

Bilag 4:

Notat fra Danske Arkitektvirksomheder til erhvervsminister Rasmus Jarlov af 30. oktober 2018 om forslag til ændring af huseftersynsordningens tilstandsrapporter

Procedure og problemer ved udformning af Sikkerhedsstyrelsens forslag til ændring af huseftersynsordningens tilstandsrapporter m.v. pr. 1. februar 2019

Lovkompleksets og inspirationen hertil

Huseftersynsordningen, som sammen med lovgivningen om ejerskifteforsikringer har eksisteret som et kompleks siden 1996 i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, og siden ændret en del gange, er senest ændret ved lov i 2012. Lovændringen skete på baggrund af et langvarigt forarbejde der resulterede i betænkning 1520/2010 på 532 sider.

Den første lov var i sin tid stærkt inspireret af en privat ordning for huseftersyn, der i slutningen af 1980'erne blev etableret i samarbejde mellem Foreningen af Rådgivende Ingeniører (FRI) og Praktiserende Arkitekters Råd (I dag Danske Arkitektvirksomheder, (DANSKE ARK)). Den private ordning havde på samme måde et standardkoncept for tilstandsrapporter, men uden mulighed for sælgers ansvarsfritagelse ved tilbud om ejerskifteforsikringer. Den private ordning blev nedlagt da den lovbestemte ordning startede.

Både ved den oprindelige lovgivning og den store revision frem til 2010 var de til enhver tid relevante fagministerier og Justitsministeriet involveret i komplekset sammen med et stort antal interessenter. Disse interessenter er ved efterfølgende bekendtgørelser samlet i en følgegruppe for ordningen, der skal følge og rådgive om ordningen. Følgegruppen har ca. 15 medlemmer, primært udpeget af de forskellige relevante organisationer.

Dette skete bl.a. for at sikre den rette sammenhæng i ansvarsforholdene da komplekset både involverer ejerskifteforsikring, ansvarsfritagelse for sælger samt mulighed for ansvar for de beskikkede bygningsagkyndige, der udfører tilstandsrapporterne. Ordningen omfatter i dag også en elrapport, og de to rapporter er sammen med det lovbestemte energimærke det tekniske grundlag for huskøbers vurdering af en bolig.

Samling af huseftersyn og eleftersyn i Sikkerhedsstyrelsen

Den 1. januar 2017 overtog Sikkerhedsstyrelsen administrationen af bygningseftersynet efter i forvejen at have haft ansvar for eleftersynet. På det tidspunkt havde følgegruppen ikke været indkaldt til møde siden folketingsvalget i 2015, i forbindelse med hvilken Erhvervsstyrelsen overtog ansvaret for ordningen efter nedlæggelsen af ministeriet for By- Bolig og Landdistrikter.

Revisionsarbejde igangsat

Uden at indkalde følgegruppen udsender Sikkerhedsstyrelsen i juni 2017 en invitation til dialog til enkelte organisationer – det vides ikke om det var alle eller kun nogle af følgegruppens organisationer. Invitationen er underskrevet af styrelsens direktør Lone Saaby

Af invitationen fremgår at man allerede har være i kontakt med nogle organisationer, og at man påtænker en udvikling som blandt andet kan omfatte rapporterne. Det fremgår at man senere vil kontakte modtageren, men der fremgår ikke noget om at følgegruppen skal indkaldes.

I august 2017 inviterer SIK til en workshop i Esbjerg den 25. september 2017. Det er et meget stort arrangement, hvor der også er inviteret en del af de beskikkede bygningsagkyndige. På workshoppen præsenteres en række tanker om ændring til mere læsevenlige og letforståelige rapporter i et elegant

grafisk udtryk. Der blev også talt om digitalisering og samtænkning af tilstandsrapporter og eleftersynsrapporter.

