



Huseftersynsordningen - L89

Foretræde, BOU den 22.febr.2011,

vedr. bestillingsreglerne for

tilstandsrapporter

EBAS Energi- og Bygningsrådgivning - adm.direktør, Hans Jørgen Lorenzen

OBH Ingeniørservice - adm.direktør, Steen Hansen

Præsentation

- OBH og EBAS dækker hele landet
- Begge virksomheder råder hver over mere end 60 bygningsagkyndige og energikonsulenter
- Begge virksomheder er ISO-virksomhedscertificerede inden for tilstandsrapporter
- Begge virksomheder råder over egen kvalitetsafdeling med omfattende selvkontrol
- Klage- og skadesudbetalingsfrekvensen er derfor meget lav – og måles i promiller



OBH-GRUPPEN
RÅDGIVENDE INGENIØRER



Er der behov for ændringer i bestillingsreglerne?

Sådan fungerer bestillingsreglerne i dag:

- Sælger kan selv finde en bygningssagkyndig
- Sælger kan bede forsikringsselskab finde en bygningssagkyndig
- Sælger kan bede ejendomsmægler rette henvendelse til forsikringsselskab, der så retter henvendelse til den bygningssagkyndige

Ejendomsmægler er IKKE involveret i valget af bygningssagkyndige

Den såkaldte Realdania-rapport om Huseftersynsordningen viste, at forbrugerne var tilfredse med den måde bestillingssystemet fungerer på – det er nemt og enkelt

Er der behov for ændringer i bestillingsreglerne?

Bestillingsreglerne er klare, men myterne er vedvarende – om der er behov for ændringer, må afhænge af svarene på de tre spørgsmål?

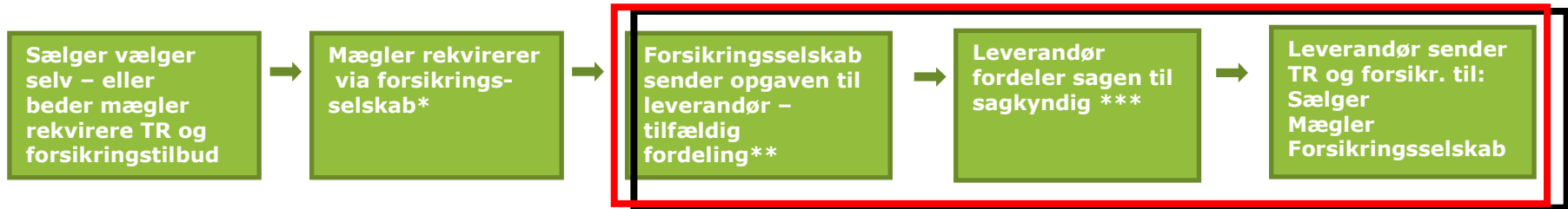
3. Fungerer uvildigheden og er rapportkvaliteten i orden, når tilstandsrapporten bestilles via forsikringsselskaberne?

5. Er det nuværende system gennemskueligt mht. gebyrer?

7. Fungerer priskonkurrencen – og er der et marked for både store og små bygningsagkyndige?

Spm. 1 – Fungerer uvildigheden?

Flow over sagsforløb ved rekvirering af tilstandsrapport via forsikringsselskab



* Hvis sælger ikke selv har valgt leverandør, rekvirerer mægler via forsikringsselskab TR/EM og tilbud på ejerskifteforsikring

** Forsikringsselskabet samarbejder typisk med flere leverandører, der udarbejder TR/EM og fordeler sine opgaver elektronisk efter evt. fordelingsnøgle, men uden skelen til geografi eller firma – altså en helt vilkårlig udvælgelse

*** Leverandøren fordeler indkomne opgaver efter følgende principper og for opfyldelse af uvildighed:

- * Sælgers ønske til besigtigelsesdag
- * Intern fordeling af sager hos leverandør
- * Logistik (Fx: Hvilken rådgiver bor tættest på opgaven?)
- * Succeskriterier/servicemål overfor forsikringsselskab (tid)

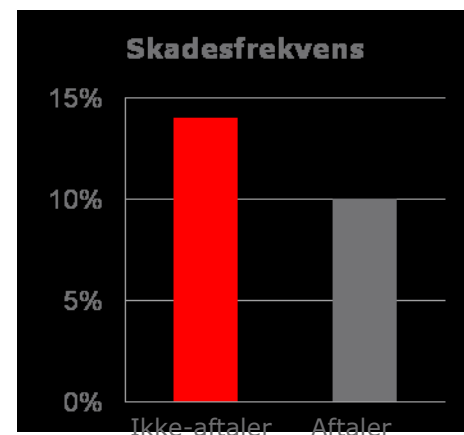
Ejendomsmægleren har ingen indflydelse på, hvilken bygningsagkyndig der løser en given opgave. Evt. ønsker om bestemt bygningsagkyndig bliver afvist /ikke taget hensyn til

Spm. 1 (del to) – Er rapportkvaliteten god?

