.htm>
- 25/4 2023 Karina Pedersen: <https://www.ft.dk/samling/20222/alm-del/BOU/bilag/46/index.htm>
- 23/4 2023 Morten K. Mathiasen: <https://www.ft.dk/samling/20222/alm-del/BOU/bilag/44/index.htm>
- 16/3 2023 Social- og boligminister: <https://www.ft.dk/samling/20222/alm-del/bou/spm/66/svar/1963705/2719310.pdf> (det er svar på spørgsmål 61)
- 21/1 2023 Jyllands-posten.dk: <https://jyllands-posten.dk/indland/ECE14869216/det-nybyggede-hus-skulle-have-vaeret-droemen-nu-er-karina-pedersen-og-boernene-fanget-i-byggesjusk-paa-6-aaar/> Artikel om Karina Pedersens sag 'Det nybyggede hus skulle have været drømmen: Nu er Karina Pedersen og børnene fanget i byggesjusk på 6. år'

Præsentation på høringen den 21/9 2023

På høringen blev anvendt følgende præsentationer som supplement til de ni oplæg:

- 230921oplæg1 Karina Pedersen - 8 sider.
- 230921oplæg2 Sanna Lund – 18 sider.
- 230921oplæg3 Morten K. Mathiasen – 20 sider.
- 230921oplæg5 Bjørn B. Christiansen BfBE – 4 sider.
- 230921oplæg6 Louise Dahl Krath Jensen DI Byggeri – 8 sider.
- 230921oplæg7 Pia Holm Steffensen F&P – 9 sider.
- 230921oplæg8 Niels Haldor Bertelsen AAU BUILD – 12 sider.
- 230921oplæg9 Ole Vedsted-Jakobsen Bolius – 12 sider.

De 91 siders præsentationer er pt. kun publiceret internt til Boligudvalget og ikke offentligt.

Definitioner til høringen og efterfølgende

I høringen og den efterfølgende forbedring har følgende definitioner benyttes:

- Byggeskadeforsikring:
"Alle professionelle bygherrer skal købe en byggeskadeforsikring, når de bygger boliger til private. Formålet med en obligatorisk byggeskadeforsikring er at reducere antallet af byggeskader og beskytte forbrugeren mod de vanskeligheder, der kan være forbundet med udbedring af byggeskader. Forsikringsselskabet vil hermed overtage sagen mod de ansvarlige entreprenører og/eller rådgivere. Det er den professionelle bygherre, der er forpligtet til at oprette og betale byggeskadeforsikringen. Forsikringen følger bebyggelsen. Det betyder, at forsikringen bliver videreført i forhold til senere ejere af ejendommen, hvis ejendommen bliver solgt inden for forsikringens løbetid. Den, der har ret til at få skaderne udbedret, er den til enhver tid værende ejer af bebyggelsen inden for forsikringens løbetid. Den til enhver tid værende ejer af bygningen er sikret mod byggeskader i 10 år. Forsikringen sikrer hjælp til at få udbedret væsentlige skader, der har deres årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet. Der kan fx være tale om projekterings-, udførelses- eller materialefejl. Byggeskaderne skal have væsentlig betydning for boligens levetid eller på afgørende måde nedsætte brugbarheden af boligen, fx skadelig forekomst af skimmelsvamp. Forsikringsordningen indeholder krav om to professionelle eftersyn af byggeriet 1 år og 5 år efter byggeriets aflevering til ejeren. Formålet med eftersynene er at opdage skaderne samt at indsamle viden om byggeskader, således at det er muligt at forebygge i det fremtidige byggeri." [Forsikringsoplysningen, Byggeskadeforsikring, <https://forsikringsguiden.dk/forsikringsoplysningen/vaerd-at-vide-om-forsikring/bolig-og-familie/forsikring-af-hus/byggeskadeforsikring/>]
- Ejerskiftforsikring:
"En ejerskiftforsikring er en forsikring, der dækker skjulte skader i boligen, som ikke er anført i tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten, og som køber ikke kendte til på overtagelsestidspunktet. En ejerskiftforsikring dækker som udgangspunkt udbedring af skjulte skader ved de forsikrede bygninger, som er opstået før, køber overtager boligen, og som køber ikke har kendt til på forhånd. Hvis du som køber vælger at tegne ejerskiftforsikring, er du sikret mod eventuelle skjulte fejl og mangler, som ikke fremgår af rapporterne." [Erhvervsstyrelsen, Boligejer, Ejerskiftforsikring, 21/2 2022, <https://boligejer.dk/ejerskiftforsikring>]
- Huseftersynsordning:
"Tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten er resultat af en bygningsgennemgang under huseftersynsordningen. Huseftersynet gennemføres af en beskikket bygningsagkyndig og en autoriseret elinstallatør. Samlet giver de to rapporter en professionel og neutral gennemgang af boligens synlige skader og elinstallationernes tilstand. Huseftersynet er frivilligt for sælger, men ordningen skal benyttes, hvis sælger vil opnå ansvarsfrihed for skjulte skader ved boligen, og hvis køber skal kunne tegne en ejerskiftforsikring." [Erhvervsstyrelsen, Boligejer, 3. Huseftersynsordningen, 1/2 2022, <https://boligejer.dk/ejerskiftforsikring>]
- Energimærkning: *"Det er lovpligtigt at energimærke bygninger. Energistyrelsen har ansvaret for energimærkningsordningen. Energimærkning og energirapporter bliver udarbejdet af en fagudlært energikonsulent fra certificerede virksomheder."* [Energistyrelsen, Energimærkning af bygninger, 27/9 2023, <https://ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger>]
- Alment teknisk fælleseje (ATF):
"Alment teknisk fælleseje (ATF) er en samling af viden og praksis i branchen om korrekt praksis og den ypperste viden. ATF er en juridisk retskilde ud over loven, som er gældende mellem parterne, hvor konkrete aftaler ikke giver et klart svar." [Alment teknisk fælleseje – En institutionel analyse af fællesejets rolle i byggebranchen', BUILD Rapport 2020:07, AAU BUILD, dec. 2020]. 'Vådruksanvisning 275' er et eksempel på ATF, hvor der fx skrives: *"Fliser på vægge opsættes fx på vandret lægte, og fugefastheden sikres fx med plastikbrikker. Nederste række fliser på vægge færdiggøres, når fliserne på gulvet er lagt."* [Praktisk udførelse af vådrum – 4 eksempler på procesbeskrivelser', SBI-anvisning 275, AAU BUILD, 1. udgave, udgivet den 15/1 2021]
- Svigt, fejl, mangler, skader, afvigelser og spild [Haseebullah, W., 2022, Litteraturstudie, AAU BUILD, internt notat til Stående Byggepanel, dec. 2022]:



- Svigt:
"Svigt betegner, at materialer, konstruktioner og bygningsdele i et bygværk savner egenskaber, som efter aftaler eller forudsætninger, efter offentlige forskrifter eller god byggeskik. Der er også tale om byggeteknisk svigt, hvis en ydelse helt mangler." [Byggestyrelsen, dec. 1986. Vejledning om kvalitetssikring i byggeriet, Publikation nr. 90. Byggestyrelsen]
- Fejl:
"Ved fejl forstås den beslutning, undladelse, handling eller undladte handling, der har medført eller kan medføre et svigt. En fejl kan være ansvarspådragende, fx et projektmateriale, der angiver utilstrækkelig lydisolering. En fejl kan være ikke-ansvarspådragende, fx hvis den falder ind under udviklingsrisikoen (som normalt er bygherrens)." [Byggestyrelsen, dec. 1986. Vejledning om kvalitetssikring i byggeriet, Publikation nr. 90. Byggestyrelsen]
- Mangler:
"Mangel betegner et svigt, der giver en af byggeprocessens parter en misligholdelsesbeføjelse mod en aftalepart på grund af ikke kontraktmæssige ydelse. Årsagen til manglen kan være en fejl hos aftaleparten, som kan lægges denne til last. I visse tilfælde hæfter aftaleparten, uden at der er noget at lægge denne til last." [Byggestyrelsen, dec. 1986. Vejledning om kvalitetssikring i byggeriet, Publikation nr. 90. Byggestyrelsen]
- Skader (byggeskader):
"Skade betegner et svigt, som giver sig udslag i brud, lækage, deformation, svækkelse eller ødelæggelse i bygningen eller i andre fysiske forhold, når disse forhold væsentlig nedsætter bygningens brugbarhed efter sit formål. Mange svigt vil ikke være skader. Det gælder fx forkert farvevalg, forkert materialevalg eller forkerte planløsninger." [Byggestyrelsen, dec. 1986. Vejledning om kvalitetssikring i byggeriet, Publikation nr. 90. Byggestyrelsen]
- Afvigelser:
"Manglende opfyldelse af specificerede krav. Note: Definitionen dækker afvigelser eller mangler ved en eller flere kvalitetsegenskaber eller elementer i kvalitetsstyringssystemet i forhold til specificerede krav." [Dansk Standard, DS/ISO 8402, 1. udg. marts 1988. Kvalitet – Ordliste. Quality – Vocabulary]
- Spild:
"Unyttig, uhensigtsmæssig eller ødsel anvendelse eller forbrug af tidsmæssige, økonomiske, materielle eller menneskelige ressourcer." [Hansen, E. J., Søder, P. H., & Fredslund, L. (2021:14). Kortlægning af spild i byggeriet - Omfang, årsager og forslag til indsatser. København: BUILD - Institut for Byggeri, By og Miljø, Aalborg Universitet]

7. Præsentation af forsker fra AAU BUILD

Efterfølgende er vist præsentation af seniorforsker Niels Haldor Bertelsen, AAU BUILD med titlen 'Løsningsforslag ud fra 50 års forskning', som blev fremlagt på den åbne høring. Den har filnavnet '230921oplæg8 Niels Haldor Bertelsen AAU BUILD – 12 sider', og den er vist på de næste 6 sider med 2 præsentationer på hver side.

Mine erfaringer:

- 1.1 Boligejere
- 1.2 Byggesjusk
- 1.3 Lokalisering
- 1.4 Viden
- 1.5 Kompetencer
- 1.6 Konflikter
- 1.7 Politik

Løsningsramme:

- 2.1 Hvor er indsatsen?
- 2.2 Hvem kan bidrage?
- 2.3 Hvad forbedres?



ÅBEN HØRING I BOLIGUDVALGET
FORBRUGERBESKYTTELSE AF BØLIGEJERE IFT. BYGGESJUSK
 21. SEPTEMBER 2023, KL. 10:00-12:30 I LANDSTINGSSALEN
LØSNINGSRAMME UD FRA 50 ÅRS FORSKNING
 SENIORFORSKER NIELS HALDOR BERTELSEN, AAU BUILD KBH.


 BUILD
 AALBORG UNIVERSITY

1

1.1 Boligejere: Sæt forskellighed og forbedringer i centrum



God energihusholdning i småhuse
 Forslag til Småhusenergiordning

UDARBEJDET AF EN ARBEJDSGRUPPE FOR ENERGISTYRELSEN
 STATENS BYGGEFORSKNINGSINSTITUT 1995

nhb/AAU-BUILD – 21.09.2023

Huseftersyn og energimærkning:

- Energikonsulentordningen er fra 1981
- Brydesholtudvalget foreslog i 1994 forbrugerbeskyttelse ved salg og køb af boliger
- Arbejdsgruppe foreslog i 1995, at energimærkning og huseftersyn samles i én ordning.
- Boligejere bør hjælpes med vejledninger, konsulenter og mærkning til bedre beslutninger og forbedringer i hele husets levetid
- Et koordineringsudvalg bør sikre udvikling og effekt af initiativer
- Ordningerne er siden fortsat og videreudviklet.