Af det af styrelsen senere udsendte summary fremgår blandt andet:

”Den overordnede præmis for workshoppen var, at ændringer af såvel tilstands- og elrapporter, herunder karaktersystemer, som af de understøttende systemer, ordninger og værktøjer, skal ske inden for rammerne af den gældende lovgivning og uden at ændre på huseftersynsordningens grundlæggende forudsætninger og begreber, herunder skadesbegrebet og ansvarsbegrebet.

Sikkerhedsstyrelsens oplæg til revisioner af Huseftersynsordningen synes overordnet at ramme ganske godt, set i forhold til de tilbagemeldinger, vi har fået på workshoppen.

Der var dog samtidig en vis nervøsitet blandt flere deltagere for, om en revision af især tilstandsrapporten og rapportens K-system kan få utilsigtede konsekvenser for hele ordningen. Det er vigtigt, at den nervøsitet bliver taget alvorligt, at dialogen fortsætter, og at samtlige elementer bliver vurderet nøje i forhold til de mulige konsekvenser.”

Ved workshoppens afslutning udtrykte Lone Saaby igen ønske om dialog med parterne, men stadig intet om følgegruppen.

Følgegruppemøde 25. april 2018

Derefter udsendes ingenting til følgegruppen før der 1. februar 2018. Her inviteres til følgegruppemøde i Esbjerg den 25. april 2018. Først 5 dage før mødet udsendes en dagsorden, helt uden bilag. Dagsordenen bestod af en lang række punkter, der angiveligt primært var tænkt til orientering.

På mødet 25. april omtales udvalgte dele af Justitsministeriets evaluering af Huseftersynsordningen, som var offentliggjort en måned tidligere. Af evalueringen fremgår at Sikkerhedsstyrelsen forventer at implementere nye rapportløsninger inden udgangen af 2018.

Den i bekendtgørelsen fastsatte følgegruppen har på dette tidspunkt hverken fået tilsendt eller præsenteret nogen udkast til de nye rapportløsninger siden de meget foreløbige ideer til digitalisering og farvelægning af karakterskalaen, der blev vist på workshoppen i september 2017.

På følgegruppemødet præsenteres en række overvejelser som uden den samlede følgegruppes viden er udarbejdet i samarbejde med en snæver kreds.

Formålet med ændringerne er at skabe en bedre forståelse af rapporterne til forbrugernes bedste, og vel at mærke inden for den eksisterende lovgivning. Blandt andet med en digitalisering og samtænkning.

Af præsentationen fremgår at man i forarbejderne har inddraget input fra bl.a ”ordningens interessenter” Det beskrives som

”Etablering af mindre følgegruppe vedrørende udvikling af huseftersynsordningen: Dansk Industri, Forbrugerrådet Tænk, TEKNIQ og Forsikring & Pension.”

”Der har været særligt fokus på sparring ift. udvikling af fremtidens tilstands- og eleftersynsrapporter” ”

”Lang række bilaterale møder med øvrige interessenter i ordningen”

Af den fremviste procesoversigt fremgår at den mindre følgegruppe har været inddraget i flere perioder i tidsrummet december 17 – april 18. Det fremgår også at der ønskes en fortsat dialog med interessenterne, og at lancering ventes at ske november 2018.

Den lille kreds, som styrelsen kalder den lille følgegruppe, består af 3 medlemmer af følgegruppen – Forbrugerrådet Tænk, Forsikring og Pension, samt Tekniq. Det fjerde medlem er DI, som ikke er medlem af følgegruppen, og som derfor ikke har deltaget i lovarbejdet tidligere. Tekniq er hovedinteressent på de udførendes side på elefetersynsdelen, men repræsenterer ingen virksomheder som beskæftiger beskikkede bygningsagkyndige der udfører huseftersyn.

Ingen af de 4 organisationer som organiserer de beskikkede bygningsagkyndige som laver tilstandsrapporterne – BfBE, Danske Bygningsagkyndige, Foreningen af Rådgivende Ingeniører og Danske Arkitektvirksomheder – har efter det oplyste været inviteret til at deltage i dette forum, som dermed har haft en betydelig skævhed.

