



## NOTAT

Dato: 6. maj 2015  
Kontor: Boliglovgivning  
Sagsnr.: 2015-1207  
Sagsbehandler: eta  
Dok id: 578839

### **Notat om statistik over rekvisition af tilstandsrapporter i perioden 1. oktober 2014 – 31. marts 2015 m.v.**

#### **Indledning**

Af Folketingets By- og Boligudvalgs beretning nr. 11 af 30. april 2015 om opfølgning på beretning om bestilling af tilstandsrapporter og bygningssagkyndiges uvildighed fremgår bl.a. følgende:

”Udvalget har med tilfredshed løbende modtaget statistik udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter over, hvordan tilstandsrapporter rekvireres. Udvalget anmoder ministeren for by, bolig og landdistrikter om fortsat løbende at udarbejde denne statistik og halvårligt levere denne statistik til udvalget, med henblik på at udvalget har mulighed for løbende at følge udviklingen på området.

Udvalget har noteret sig, at Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter fortsat arbejder med digitalisering af sælgeroplysningskema. Udvalget opfordrer ministeren for By, Bolig og Landdistrikter til at have fokus på dette arbejde, og udvalget imødeser en status på dette arbejde.”

Dette notat indeholder statistik over rekvisition af tilstandsrapporter i perioden 1. april - 30. september 2014 samt en status for projektet vedrørende digitalisering af oplysninger, som afgives af sælgere i forbindelse af udarbejdelse af tilstandsrapporter.

#### **Bestilling af tilstandsrapporter**

Tilstandsrapporten indeholder sælgers oplysninger om ejendommen, herunder sælgers oplysninger om bestilling af tilstandsrapporter.

I tabel 1 er vist, hvordan sælgernes oplysninger om bestilling af tilstandsrapporterne fordeler sig i perioden 1. oktober 2014 – 31. marts 2015 samt hvordan fordelingen var i de to foregående statistikperioder (1. oktober 2013 – 31. marts 2014 og 1. april 2014 – 30. september 2014).

Tabel 1. Sælgeroplysninger om bestilling af tilstandsrapporterne i perioden 1. oktober 2014 - 31. marts 2015

Svarmulighed	01.10.2013 - 31.03.2014	01.04.2014. - 30.09.2014	01.10.2014 - 31.03.2015
Via <a href="http://www.boligejer.dk">www.boligejer.dk</a>	1,1 pct.	1,1 pct.	1,1 pct.
Via anden internetside	5,5 pct.	6,2 pct.	6,8 pct.
Via familie, venner og bekendte	5,2 pct.	5,4 pct.	5,9 pct.
Via en liste over bygningsagkyndige udleveret af min ejendomsmægler	9,6 pct.	10,6 pct.	9,4 pct.
Min ejendomsmægler bad et forsikringsselskab om at finde én efter aftale med mig	48,2 pct.	48,5 pct.	48,3 pct.
På anden vis	13,0 pct.	12,3 pct.	12,5 pct.
Uoplyst	17,4 pct.	15,9 pct.	16,0 pct.

Tabellen viser, at 7,9 pct. sælgere finder beskikkede bygningsagkyndige via forskellige internetsider, herunder [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

Sælgere, som finder en beskikket bygningsagkyndig via deres netværk, udgør 5,9 pct.

Knap hver tiende sælger har oplyst, at den pågældende har valgt en bygningsagkyndig ved hjælp af en liste over bygningsagkyndige udleveret af ejendomsmægleren, som har stået for salget.

Den største gruppe er bestillinger via forsikringsselskaber. Tabellen viser, at sælgere har oplyst, at næsten halvdelen af rapporterne er bestilt via sælgerens ejendomsmæglers henvendelse herom til et forsikringsselskab efter sælgerens anmodning.

Blandt de ca. 12,5 pct. af tilstandsrapporter, som er omfattet af kategorien "på anden vis" findes der mulighed for, at sælgere kan angive på hvilken vis, de har bestilt rapporten. Der er tale om et fritekstfelt, således at oplysningerne ikke kan bearbejdes digitalt.

