

Folketinget
BOLIGUDVALGET
1240 København

25.02.2011

Vedr. Lov om Huseftersynsordningen

Hvordan bestilles tilstandsrapporterne

Erhvervs- og byggestyrelsen har ultimo januar 2011 hos ca. 23 tilfældigt udvalgte ejendomsmæglere ladet foretage en undersøgelse af disse firmaers valg af bygningsagkyndige - enten bestilt over forsikringsselskaberne eller bestilt på anden måde.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har udskrevet firmaernes salgsemner, og de bygningsagkyndige har udarbejdet den tilhørende tilstandsrapport.

Resultatet af denne undersøgelse foreligger endnu ikke. Resultatet er særlig interessant for de Frie og Selvstændige bygningsagkyndige og energikonsulenter, da undersøgelsen kun drejer sig om overtrædelse af Formidlingsbekendtgørelsen nr. 695 af 22. juni 2006 .paragraf 10 stk. 1 og 2

Resultatet af undersøgelsen må snart fremkomme.

Brancheforeningen for bygningsagkyndige BFBE har ligeledes medio 2010 foretaget en undersøgelse af, hvorledes fordelingen af bestillingerne af tilstandsrapporter hos de bygningsagkyndige sker. Resultatet af denne undersøgelse viste, at 40 % af bestillingerne gik via forsikringsselskaberne.

BFBE har ultimo 2010 foretaget endnu en undersøgelse af bestillingsfordelingen af rapporterne, og direktør Torben Kaas har udtalt til Foreningen Frie og Selvstændige Bygningsagkyndige, at resultatet heraf viste, at "det var meget værre " end tidligere antaget, idet bestillingen af tilstandsrapporter via forsikringsselskaberne var steget utrolig meget.

BFBE har mærkværdigvis ikke fremlagt oplysninger om undersøgelsen.

Foreningen af Frie og Selvstændige Bygningsagkyndige og Energikonsulenter har derfor ladet et kontorservicefirma foretage en tilsvarende uvildig undersøgelse af, hvorledes fordelingen af bestillingerne af tilstandsrapporter sker. 20 tilfældigt udvalgte ejendomsmæglerfirmaers måde at bestille tilstandsrapporter på er gennemgået. Resultatet af denne undersøgelse viser, at bestillingerne sker således:

Rapporter bestilt via forsikringsselskaberne udgør 74,6 %

Rapporter bestilt via sælger/andre udgør 25,4 %

Enkelte mæglerfirmaer er helt oppe på 100 % bestilt via forsikringsselskab

Der vedlægges til Boligudvalget en oversigt over de undersøgte ejendomsmæglerfirmaer, hvor der for hvert af firmaerne er medtaget ejendommen, som er til salg i hovedpostnummeret for firmaerne, og til hver af disse ejendomme er der noteret navn og tilhørsforhold for den bygningssagkyndige samt hvor igennem tilstandsrapporten er bestilt.

Vi har ligeledes tilsendt samme materiale til Erhvervs- og Byggestyrelsen og her yderligere vedlagt navnesiden i tilstandsrapporten (den bygningssagkyndiges navn og hvorfra bestillingen kommer) som yderligere dokumentation for rigtigheden af undersøgelsen.

Vores undersøgelse af ejendomsmæglerens fordeling på bestillingssted dokumenterer således en kraftig ændring til fordel for forsikringsselskaberne (74,6 %). Og når enkelte ejendomsmæglere kan have tilstandsrapporter bestilt via forsikringsselskaberne på 100 %, må det konstateres, at paragraf 10 stk. 2 er groft overtrådt. Denne lyder således:

(Bekendtgørelse nr. 695 af 22. juni 2006 omhandler til hvem ejendomsmæglerne bestiller tilstandsrapporterne –formidlingsbekendtgørelsen)

§ 10. Stk. 2. Det skal fremgå af formidlingsaftalen, at ejendomsformidleren har rådgivet sælgeren om dennes mulighed for selv at vælge en bygningssagkyndig og energikonsulent samt udleveret et af Erhvervs- og Byggestyrelsen og Energistyrelsen udarbejdet informationsmateriale om byggeteknisk gennemgang, energimærkning m.v., herunder en liste over bygningssagkyndige og energikonsulenter i lokalområdet til sælger.

Det må drages i tvivl, at enkelte ejendomsmæglere har givet korrekt rådgivning om mulighederne for bestilling af tilstandsrapporterne. Hvis dette var sket, er det usandsynligt, at resultatet kan blive, at bestillingerne sker til forsikringsselskaberne med **74,6 %** i gennemsnit og helt op til **100 %** for enkelte firmaer.

Bestillingsvejen via ejendomsmæglerne til forsikringsselskaberne har derfor en dominerende rolle, som kan ses at tiltage kraftigt, og har nu tendens til monopollignede forhold. Via forsikringsselskabernes ejede ejendomsmæglere, som udgør den langt overvejende del af salgsløbet, sikres formidlingsvejen, dels ved krav fra forsikringsselskaberne, dels ved tilbud om rabatorninger og gratis forsikringstilbud på tillæggsforsikringer m.v., hvilket medfører, at sælger kraftigt "motiveres" til accept af denne bestillingsvej for udførelse af en tilstandsrapport.

Under disse omstændigheder finder vi, at ikke kun Formidlingsbekendtgørelsens § 10 stk. 2 overtrædes, men også Konkurrencelovens kap 2 § 6:

Kapitel 2

Forbud mod visse konkurrencebegrænsende aftaler

§ 6 Det er forbudt for virksomheder m.v. at indgå aftaler, der direkte eller indirekte har til formål eller til følge at begrænse konkurrencen.

