



ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTEREN

14. december 2012

Besvarelse af spørgsmål 17 alm. del stillet af By- og Boligudvalget den 15. november 2012 efter ønske fra Karina Adsbøl (DF).

ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTERIET
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

Ministrene bedes kommentere henvendelsen af 13/11-12 fra Frie Uafhængige Bygnings sagkyndige og Energikonsulenter (FUBE), om de 3 ministres notat om bygnings sagkyndige og tilstandsrapporter, jf. BYB alm. del – bilag 13.

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr 10 09 24 85
evm@evm.dk
www.evm.dk

Svar:

Spørgsmålet er stillet til henholdsvis justitsministeren, ministeren for by, bolig og landdistrikter samt erhvervs- og vækstministeren. Jeg besvarer spørgsmålet på vegne af alle tre ministre.

FUBE stiller i deres henvendelse ”Orientering til mødet den 13. november 2012” en række spørgsmål til den konkurrencemæssige situation i huseftersynsordningen og reguleringen heraf.

Spørgsmål om konkurrence, fastprisaftaler og eksklusivaftaler henhører under Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, som har oplyst mig følgende:

”Markedet for huseftersyn – herunder formidling af tilstandsrapporter – er præget af relativt omfattende regulering, der påvirker markedets aktører på forskellig vis. Denne regulering kan have konkurrencemæssige virkninger.

Konkurrenceretligt er fastprisaftaler ikke tilladt, med mindre der er tale om maksimalpriser, dog må virksomheder gerne fastsætte vejledende priser.

Eksklusivaftaler er som udgangspunkt ikke forbudt, men kan i visse situationer begrænse konkurrencen.

Både for formodede fastprisaftaler og for eksklusivaftaler gælder, at en nærmere vurdering vil bero på specifikke undersøgelser af aftalens karakter og markedsforholdene, herunder aftaleparternes markedsstyrke.

Det er det uafhængige Konkurrenceråd, der træffer afgørelser i konkurrencesager.”

For så vidt angår de af FUBE yderligere rejste spørgsmål og problemstillinger vedr. bl.a. Erhvervsstyrelsens stikprøvekontrol, fordeling og registrering af bestillingerne af tilstandsrapporter, prisudviklingen for tilstandsrapporter, tilstandsrapporternes kvalitet samt forsikringsselskabernes såkaldte skyggerapporter, som fremgår af de to bilag til "Orientering til mødet den 13. november 2012", skal jeg sammen med de to andre ministre indledningsvist henvise til opfølgningen til By- og Boligudvalget af den 30. oktober 2012.

Derudover har jeg, for så vidt angår stikprøvekontrollen om ejendomsformidlerne overholder bestillerreglerne, følgende bemærkninger:

Stikprøverne skulle belyse, hvorvidt ejendomsformidlerne overholder det meget klare forbud i loven om, at mægleren ikke selv må bestille tilstandsrapporter samt reglerne om, at han ikke må bringe konkrete bygningssagkyndige i forslag over for sælger. Det er alene den del af bestillerreglerne, som Erhvervsstyrelsen har undersøgt, hvilket der også er gjort tydeligt opmærksom på i opfølgningen.

FUBE rejser i bilaget "Pressemeddelelse af 9. november 2012" bl.a. kritik af, hvordan bestillingerne fordeler sig på henholdsvis forsikringsselskaber eller sælger/andre.

Det forhold, at ejendomsformidlerne efter forudgående aftale med sælger bestiller tilstandsrapporter via forsikringsselskaber, er i fuld overensstemmelse med de gældende regler. Forsikringsselskaberne har betydelige interesser i retvisende rapporter, idet det påhviler selskabet at dække de eventuelle skjulte fejl og skader ved den solgte ejendom, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

I øvrigt skal jeg henvise til min besvarelse af By- og Boligudvalgets spørgsmål 18 (alm. del).

Ministeren for by, bolig og landdistrikter har for så vidt angår fordeling og registrering af bestillingerne af tilstandsrapporter, prisudviklingen for tilstandsrapporter samt tilstandsrapporternes kvalitet følgende bemærkninger:

"Statistiske oplysninger vedrørende registreringen af bestillinger og fordelingen af de udarbejdede tilstandsrapporter efter den beskikkede bygningssagkyndiges virksomhedsforhold bygger på et udtræk fra HEWEB, som er et webbaseret indberetningssystem af de tilstandsrapporter, som de bygningssagkyndige udarbejder. HEWEB gemmer således alle de tilstandsrapporter, der udarbejdes i en samlet database.

De beskikkede bygningssagkyndige udfører deres virke enten som selvstændige eller som ansatte i en virksomhed. Virksomhedernes egne forhold, herunder eventuelle formelle og uformelle samarbejdsaftaler – ek-

sempelvis i form af franchiseaftaler eller underentreprise – registreres ikke i HEWEB, idet beskikkelse som bygningssagkyndig er af personlig karakter. Det bemærkes i øvrigt, at hovedformålet med HEWEB er registrering af oplysninger om bygningernes tilstand i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter.

For så vidt angår oplysning om bestilling af tilstandsrapporter, er der tale om oplysning, som afgives af sælger i sælgeroplysningsskema, og som efterfølgende indberettes i HEWEB af den beskikkede bygningssagkyndige, der udarbejder tilstandsrapport. Den nuværende formulering af spørgsmålet er resultat af et arbejde udført i regi af en bred sammensat referencegruppe bestående af bl.a. repræsentanter for forbrugere og beskikkede bygningssagkyndige.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter drøfter jævnligt problemstillinger vedrørende administration af ordningen i Følgegruppen for huseftersynsordningen. Ministeriet vil derfor på næste møde i Følgegruppen for huseftersynsordningen, som består af repræsentanter for 17 organisationer, herunder FUBE, bl.a. drøfte den nuværende formulering af spørgsmålet vedrørende bestilling af tilstandsrapporter.

Angående de af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter i notatet af 31. oktober 2012 anførte statistikker vedrørende bestilling af tilstandsrapporter, herunder statistik vedrørende bestilling af tilstandsrapporter i den af Erhvervs- og Vækstministeriet foretagne stikprøveundersøgelse af 12 ejendomsmæglerforretninger, skal det bemærkes, at der er tale om en kvantitativ undersøgelse udført på baggrund af de oplysninger, som sælgere i de af undersøgelsen omfattede tilstandsrapporter har afgivet i deres sælgeroplysningsskemaer, og som de beskikkede bygningssagkyndige efterfølgende har indberettet i HEWEB.

Angående spørgsmålet om prisudvikling for tilstandsrapporter skal Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter henvise til det af ministeriet oplyste i notat af 31. oktober 2012.

Idet Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter bl.a. har det overordnede ansvar for tilstandsrapporternes kvalitet, har ministeriet noteret sig, at FUBE vurderer, at tilstandsrapporternes kvalitet er høj.”

Justitsministeren har for så vidt angår de såkaldte skyggerapporter hos forsikringsselskaberne følgende bemærkninger:

”For så vidt angår forsikringsselskabernes praksis med hensyn til anvendelse af supplerende oplysninger i forbindelse med fremsættelse af tilbud på ejerskifteforsikringer i henhold til huseftersynsordningen kan Justitsministeriet i det hele henholde sig til det, der fremgår af Erhvervs- og Vækstministeriets, Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters og Justitsministeriets opfølgning af 31. oktober 2012 på Folketingets By- og

Boligudvalgs beretning af 7. juni 2012 om bestilling af tilstandsrapporter og bygningssagkyndiges uvildighed.”