16 pct. af sælgerne har ikke svaret på spørgsmålet om bestilling, hvilket bl.a. kan skyldes, at der er tale om et dødsbo eller salg af boliger på tvangsauktioner, hvor sælgere normalt ikke udfylder sælgeroplysningsskema, herunder heller ikke svarer på spørgsmålet om bestilling af tilstandsrapporten.

En sammenligning af ovennævnte statistik med de tilsvarende statistikker for henholdsvis 1. oktober 2013 – 31. marts 2014 og 1. april 2014 – 30. september 2014 viser, at der ikke er sket nogen væsentlig afvigelse i sælgerens måde at bestille en tilstandsrapport på.

På baggrund af den tekniske gennemgang af ministeriets tidligere tilsvarende halvårslige statistikker, som fandt sted i By- og Boligudvalget den 5. februar 2015, herunder de spørgsmål, som blev stillet af By- og Boligudvalgets medlemmer vedrørende ovennævnte spørgsmål om bestilling af tilstandsrapporter, har ministeriet valgt at gennemføre visse tiltag med henblik på yderligere at forbedre statistikken, jf. nedenfor under Digitalisering af sælgeroplysningskema.

### Markedsandele

Ministeriet har foretaget en analyse af 30.523 tilstandsrapporter indberettet i perioden 1. oktober 2014 - 31. marts 2015 med henblik på at undersøge forholdet mellem de beskikkede bygningsagkyndiges virksomhedstilknytning og antal af de udarbejdede tilstandsrapporter.

De virksomheder, som har udarbejdet tilstandsrapporter i analyseperioden, er blevet opdelt i tre grupper efter antal tilknyttede bygningsagkyndige:

- virksomheder med 1 beskikket bygningsagkyndig ("enkeltmandsvirksomheder"),
- virksomheder med 2-9 beskikkede bygningsagkyndige ("mellemstore virksomheder") og
- virksomheder med 10 eller flere bygningsagkyndige ("store virksomheder").

I opgørelsen kombineres de i perioden indberettede tilstandsrapporter med den bygningsagkyndiges HE-nummer og den pågældendes virksomhedstilknytning. Oplysningen om virksomhedstilknytning trækkes fra de generelle oplysninger om den bygningsagkyndige, som er registreret i HEWEB.

De beskikkede bygningsagkyndige, som arbejder for flere virksomheder, eller dels er selvstændige, dels arbejder for en eller flere virksomheder, har siden 1. oktober 2013 haft pligt til at oplyse, hvilken virksomhed den konkrete tilstandsrapport er udarbejdet for.

I HEWEB var det i perioden 1. oktober 2014 – 31. marts 2015 registreret 406 beskikkede bygningsagkyndige, som mindst har indberettet en tilstandsrapport.

*Tabel 2. Fordeling af tilstandsrapporter efter den beskikkede bygningsagkyndiges virksomhedstilknytning i perioden 1. oktober 2014 – 31. marts 2015:*

	<b>1 beskikket bygningsagkyndig</b>	<b>2-9 beskikkede bygningsagkyndige</b>	<b>10 eller flere beskikkede bygningsagkyndige</b>
<b>Antal virksomheder</b>	197	21	5
<b>Antal bygningsagkyndige</b>	197	55	172
<b>Antal rapporter</b>	8.931	3.985	17.607
<b>Markedsandel</b>	29,26 pct.	13,06 pct.	57,68 pct.

Det fremgår af tabel 2, at 29,26 pct. af de i perioden udarbejdede tilstandsrapporter er udarbejdet af bygningsagkyndige i enkeltmandsvirksomheder, 13,06 pct. af de indberettede tilstandsrapporter er udarbejdet af virksomheder, som har haft mellem 2 og 9 bygningsagkyndige knyttet til virksomheden, og 57,68 pct. af rapporterne er udarbejdet af virksomheder, som har haft 10 eller flere beskikkede bygningsagkyndige knyttet til virksomheden.

