

Fube.dk Frie Uafhængige Bygningssagkyndige og Energikonsulenter

PRESSEMEDDELSE 9. november 2012

Folketingets By- og Boligudvalg afgav den 7. juni 2012 Beretning nr. 6, om bestilling af tilstandsrapporter og byggesagkyndiges uvildighed.

Beretningen var resultatet af et ekspertmøde, indkaldt Folketingets By- og Boligudvalg, efter at Fube.dk, brancheforeningen for frie uafhængige bygningssagkyndig og energikonsulenter, havde rejst en lang række problemstillinger om brugerforbrugersikkerheden, prisdannelsen, uvildigheden og konkurrenceforholdene i Huseftersynsordningen.

Fube.dk er som bekendt en brancheforening, for 120 frie uafhængige bygningssagkyndig og energikonsulenter der udfører tilstandsrapporter, energimærker og byggeteknisk rådgivning på det frie huseftersynsmarkedet.

Beretning nr. 6 pålagde Justitsministeriet, Erhvervs- og Vækstministeriet og Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, at afgive en give en samlet rapportering, inden den 30. oktober 2012.

Svaret fra de tre ministerier forelå den 31. oktober.

BfBE, der er en brancheforening for store aktører, indenfor bygningssagkyndige og energikonsulenter, udsendte den 30. oktober, en pressemeddelelse der gav indtryk af at huseftersynsordningen fungerer godt og at branchens aktører er tilfredse.

BfBE ignorerer, i egen interesse, at de store aktører, altså BfBE's medlemmer, har en markedsandel på 85-90 %, hvilket resulterer i at forbrugerne betaler 20 - 25 % mere for de rapporter der bestilles, af ejendomsmægleren via forsikringsselskaberne, der har eksklusivaftaler, med faste prisaftaler, med forsikringsselskaberne.

Fube.dk har foretaget en screening af priserne på markedet, de viser at forbrugerne betaler 20 - 25 % mere for de rapporter der bestilles, af ejendomsmægleren, via Forsikringsselskaberne.

Fube.dk er uenig i det som BfBE anfører i deres pressemeddelelse.

Svaret fra de tre ministerier, har især drejet sig om enkelte væsentlige punkter.

Overholdes reglerne for bestilling af tilstandsrapporterne og hvem bestillinger tilstandsrapporterne?

Erhvervsstyrelsen konkluderer i rapporten at langt størstedelen af ejendomsformidlerne overholder bestillerreglerne, - det er simpelthen ikke korrekt,.

Erhvervsstyrelsen metode til at undersøge om der sker overtrædelse af bestillerreglerne er ikke valid. Man har foretaget en stikprøve der bygger på undersøgelse af 12 ejendomsmæglerforretninger, (ifølge Danmarks Statistik er der 1391 ejendomsmæglerforretninger i Danmark) altså er det statistiske grundlag er 0,9% af ejendomsmæglerne

Erhvervsstyrelsens undersøgelse viser, at 48 % af rapportererne er bestilt via forsikringsselskaberne og 52 % er bestilt via sælgere eller andre.

Det står i skærende kontrast til resultatet af den undersøgelse som Fube.dk har foretaget blandt 37 ejendomsmæglerfirmaer, altså 3 gange så mange som erhvervsstyrelsen. Undersøgelsen viser, at ud af 561 tilstandsrapporter er 75 % bestilt via forsikringsselskaberne.

- **Fube.dk** •
- TELEFON: 62 59 12 13 • MOBIL: 21 42 12 13 • SLOTSGADE 57, 5953 TRANEKÆR •
• E-mail: post@fube.dk •

Fube.dk's undersøgelse blev i maj måned 2012, afvist Erhvervs- og vækstministeriet, i deres besvarelse af spørgsmål 53 alm. Del af By- og Boligudvalget den 26. april 2012, som værende ikke valid, på grund af "et meget lille undersøgelsesgrundlag", som der anføres.

Erhvervsstyrelsens, der er pålagt at følge udviklingen i bestillinger af tilstandsrapporter, har i deres undersøgelse anvendt et undersøgelsesgrundlag, der svarer til tredjedel af Fube.dk's undersøgelsesgrundlag.

Enkelte ejendomsmæglerfirmaer bestiller, tilstandsrapporterne i 85 – 100 % af tilfældene, via et forsikringselskab.

Det skal bemærkes, at Fube.dk's undersøgelser viser, at de 4 store rådgivere på huseftersynsmarkedet, der har eksklusivaftaler med forsikringselskaberne, i 2012 har en markedsandel på ca. 90-95% hvor den i 2011 lå på ca. 85-90 %.

Forsikringselskaberne fungerer som mellemhandlere, til skade for forbrugersikkerheden og prisdannelsen i markedet.

Det er ikke muligt for de små og mellemstore virksomheder at øge deres markedsandele, da der er eksklusivaftaler mellem de store udbydere og forsikringselskaberne.