Stk. 2. Aftaler efter stk. 1 kan f.eks. bestå i

- 1) at fastsætte købs- eller salgspriser eller andre forretningsbetingelser,
- 2) at begrænse eller kontrollere produktion, afsætning, teknisk udvikling eller investeringer.
- 3) at opdele markeder eller forsyningskilder
- 4) at anvende ulige vilkår for ydelser af samme værdi overfor handelspartnere, som derved stilles ringere i konkurrencen

Foreningen af Frie og Selvstændige Bygningssagkyndige og Energikonsulenter må derfor henstille, at selve bestillingen af tilstandsrapporter frigøres for økonomisk gevinst for bestillerne, således at forbrugernes udgifter hertil alene kan anvendes til rapporternes udarbejdelse og sikre en ordning uden mislyde, hvilket bedst sikres for forbrugerne, sælger **og ikke mindst køber** ved en uvildig bestilling via en hjemmeside hos fx Erhvervs- og Byggestyrelsen .

Vi skal derfor endnu engang anmode Boligudvalget og Erhvervs- og Byggestyrelsen om at ændre sammenblandingen af økonomisk gevinst og måden, tilstandsrapporter bestilles på.

Afskaf returkommissioner og andre økonomiske tiltag mellem alle involverede parter. Så vil en stor del af den mistro og kritik, der er for huseftersynsordningen kunne forsvinde.

Skema med undersøgte firmaer er vedlagt som dokumentation som bilag 1.

**På vegne af De Frie og Selvstændige Bygningssagkyndige
og Energikonsulenter**

Med venlig hilsen

Bent Loua Haslebo

Bilag 1.

Til skrivelse af 25.02. 2011 til Folketinget Boligudvalget.

Oversigt over bestilling af tilstandsrapport

Mægler	% Bestilt over forsikringssselskaberne	%Bestilt selv- stændig BSere
Nybolig, Hornbæk	100	0
Nybolig, Køge	28,9	21,1
Nybolig, Vanløse	20	30,00
Nybolig, Lyngby	100,00	0
Samlet fordeling af sager	87%	13%
Home, Værløse	95,8	4,2
Home, Dragør	66,6	33,4
Home, Glostrup	80,0	20
Home, Stenløse	90%	10
Samlet fordeling af sager	83,1%	16,9%
Estate, Allerød	72	28
Estate, Lyngby	100	0
Samlet fordeling af sager	86%	14%
EDC, Allerød	78	22
EDC, Lyngby	66,6	33,3
EDC, Glostrup	75,6	25,0
Samlet fordeling af sager	73%	27%
Danbolig, Charlottenlund	50	50,00
Danbolig, Bagsværd	69,2	30,76
Danbolig, Gentofte	53,8	46,2
Danbolig, Hedehusene	85,7	14,3
Danbolig, Sundby	66,6	33,3
Samlet fordeling af sager	65,1%	34,9%
Realmægler, Ballerup	66,6	34,4
Realmægler, Vanløse	30,00	20,00
Samlet fordeling af sager	53,3%	27,1%
Total fordeling af sager	74,5%	25,5%

Til hver af mæglerfirmaerne er der en tilhørende liste med udskrift af den udførte tilstandsrapport hvoraf den bygningsagkyndiges navn , tilhørsforhold og bestiller er anført og dokumenteret.

Erhvervs- & Byggestyrelsen

Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Overbragt.

03.03.2011

Vedr. Tilstandsrapporter

Hermed overbringes skrivelse af 25 .02.2011 som dags dato er tilsendt Boligudvalget i Folketinget til udvalgets orientering.

Vi skal venligst anmode Erhvervs- og Byggestyrelsens stillingtagen til den her udførte undersøgelse af hvor- og af hvem tilstandsrapporterne bestilles og udføres af.

Vores undersøgelse viser at 75 % af rapporterne udføres via forsikringsselskaberne og hos enkelte mæglere op til 100 %.

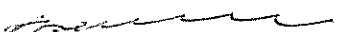
Da vi har erfaret, at Erhvervs- og Byggestyrelsen i januar 2011 også har foretaget en undersøgelse af samme forhold, vil vi gerne og med interesse have oplyst resultatet af denne undersøgelse.

Da den anden brancheforening BFBE ligeledes i januar 2011 også har foretaget en tilsvarende undersøgelse kunne det tænkes, at det var en og samme undersøgelse. Resultatet af denne undersøgelse er ej heller fremkommet

Ved en evt. nærmere efterfølgende granskning af fordelingen af udførelsen af tilstandsrapporter i mange områder, ses der yderligere en " skævfordeling ", idet det kan konstateres, at uagtet at mæglerne bestiller tilstandsrapporten hos et forsikringsselskab ses det også, at det er den /de samme-1- 2 konsulenter der optræder på tilstandsrapporterne. Det var det lovgivningen skulle forhindre, at det var de samme konsulenter der kom ud.

Så man må sige at uvildigheden for længst er forsvundet.

Med venlig hilsen
Frie og Selvstændige
Bygningssagkyndige og
Energikonsulenter


Bent Loua Haslebo

Det bemærkes, at dokumentationen for hver enkelt sag, i form af underskriftssiden i tilstandsrapporten, ikke er overbragt Boligudvalget – det er ca 150 sider.

Bilag:

Kopi af skrivelse af 25.02.11 samt tilhørende oversigtsskema tilsendt boligudvalget
Kopi af alle sider med de bygningssagkyndiges navn og tilhørsforhold