Tilsvarende statistik for perioden 1. april 2014 til 30. september 2014, som blev forelagt udvalget ved notat af 29. oktober 2014 (BYB alm. del - bilag 10), viste, at 29,7 pct. af de i perioden udarbejdede tilstandsrapporter var udarbejdet af de bygningsagkyndige i enkeltmandsvirksomheder, 15,8 pct. af de bygningsagkyndige knyttet til virksomheder med mellem 2 og 9 bygningsagkyndige og 54,5 pct. i virksomheder med 10 eller flere bygningsagkyndige.

Det bemærkes i den forbindelse, at de fire største virksomheders (Botjek A/S, EBAS - Energi- & Bygningsrådgivning A/S, factum2 A/S og OBH Ingeniørservice A/S) markedsandel er stort set uændret, idet det i perioden 1. april – 30. september 2014 udgjorde 54,5 pct. mod 54,4 pct. i perioden 1. oktober 2014 – 31. marts 2015.

Det bemærkes, at forskellen mellem det samlede antal beskikkede bygningsagkyndige (424 bygningsagkyndige), som har været knyttet til virksomhederne i statistikperioden, jf. tabel 2, og antallet af registrerede bygningsagkyndige (406 bygningsagkyndige), som har indberettet mindst én rapport i perioden, skyldes det forhold, at 13 bygningsagkyndige har haft tilknytning til to virksomheder, én bygningsagkyndig til tre og én til fire virksomheder.

### **Digitalisering af sælgeroplysningsskema**

Som oplyst over for By- og Boligudvalget i forbindelse med de tidligere halvårslige afrapporteringer arbejder ministeriet med digitalisering af oplysninger, som afgives af sælgere i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter.

Projektet omfatter etablering af en NemLogin-løsning, en revision af det gældende sælgeroplysningsskema og færdigudvikling af en webservice, som kan anvendes i forbindelse med indberetning af tilstandsrapporter. Det bemærkes, at det – uanset digitalisering af indberetningen af sælgeroplysninger om ejendommen – stadigvæk vil være muligt for sælgeren at udfylde sælgeroplysningsskemaet på papir, hvis sælgeren ikke har mulighed for at udfylde skemaet digitalt.

Det kommende sælgeroplysningsskema vil indeholde visse ændringer af de spørgsmål, som stilles til sælgere. Ændringerne er foretaget på baggrund af arbejde udført i en arbejdsgruppe, som blev nedsat under Følgegruppen for huseftersynsordningen, som består af ordningens hovedinteressenter.

Udover ændringer af visse spørgsmål vil skemaet som noget nyt indeholde hjælpetekster til hvert spørgsmål, som skal bidrage til, at sælgere bedre forstår spørgsmålene og blive i stand til at besvare dem så præcist som muligt.

På baggrund af erfaringer med hidtidige statistikker samt drøftelserne af statistikkerne i By- og Boligudvalget den 5. februar 2015 har ministeriet tillige besluttet at revidere spørgsmålet om, hvordan sælgeren har bestilt tilstandsrapporten. Formålet med revisionen er dels at mindske antallet af besvarelser "På anden vis" dels at reducere antallet af ubesvarede spørgsmål.

Ministeriet forventer, at den kommende digitalisering af sælgeroplysningskemaet dels vil gøre det nemmere for sælgere at forstå og besvare spørgsmålet, dels vil forbedre statistikken vedrørende bestilling af tilstandsrapporter, idet det ikke vil være muligt at indberette skemaet, medmindre spørgsmålet om bestilling af tilstandsrapporten er besvaret.

Det betyder eksempelvis, at dødsboer og tvangsauktionssælgere også skal besvare spørgsmålet om bestilling af tilstandsrapporten, selv om de ikke kan besvare andre spørgsmål i sælgeroplysningskemaet, som vedrører selve ejendommen.

