

Bilag til medlemmer af Folketingets boligudvalg. Mødet 18. januar 2011

Diverse info til brug for forbedring af Huseftersynsordningen.

”Lov om forbrugerbeskyttelse ved *erhvervelse af fast ejendom*” har medført en milliardomsætning p.a., som betales af private forbrugere (hussælgere og huskøbere). Loven trådte i kraft 01.01.1996.

Huseftersynsordningen opdeles i 2 emner: a) Tilstandsrapport (TR), b) ejerskifteforsikring (EF).

a): TR bestilles og betales af hussælger, (og kun af denne).

b): EF betales med 50 % af sælger og 50 % af køber, (lovkrav).

(Der ses i det følgende bort fra samtidig lovpligtig *energimærkning*, som betales af sælger).

a): Der udføres ca. 60.000 – 70.000 TR pr. år (Se FEM-sekretariatets ”statistik”).

b): Der tegnes færre antal EF end antal TR. Det sker bl.a. fordi en del huse får udført mere end én TR, da der skal udføres ny TR, hvis salgstiden overstiger 6 måneder.

Uddybende om tilstandsrapporter:

Der findes næppe tal for omsætningen af TR. Staten har sat et max-loft på honorarer ud fra huses størrelse, alder og kompleksitet. Ved fornyelse af TR (efter 6 mdr. uden salg) reduceres honoraret, men ikke administrationsgebyret. (Fornyelse betyder: helt ny rapport efter ny besigtigelse m.v.)

Ved alle i opgørelsen nævnte TR er der betalt 296.- kr. + moms = 370.- kr, til Statens administration af ordningen (FEM-sekr. + ankenævn + EBST).

Meget tyder på, at nogle få store firmaer udfører langt hovedparten af tilstandsrapporterne, men der findes ikke offentligt tal for, hvor mange TR, der udføres af ”store rapportfirmaer” og af ”små” enkeltpersoner.

Beskikkelsen som bygnings sagkyndig er personlig; dvs. det er de ansatte bygnings sagkyndige og ikke firmaet, de er ansat i.

Bygnings sagkyndige skal være dækket af en ansvarsforsikring. Hvert år kræver de pågældende forsikringsselskaber, at de sagkyndige oplyser *antal* udførte TR og *honorarsum* i årets løb.

Det er meget få selskaber, der tilbyder ansvarsforsikring, da det er en meget dårlig forretning!!! Dette er tilfældet, fordi mange klager over sagkyndige giver store erstatningssummer.

Uddybende om ejerskifteforsikring (EF):

Det nærmeste man kan komme oplysninger fra forsikringsbranchen (F&P) er nok teksten et par steder i ”*Betænkning 1520*”.

Præmien for EF varierer meget fra selskab til selskab. Hvert selskab har desuden varianter som: 5-års og 10-års dækning samt ”udvidet” dækning. (Det er engangsbeløb, der betales ved ejerskifte).

EF har altid været en dårlig forretning! (se Betænkningens bemærkning fra F&P). Udgifter til erstatninger er betydelige! Udgift til sagsadministration er meget omkostningstung!

EF dækker primært for skjulte skader, (som ikke kan fremgå af TR) og sekundært for synlige skader, som ikke er korrekt beskrevet i TR.

Fordelingen på de to typer skader kendes ikke officielt. Ligeledes kendes den samlede skadesum ikke.

(Se også under ”Ankenævn for forsikring”; antal klager over EF i forhold til andre forsikringer).

Hvorfor er forsikringsselskaber så stærkt interesseret i huseftersynsordningen?

Den væsentligste årsag til, at forsikringsselskaberne ønsker at fastholde indflydelsen på, hvorledes TR bliver udført er - meget enkelt sagt for: - på legitim vis at undgå *dørsalgsloven!*

Forsikringsselskaberne har interesse i at *please* ejendomsmæglerbranchen! Derfra kommer nye kunder enten gratis eller mod et beskedent gebyr til mæglere.

Når forsikringsselskaberne har formidlet TR til sælgere, er der et kundeforhold, som giver dem adgang til at påvirke til tegning af andre og mere givtige forsikringer.