Erfaring: Brug for modernisering af ordninger med brugermotivation, -beskyttelse og ejendomsudvikling, da:

- Brugerbeskyttelsen er svag ved nybyg, køb og renovering
- Ordningerne er primært en forretning for de professionelle




 BUILD
 AALBORG UNIVERSITET

2

1.2 Byggesjusk: Data om spild, svigt, mangler, fejl, skader og forbedring

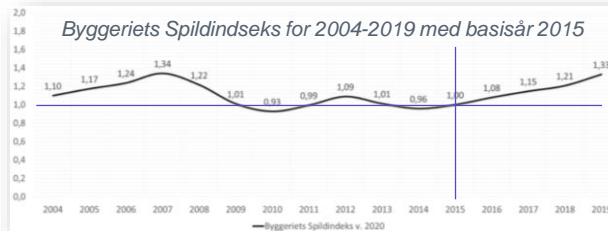


Rapporten bygger på svigtrapport SBI 2007:09 og rapporten 'Kvalitet og byggefejl' SBI 2006:05

nhb/AAU-BUILD – 21.09.2023

Byggeriets Spildindeks v. 2020 er beregnet med data fra Byggeskadefonden, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, BEC og Byggeriets Ankenævn. Der er ønske om flere datakilder fx: Byggeskadeforsikring, voldgiftsnævn, Hus- og energieftersyn og ankenævn for tekniske installationer.

Årsager til spild er fx: Dårlige aftaler, projektmateriale, uddannelse af arbejdskraften og samarbejde samt mangler kompetencer hos bygherren.



Erfaring: Kan pt. ikke sammenligne mål og forbedringer, da:

- Byggeriet mangler en fælles database ligesom kræftforskernes



BUILD
AALBORG UNIVERSITET

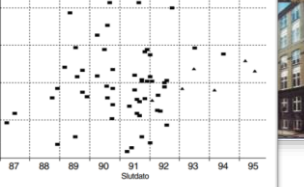
3

3

1.3 Lokalisering: Overblik over sjusk og forbedringer per bygningsdele

Kortlægning af 88 byfornyelsessager SBI
En analyse af slutregnskaber og renoveringsomfang

SBI-RAPPORT 307 - STATENS BYGGEFORSKNINGSINSTITUT 1999



nhb/AAU-BUILD – 21.09.2023

Bygningsdele og priser:

- Bygninger kan opdeles i bygningsdele
- Omkostninger i alt =
+ Byggematerialer
+ Håndværkertimer
+ Rådgivningsomk.
+ Bygherreomk. + Grund
- Enhedspriser varierer meget og er afhængig af sag

Fysiske objekter:

- Ejendom og byggegrund.
- Bygninger og konstruktioner.
- Etager og funktionsenheder.
- Bygningsdele i klimaskærm:
 - Vindue og dør
 - Altan
 - Skodde
 - Facade med glas
 - Facade med plader
- Tekniske anlæg i bygning.
- Funktionsrum i bygninger.
- Udearealers dele og rum.
- Byggevarer og materiel.



Erfaring: Skab overblik over byggesjusk, ansvar og forbedringer ved at fordele dem på hver bygningsdele

- Byggeriet arbejder normalt med en opdeling i entrepriser
- Byggesjusk går ofte på tværs af ansvar og kræver udredning

4

4

1.4 Viden: Forskning var hurtig med viden, men den blev kun brugt lidt



0-energihuset er en nytænkning af boligen allerede 1 år efter første energikrise i 1973:

- 2 'bolig-kasser' med:
 - Højsolerede og tykke væg-, gulv- og loftelementer
 - Vinduer med flere lag glas og skodder
 - Fristluftskifte med varmegenvinding
- Stort drivhus mellem 'bolig-kasser'
- Stor solfanger
- Varmelager under huset

Erfaring: Vi havde den nødvendige viden om energibesparelser, men brugte den ikke!

- Inden 1 år efter energikrise i 1973 havde forskerne en løsning til boligbyggeriet
- 50 år efter har vi kun brugt lidt af disse erfaringer – 0-energihuset er i dag jævnet med jorden!