Der er dokumentation for, at kvaliteten er højere og fejlene færre, når det er forsikringsselskabet, der er bestiller af tilstandsrapporten

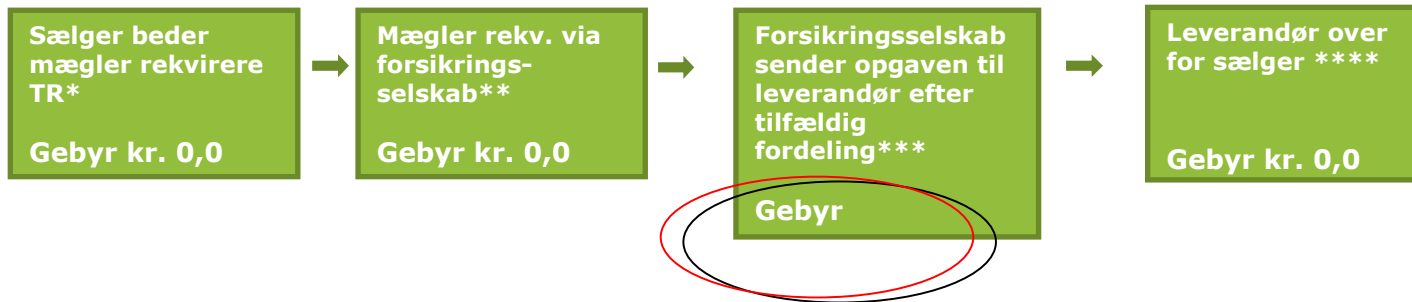
- I perioden 2008-10 havde de bygningssagkyndige, der modtog bestilling via forsikringsselskaberne, væsentlig færre tabte sager ved Ankenævnet for Huseftersyn (Kilde: BfBE, 2010, fremlagt under høringen i BOU)

- Forsikringsselskaberne har væsentlig færre skader på ejerskifteforsikringer, hvor der er indgået aftale om at udføre tilstandsrapporter mellem et forsikringsselskab og en bygningssagkyndig (kilde: F&P, notat fremlagt under Høringen i BOU)



Spm. 2 - Er det nuværende system gennemskueligt mht. gebyrer?

Gebyrer ved rekvirering via forsikringsselskab



* Der er intet gebyr/betaling mellem sælger og mægler

** Der er intet gebyr/betaling mellem mægler og forsikringsselskab

*** Leverandøren opkræver hos sælger et gebyr til forsikringsselskabet for administration og levering af forsikringstilbud. Hele gebyret videresendes til forsikringsselskabet. Gebyret varierer fra p.t. 125 kr. til 600 kr. pr. sag.

**** Der er intet gebyr mellem leverandør og sælger

I øvrigt opkræver leverandøren gebyr til staten på 296 kr. pr. TM og 70 kr. pr. EM. Begge gebyrer er momsfri

Spm. 3 - Fungerer priskonkurrencen – og er der plads til både store og små bygningssagkyndige?

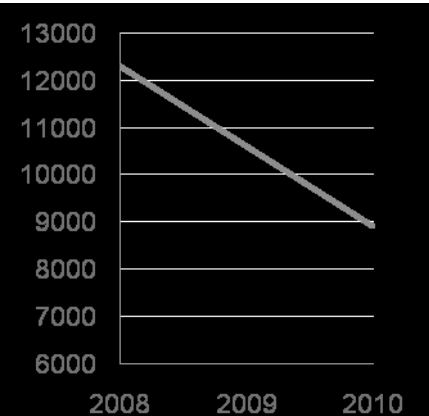
- Priserne på tilstandsrapporter er faldet med ca. 30% i perioden 2008-10. Prisfaldet hænger sammen med en intensiv konkurrence mellem de bygningssagkyndige kombineret med en lavere boligomsætning

Prisen på en tilstandsrapport på et typisk parcelhus er faldet fra ca. 12.300 kr. i 2008 til 8.900 kr. i 2010

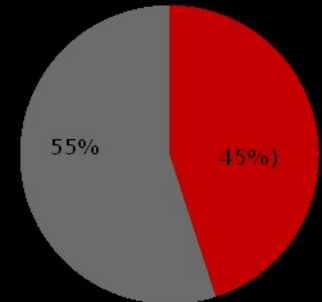
- Analyser (BfBE, 2010) viser, at markedet for tilstandsrapporter fordeler sig med ca. 45% , der formidles via forsikringselskaberne, og ca. 55% formidles direkte fra sælger (eller denne advokat o.a.) til den bygningssagkyndige
- Ingen virksomhed har en dominerende position eller konkurrenceproblemer som følge af forsikringsaftaler

Konklusionen er, at der er livlig konkurrence, og markedet giver plads til både store og små virksomheder af bygningssagkyndige

Pris på tilstandsrapporter



Markedsfordeling



Sammenfatning - svarene på spørgsmålene

- Det nuværende system sikrer uvildigheden, således som politikerne ønsker det. Det fungerer de facto som et Random system (tilfældig udvælgelse).
- Det nuværende system sikrer et velfungerende marked for både store og små bygningssagkyndige – ca. halvdelen af de udførte tilstandsrapporter bestilles via forsikringsselskaberne (45%). Den anden halvdel bestilles af forbruger selv, dennes advokat eller andre, der retter direkte henvendelse til den bygningssagkyndige (55%).
- Der er dokumentation for, at antal fejl og klager er mindre, når tilstandsrapporterne bestilles via forsikringsselskaberne.
- Det er derfor ikke reglerne, den er gal med – det er alene overholdelse af reglerne, der er problemet. Det handler således ikke om at lave bestillingssystemet om, men blot at indskærpe gældende regler overfor fx ejendomsmæglere.

Forslag til justeringer, der kan løse de aktuelle problemer

- Sælger skal anføre i tilstandsrapporten, hvordan den bygnings sagkyndige er bestilt
- Der skal være forbud mod, at den bygnings sagkyndige må tage imod bestilling direkte fra sælgers ejendomsmægler
- Endelig kunne man overveje, om det er hensigtsmæssigt, at ejendomsmægler skal fremlægge lister over lokale bygnings sagkyndige – når der netop er behov for at afkoble ejendomsmægler og bygnings sagkyndig