Alligevel skriver SIK efterfølgende i referatet fra mødet:

SIK har nedsat en mindre følgegruppe bestående af TÆNK, DI, Forsikring og Pension og TEKNIQ, samtidig med at der er afholdt workshops og bilaterale møder med de centrale interessenter i ordningen, både med organisationsansatte og relevante udvalg samt særindkaldte medlemsmøder. Interessenterne er med i forskellige forløb, efter hvor de har fået mulighed for at bidrage med viden og, ønsker og kompetencer. Der er således afholdt møder med alle organisationer, der har hen vendt sig og materialet er fremlagt i fuld åbenhed.

SIK erkender altså at der IKKE er holdt møder med de organisationer, der ikke selv har henvendt sig. Da SIK ikke har orienteret den formelle følgegruppe undervejs har disse organisationer i sagens natur ikke haft et grundlag at henvende sig på.

Denne helt usædvanlige arbejdsform blev mødt med en del kritik på mødet. Ikke bare fra de bygningsagkyndiges organisationer, men også de andre følgegruppemedlemmer, som var holdt ude fra arbejdet. Det gælder fx Danske Boligadvokater, Dansk Ejendomsmæglerforening og Parcelhusejernes Landsforening. SIK begrundede mundtligt fremgangsmåden med at det var skønnet meget besværligt at arbejde med følgegruppens mange forskellige interessenter.

Det kom på mødet også frem at nogle af følgegruppemedlemmerne, der ikke var udvalgt til den lille følgegruppe, havde deltaget i et arrangement i Nyborg ultimo 2017, antageligt med deltagerne i den lille gruppe. Men igen var andre udeladt uden orientering, og man havde tilsyneladende heller ikke orienteret deltagerne der om etableringen af den lille gruppe med skæv repræsentation, som har været centralt i det efterfølgende arbejde.

DI, som ikke er medlem af den officielle følgegruppe, har ikke deltaget i møderne heri, men tilsyneladende kun i den lille gruppe hvor det formodes at de fleste vigtige beslutninger træffes.

På baggrund af kritikken på følgegruppemødet har SIK efterfølgende holdt et kort separate møde med udvalgte organisationer der ikke har været inddraget tidligere. Disse møder har primært haft karakter af orientering.

Danske Arkitektvirksomheder er efter ønske også efterfølgende blevet interviewet til den ligeledes igangsatte bestillervejsanalyse af Deloitte, som er udpeget til opgaven. Det var dog indtrykket at der ikke var lydhørhed over for de konkrete eksempler på problemerne i det nuværende bestillervejssystem. SIK har endnu ikke fremlagt den færdige analyse, som også har væsentlig betydning for eventuelle ændringsbehov i ordningen.

Samtidigt er det via andre kanaler end SIK kommet frem at SIK har fortsat møderækken i den lille selvudpegede gruppe uden den i bekendtgørelsens følgegruppebestemmelse fastsatte repræsentativitet. Der er efter kritikken i april igen holdt møde i den lille gruppe 31. august og der planlægges møde igen 17. december. Uden at hele følgegruppen er inviteret, endsige får tilsendt det materiale der skal tages stilling til på møderne.

I modsætning til følgegruppemødet i april er der udsendt udførligt materiale til den lille gruppes møder, også om de emner som der ikke er til behandling på følgegruppens møder. Da gruppens arbejde jf. dagsorden og bilag fokuserer på ændringen af rapporterne etc. må det konstateres, at det er i den lille gruppe det reelle arbejde foregår. Følgegruppemøderne har haft mere karakter af orientering, og arbejdsprocessen strider dermed mod alle intentioner i bekendtgørelsens bestemmelser om følgegruppen. De virker som en skueproces.

Følgegruppemøde 19. september 2018 følges af indsigelser

Den 19. september holdes endnu et møde i Esbjerg i den officielle følgegruppe. Inden mødet havde SIK udsendt udkast til de nye rapporter for henholdsvis eleftersyn og tilstandsrapporter, men ikke det andet materiale der var udsendt til den lille gruppe i august.