5

1.5 Kompetencer: Behov for bedre uddannelse og praksistræning



Eksempler fra 20 års forskning om murerfaget:

- UVM: Ønsker læringsmål, helhedsorientering, ny pædagogik, differentiering og effektiv uddannelse, men ser ikke på byggebehov og bruger gymnasiesprog
- Besparelser giver færre lærlinge og dårlig uddannelse
- Behov for efteruddannelse med træning i praksis og fremsynet uddannelse om fx: Kundekontakt, specialer, tværfagligt samarbejde, miniprojektering, digitalisering, innovation/teknologi og praksistræning
- Murerfaget er godt i gang, og andre fag skal også med, men det kræver en lang målrettet indsats.

Erfaring: Bedre kompetencer hos håndværkere oa. kan begrænse byggesjusk, da:

- Mange har forældede kompetencer
- Man overser kundekontakt og konfliktløsning



6

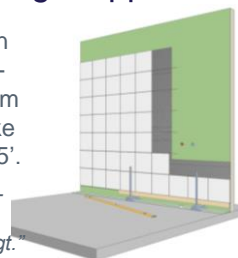
1.6 Konflikter: Brug Alment teknisk fælleseje (ATF) og løsningstrappen



nhb/AAU-BUILD – 21.09.2023

Alment teknisk fælleseje (ATF) er en samling af viden og praksis i branchen om korrekt praksis og den ypperste viden. ATF er en juridisk retskilde ud over loven, som er gældende mellem parterne, hvor konkrete aftaler ikke giver et klart svar. Se eksempel 'Vådruksanvisning 275'.

"Fliser på vægge opsættes fx på vandret lægte, og fuger-afstanden sikres fx med plastikbrikker. Nederste række fliser på vægge færdiggøres, når fliserne på gulvet er lagt."



Tvister og løsningstrappen i Almindelige Betingelser (AB18):
"Tvister søges først afklare og forliges ved forhandling. Først herefter kan mediation, mægling, syn & skøn og voldgift" iværksættes.

Erfaring: Bedre ATF til udførende og boligejere samt brug af løsningstrappen kan begrænse byggesjusk, da:

- ATF forenkler byggepraksis og giver en fælles forståelse
- Løsningstrappen er siden 2018 kun blevet brugt lidt



7

7

1.7 Politik: Mål for og resultater af politiske bud og branchedebatter

Eksempler på politiske mål og initiativer:

- 1994-2001 Erhvervsministeriet og Boligministeriet: 'Proces- og Produktudvikling i Byggeriet', 'Projekt Renovering' og 'Projekt Hus'
- 2000 By og Boligministeriet 'Byggeriets fremtid (Task Force rapporten)' med 28 politiske forslag.
- 2002 Boligudvalget 'Byggeriets kvalitet, effektivitet og udvikling', høring med 23 politiske bud og debat
- 2006 Erhvervsstyrelsen 'Vision 2020' med bruger-, byggesektor- og samfundsperspektiver

Eksempel på resultater og evaluering:

- 2009 Northern Dimension Region analyse - Reduction of housing construction costs. - Kun få af initiativerne fra 1994 er blevet resultatevalueret



Erfaring: Frem til primo 00'erne var der mange politiske mål, branchedebatter og udviklingsprogrammer for byggeriet, men kun få nåede i mål med resultatevaluering



nhb/AAU-BUILD – 21.09.2023

8

8

2.1 Løsningsramme: Hvor i byggeriet kan indsatsen lægges?

Forbrugerbeskyttelse af boligejere kan rette sig mod nybygning, renovering og salg og køb af ejendomme og kan vurderes ift. ejendommens tilstand, egenskaber, byggesjusk og fremtidsløft.