Siden 1. oktober 2013 har spørgsmålet om bestilling af tilstandsrapporten være affattet således:

"Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten

0.1 Hvordan fandt du den bygningssagkyndige? (sæt kun ét kryds)

- Via [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)
- Via anden internetside
- Via familie, venner og bekendte
- Via en liste over bygningssagkyndige udleveret af min ejendomsmægler
- Min ejendomsmægler bad et forsikringselskab om at finde én efter aftale med mig
- På anden vis, angiv hvilken \_\_\_\_\_"

Det nye spørgsmål vedrørende bestilling af tilstandsrapporten skal lyde således (teksten i den grønne boks er hjælpetekst):

"Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten

0.1 Hvordan fandt du den bygningssagkyndige? (sæt kun ét kryds)

- Via annonce i medier eller på internet, herunder [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

Sæt kryds her, hvis du fandt den bygningssagkyndige eller det firma, som den bygningssagkyndige er ansat i, via annonce i landsdækkende eller lokale aviser, opslagstavler, radio, fjernsyn eller andre medier eller via internetsider, som du fandt selv eller blev henvist til fra andre, herunder din ejendomsmægler eller ejendomsformidler (advokat, som udøver ejendomsformidling), f.eks. [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk) eller andre hjemmesider.

- Via familie, venner og bekendte m.v.

Sæt kryds her, hvis du har fundet den bygningssagkyndige eller det firma, som den bygningssagkyndige er ansat i, via din familie, venner, kollega fra arbejde eller andre bekendte fra dit netværk.

- Via en liste over bygningssagkyndige udleveret af min ejendomsmægler eller ejendomsformidler

Din ejendomsmægler eller ejendomsformidler (advokat, som udøver ejendomsformidling) skal enten udlevere en liste over bygningssagkyndige i lokalområdet til dig eller henvise dig til hjemmesiden [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk) (eller til anden hjemmeside, hvor listerne kan hentes). Du skal sætte kryds her, hvis du fandt den bygningssagkyndige ved hjælp af listen over lokale bygningssagkyndige, som du har fået udleveret af ejendomsmægleren eller ejendomsformidleren.

Min ejendomsmægler/ejendomsformidler bad et forsikringsselskab om at finde én efter aftale med mig

Ejendomsmægleren eller ejendomsformidleren (advokat, som udøver ejendomsformidling) må ikke foreslå dig konkrete bygningssagkyndige eller firmaer, der beskæftiger bygningssagkyndige. Hvis det er aftalt med dig, kan ejendomsmægleren/ejendomsformidleren dog rekvirere en tilstandsrapport gennem et forsikringsselskab, der udbyder ejerskifteforsikringer. Du skal sætte kryds her, hvis det er tilfældet.

Jeg har kendt den bygningssagkyndige i forvejen, herunder genbestilling eller fornyelse

Sæt kryds her, hvis du allerede kender den bygningssagkyndige eller det firma, som den bygningssagkyndige er ansat i. Der kan være tale om, at den bygningssagkyndige eller firmaet har udarbejdet en tilstandsrapport eller et energimærke for dig, da du tidligere solgte et hus. Dette gælder også, hvis du i forbindelse med salg af dit nuværende hus skal genbestille eller forny tilstandsrapporten, fordi tilstandsrapportens gyldighedsperiode på 6 måneder er udløbet. Endelig kan det være, at du på anden måde fik kendskab til den bygningssagkyndige eller firmaet, før du overhovedet besluttede at sætte huset til salg.

På anden vis"

Sæt kryds her, hvis alle de andre svarmuligheder ikke er dækkende i dit tilfælde.

Den ændrede formulering af svarmulighederne skal ses i sammenhæng med indføringen af en valideringsfunktion, som indebærer, at tilstandsrapporten ikke vil kunne indberettes før alle spørgsmålene, herunder spørgsmålet om bestilling, er besvaret. Dødsboer og tvangsauktionssælgere skal også besvare spørgsmålet om bestilling af tilstandsrapporten, selv om de ikke kan besvare andre spørgsmål i sælgeroplysningskemaet, som vedrører selve ejendommen. Dette forventes at ville nedbringe antallet af uoplyste svar samt antallet af svarene *På anden vis*.

Der forventes, at ændringerne efter test af det digitale skema vil kunne træde i kraft i løbet af sommeren, hvor aktiviteten på markedet er forholdsvis lav.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter vil fortsat orientere By- og Boligudvalget om statistik over rekvisition af tilstandsrapporter og arbejdet med digitalisering af sælgeroplysningskema.