På mødet i september rejses der fra flere sider stærk kritik af at der, trods de oplyste intentioner om det modsatte, planlægges en de facto ændring af skadebegrebet og med risiko for væsentlige ændringer i ansvarsforholdene.

Dette kan have mange konsekvenser både i form af en ringere forbrugerbeskyttelse og i forhold til de involverede bygningsagkyndige samt forsikringsselskaberne.

På forespørgsel oplyser SIK jf. referatet at

" Sikkerhedsstyrelsen har testet vurderingssystemet og skadesoversigten i Disciplinær og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige og hos Ankenævnet for forsikring. Nævnene har ikke fundet, at ændringerne rykker på ansvaret eller på anden måde forskubber balancen i huseftersynsordningen. Sikkerhedsstyrelsen forpligter sig på at følge området tæt i forbindelse med implementeringen af de nye rapporter - og følge op, hvis det viser sig, at ansvaret eller balancen rykker sig."

Deltagerne finder ikke svaret tilfredsstillende. Rapporterne indgår i et kompleks som ad flere omgange har været udviklet henholdsvis revideret med Justitsministeriet som en væsentlig deltager for at sikre rimelige ansvarsforhold for de involverede parter. Deltagerne ønsker derfor ikke at risikere en ændret balance som kunne være undgået ved, som oprindeligt tiltænkt, at fastholde ansvar og skadedefinitioner.

I slutningen af mødet inviteres hele følgegruppen til før første gang siden arbejdets start at deltage i et par workshops om bl.a. vejledninger og retningslinjer for de beskikkede bygningsagkyndige

Efterfølgende udsendes et referat fra mødet der kan give indtryk af at følgegruppen har accepteret de foreslåede ændringer i skadesdefinitionerne i vurderingssystemet.

Fem af de deltagende organisationer erklærer i et fælles brev til SIK af 9. 10.2018 at man ikke finder

referatet dækkende for mødets faktiske forløb. Det fremgår af fællesbrevet bl.a. at det på mødet blev konkluderet, at der ikke var den af styrelsen, ventede opbakning til det nye vurderingssystem, men at dette ikke fremgår af SIK's referat. Ud over en række andre kritikpunkter anmoder de fem organisationer om at Justitsministeriets vurdering indhentes. Der er pr. 30.10. 2018 endnu ikke udsendt svar til de enkelte medunderskrivere på indsigelsen.

Den 23. 10.2018 holdes i Esbjerg den første af de 2 workshops om bl.a. vejledninger og retningslinjer for de beskikkede bygningsagkyndiges udførelse af tilstandsrapporterne. I forbindelse med mødet drøftes igen ansvar og skadedefinitioner samt behovet for en dokumenteret dybtgående juridisk vurdering af ændringerne.

På opfordring fra flere deltagere gav SIKs medarbejdere tilsagn om, at der fra uafhængig side udarbejdes et responsum herom. Den 29.10.2018 udsender SIK referat fra mødet hvor tilsagnet IKKE er medtaget, men erstattet af en bemærkning om at SIK er optaget af ansvarsforholdene. Derfor er det også nødvendigt med indsigelser mod dette referat. Indsigelserne vil igen blive fælles for flere deltagere og er under udarbejdelse.

Afsluttende bemærkninger

Danske Arkitektvirksomheder deler til fulde de bekymringer der fremføres om ændringer i både forbrugerbeskyttelsen og den involverede parters retsstilling ved ændring af en ansvarsforholdende, som søges gennemført ad bagdøren uden reel juridisk vurdering. Systemet er skabt ved lov, og skal det ændres på disse væsentlige punkter, må det ikke ske ad bagdøren, men alene ved lov og efter væsentlige, velfunderede analyser og sagkyndige vurderinger. Det er efter vor klare opfattelse ikke sket i denne sag.

Danske Arkitektvirksomheder 30.10.2018

Andre kommentarer:

Der henvises til Politikens forsideartikel lørdag den 27.10.2018.