- **Huseftersyn og energimærke** retter sig mod sælger- og køberrelationen vedr. ejendommens nedslidnings- og energitilstand, men kun lidt mod reduktion af byggesjusk og fremtidsløft

Ejendommens tilstand & løft	Ejendommens livscyklus		
	A. Nybygning	B. Renovering	C. Salg og køb
1. Byggesjusk	□ ii. Reduktion af byggesjusk		
2. Nedslidning	□ iii. Fremtidsløft af kvalitet og egenskaber		▪ i. Huseftersyn og energimærke
3. Egenskaber			

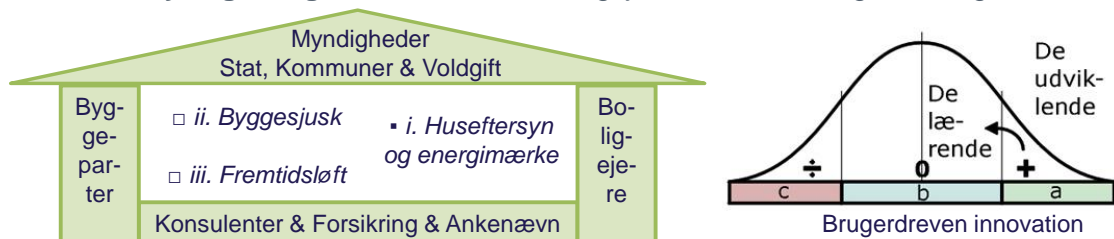
Løsningsforslag:

- Indsatserne (i. – iii.) deles på de 3 x 3 områder (A. – C. & 1. – 3.)
- Byggesjusk reduceres bedst i nybygning og renovering suppleret med fremtidsløft

2.2 Løsningsramme: Hvem kan involveres i forbedringerne?

Forbedringerne af ejendomme kan involvere følgende parterne i et helhedsorienteret samarbejde: Boligejere, byggeparter, konsulenter, forsikring, ankenævn og myndigheder

- **Huseftersyn og energimærke** involverer boligejere, konsulenter og forsikring

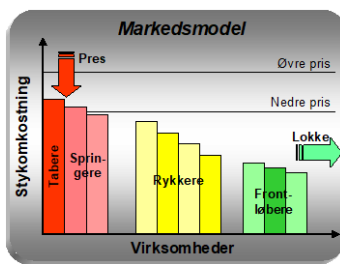
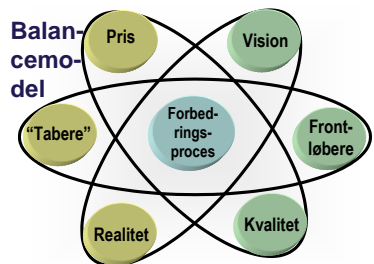


Løsningsforslag:

- **Byggesjusk** reduceres bedst ved at inddrage byggeparter og støtte dem
- **Fremtidsløft** af ejendomme skabes bedst i en brugerdreven innovation for alle

2.3 Løsningsramme: Hvad kan forbedringsprocessen omfatte?

Forbedringerne af ejendomme er ofte under pres med mange modsat rettede ønsker, som skal balanceres, og der skal skabes rum for kreative og konkurrencedygtige løsninger



- Tværgående aktiviteter:**
- Mål for processer og udvikling
 - Vejledninger målrettet brugerne
 - Uddannelse og træning i praksis
 - Mentorer og konsulentydelse
 - Udvikling og tilsyn dokumenteres
 - Database for sjuks og udvikling
 - Løbende resultatformidling
 - Et fælles koordineringsudvalg

Løsningsforslag inkl. tværgående aktiviteter:

- 1. Handlingsplan, politik og brancheoplæg
- 2. Byggesjusk reduceres på ejendomme
- 3. Fremtidsløft af kvalitet og egenskaber
- 4. Huseftersyn og energimærke revideres

11

3. Partsoplæg indsamles som grundlag for fælles handlingsplan

Erfaringer og udfordringer:

- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

Løsningsforslag - hvor, hvem og hvad:

- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

▪ Tak for opmærksomheden ▪

▪ Held og lykke med det videre arbejde ▪

▪ Vi ser på resultatet i 2025 og 2030 ▪

12