Det skal i den sammenhæng bemærkes at, flere af ejendomsmæglerkæderne er delvis ejet af forsikringselskaber og banker.

Sælgererklæringen

Efter 1. maj 2012, er sælgeroplysningerne der altid skal udfyldes ved udarbejdelse af en tilstandsrapport blevet ændret, således at sælger skal oplyse, hvem der har foretaget bestillingen af tilstandsrapporten.

Fube.dk har påpeget, at spørgsmålene er forkert formuleret, og derfor ikke kan danne grundlag for en statistik over bestillingsvejene.

Fube.dk har for længst anmodet om en revidering af nævnte sælgeroplysninger, således at der kan udarbejdes en retvisende statistik.

Hvad viser statistikkerne?

Det er almindeligt kendt at et stort antal enkeltmandsvirksomheder udfører opgaver som underentreprenører, for de større rådgivende firmaer, og dette gælder også for et antal franchisetagere.

Ministeriet for By- bolig og landdistrikter oplyser at statistikkerne på fordelingen af, hvem der udfører tilstandsrapporterne er baseret på udtræk fra HEWEB og er således udelukkende baseret på konsulentens personlige HE-nummer.

Statistikken viser således ikke de reelle bestillingsvejene, da der ikke registrerer hvorvidt opgaven er udført som medarbejder, freelancemedarbejder eller franchisetager.

Forsikringselskabernes skyggerapporter.

Det er velkendt og veldokumenteret, at de bygningsagkyndige der har aftaler med forsikringselskaberne, indsamler bygningsoplysninger til brug for villaforsikringen, uden ejerens viden.

Disse skyggerapporter, er et vigtigt led i forsikringselskabernes kommende vurdering i forbindelse med tegning af bygningsforsikring, og rapporterne resulterer i, at den, af staten beskikkede bygningsagkyndige er tvunget til at udøve forsikringstaksator arbejde, samtidig med at der udarbejdes en tilstandsrapport.

Erhvervs- og vækstministeren er blevet pålagt at indskærpe over for forsikringsbranchen, at forsikringselskabernes praksis med skyggerapporter er strid med lovens intentioner og bør stoppes.

Erhvervs- og vækstministeren er pålagt en gang årligt i april at give en tilbagemelding til udvalget om forsikringselskabernes praksis med skyggerapporter eller anden interessekonflikt i formidlingen af tilstandsrapporter.

Fube.dk har spurgt ministeriet, om hvilke metoder der anvendes i forbindelse med undersøgelsen om hvorvidt forsikringsselskaberne anvender disse skyggerapporter.

Fube.dk har, ligeledes spurgt hvordan og hvornår, man overfor forsikringsselskaberne har indskærpet at forsikringsselskabernes praksis med skyggerapporter, skal stoppes.

Fube.dk har kilder der, angiver, at de bliver pålagt at udarbejde disse skyggerapporter af et forsikringsselskab, når der samarbejdes med et rådgivningsfirma som har en eksklusivaftale med et forsikringsselskab.

Ligeledes benytter forsikringsselskaberne sig af at hæve præmien på ejerskifteforsikringen, såfremt det ikke er deres "egne" bygningssagkyndige, der udfører tilstandsrapporterne.

3. Hvor mange tilstandsrapporter er fejlbehæftede?

Dette spørgsmål har været diskuteret og debatteret længe, men med de sanktionsmuligheder der er mod de bygningssagkyndige i form af disciplinær- og ankenævnet samt en stor selvrisko, må Fube.dk afvise, at de såkaldte lyserøde rapporter udføres af nogen de bygningssagkyndige.

I forhold til det udførte antal rapporter er der få klagesager.

Fube.dk vurderer på det grundlag at rapportkvaliteten høj.

5. Hvordan udvikler priserne for tilstandsrapporter sig?

Fube.dk har foretaget en screening af priserne på markedet, de viser at forbrugerne betaler 20 - 25 % mere for de rapporter der bestilles, af ejendomsmægleren.

De 4 store udbydere af tilstandsrapporter har aftaler med forsikringsselskaberne om fuldstændige faste priser og ydelser.

Der er en sund priskonkurrence blandet de frie og uafhængige bygningssagkyndige, hvilket resulterer i 20-25 % lavere priser.

Desværre, for forbrugeren gælder det kun for en meget lille del af huseftersynsmarkedet, ca. 10 %.

Fube.dk ønsker en reform af huseftersynsmarkedet til gavn for forbrugeren, Fube.dk er imod de eksisterende kartellignende forhold i markedet.

Fube.dk forlanger en omgående ændring af især bestillerreglerne. Det er aldeles uacceptabelt, at man først vil se på ordningen igen i 2017, som det fremgår i notatet fra de 3 ministerier.

9. november 2012.

Fube.dk

Kontakt, formand Hans Erik Bønnelykke T: 6259 1213 * M: 2142 1213 * mail: post@fube.dk