Hvis huskøbere accepterer forsikringstilbud på EF, opstår en ny kundekreds til samme bearbejdning.

Forsikringsselskaberne arbejder bevidst på at få så stor andel som muligt af de i alt ca. 140.000 nye kundeemner hvert år.

Et forsikringsselskab er i princippet opdelt i 2 dele: 1): Salg af forsikringer 2) Betaling af skader. Der er et naturligt indbygget modsætningsforhold i alle FS: 1): Dem der lover ”guld og grønne skove”, ”vi er til for jer”, vi dækker bedst” osv. og så: 2) Dem der i ”sandhedens time” skal slås for at afvise, nedtone eller acceptere erstatningsudbetaling!

⊘: Konkurrencen om kunderne – primært via ejd.mæglere – går på at kunne tilbyde TR så billigt som muligt. Såvel lav rapportpris, gratis genbesigtigelse ved fornyelse af TR og ved udførelse af allonger. Desuden lang kredittid, (til huset er solgt) og tillægsrapport (med restlevetid/priser på udbedring).

Dette kan FS nemt leve op til, da det hele væltes over på Statens beskikkede bygningsagkyndige, som af nød tvinges til at acceptere urimelige arbejdsvilkår.

Når det er ”af nød” skyldes det, at FS indgår eksklusivaftaler med ”rapportgrossister”, som presser de udførende bygningsagkyndige.

I hele dette forløb indgår interessen for kvalitet overhovedet ikke! Det drejer sig alene om at få presset prisen i bund, få gratis sideydelser samt, at få hurtig levering.

Risikoen for, at FS senere må betale større erstatninger pga. sjusk hos de hurtigtløbende sagkyndige vejes op mod muligheden for gevinst ved salg af bedre forsikringer. Det er *de store tals lov*, der gælder!

⊘: Tidl. minister Bendt Bendtsen mente i 2004: ”at forsikringsselskaberne jo selv er interesseret i at få retvisende tilstandsrapporter”.

⊘: Årene fra 2004 til dato har vist, at tesen er forkert! Trods indførelse af stram kontrol med TR, offentlig ”udhængning” af de dårligste sagkyndige og fra 2006 ny revision af de sagkyndige, er

resultatet ikke imponerende: Kun 27 % TR får betegnelsen retvisende! og hver 5. TR er under den acceptable lavgrænse!

Ud af 70.000 rapporter p.a. er der mange huskøbere, som får for lidt ud af det løfte, Staten har givet dem: forbrugerbeskyttelse!

Det er det individuelle hus, der er i centrum – hovedobjektet i huseftersynsordningen:

Huseftersynsordningen går alene ud på, at det *individuelle hus* bliver grundigt undersøgt således, at mest muligt ”negativ” vil fremgå af tilstandsrapporten.

Det er således huset, der er i centrum; og hverken sælger eller div. professionelle aktører.

Tilstandsrapporten er *huset teknisk-juridiske dokument*.

Tilstandsrapporten omfatter kun den negative tilstand. Det er naturligt, at hussælgere ikke er begejstret for alt for omhyggelige tilstandsrapporter.

Ligeså naturligt er det, at huskøbere forventer grundige og meget udførlige rapporter.

Af praktisk grunde er det hussælger, der foranlediger fremlæggelse af tilstandsrapport og forsikringstilbud. Men det er ikke sælgers rapport! Det er husets!!!

Sælger skal alene fremlægge relevant materiale, svare på spørgsmål og give adgang til huset for Statens beskikkede bygningsagkyndige.

Derfor bør nuværende ”trafik” med bestillingssystem og overflødige mellemhandlere laves om!

Sælgere skal bestille tilstandsrapporter via et helt neutralt system, hvor hverken: sælger – ejendomsmægler - forsikringsselskab – grossist har nogen som helst indflydelse på valg af statsbeskikkede bygningsagkyndig.

Værløse d. 14. januar 2011

Gert Munk-Petersen, arkitekt/beskikkede bygningsagkyndig/syns - og skønsmand.
Søndersø Park 74, 3500 Værløse Tlf. 4448 1113 - 4038 3113. Gert@Munk-Petersen.net