



Beretning afgivet af By- og Boligudvalget den 7. juni 2012

Beretning

om

bestilling af tilstandsrapporter og byggesagkyndiges uvildighed

1. Indledning

Folketingets By- og Boligudvalg er gennem deputationer, skriftlige henvendelser og avisartikler blevet gjort opmærksom på, at en række interessenter finder, at der er en del uhensigtsmæssigheder i den nuværende huseftersynsordning og mere specifikt i forhold til bestillingen af byggesagkyndige og dermed tilstandsrapporter.

Udvalget besluttede derfor at holde et lukket ekspertmøde med 8 interessenter, organisationer og uvildige eksperter den 19. april 2012 for at få belyst sagen nærmere. På ekspertmødet blev det af kritikerne af ordningen fremført, at en stor del af tilstandsrapporterne bestilles igennem faste aftaler mellem de store ejendomsmæglerkæder og de store forsikringsselskaber. Sidstnævnte rekvirerer de byggesagkyndige ud fra faste eksklusivaftaler med særligt udvalgte – ofte større – firmaer. Dette medfører ifølge kritikerne en del utilsigtede uhensigtsmæssigheder i ordningen:

- Sælgeren af ejendommen får ikke mulighed for selv at vælge den byggesagkyndige ud fra parametre som pris eller kvalitet,
- mindre og uafhængige byggesagkyndige får sjældent tilbud opgaver, da de ikke er omfattet af aftalerne med forsikringsselskaberne, og
- forsikringsselskaberne får en direkte adgang til forbrugerne med henblik på mersalg af f.eks. ejerskifteforsikringer.

Kritikerne af den nuværende ordning mener på den baggrund, at der er risiko for, at tilstandsrapporternes kvalitet bliver udhulet, da forsikringsselskaberne har en interesse i at holde udgifter til skadesudbetalinger nede og de eksklusivt udvalgte byggesagkyndige har en interesse i fremadrettet at modtage bestillinger på tilstandsrapporter fra forsikringsselskaberne.

På ekspertmødet blev det omvendt af flere af de fremmødte eksperter fremført, at systemet fungerer hensigtsmæssigt. Særlig blev der lagt vægt på, at omtrent halvdelen af alle tilstandsrapporter i dag udarbejdes af byggesagkyndige, som

den pågældende hussælger selv har fundet. Endvidere blev det understreget, at det ikke vil forbedre konkurrencevilkårene eller højne kvaliteten af tilstandsrapporterne at ændre ved bestillerreglerne ved f.eks. at indføre et statsligt it-baseret bestillingssystem, der tilfældigt udvælger de byggesagkyndige, og at priserne faktisk allerede er konkurrencedygtige.

På ekspertmødet blev udvalget ligeledes bekendt med, at i hvert fald ét større forsikringsselskab opererer med egne vurderingsrapporter – såkaldte skyggerapporter – som de byggesagkyndige skal udfylde ud over tilstandsrapporten. Dette sætter væsentlig tvivl ved forsikringsselskabernes interessevaretagelse og stiller spørgsmålstejn ved tilstandsrapporternes kvalitet. Udvalget blev endvidere gjort bekendt med, at i hvert fald ét forsikringsselskab lægger 10 procent på prisen af ejerskifteforsikringen, hvis tilstandsrapporten ikke er udført af de byggesagkyndige, som forsikringsselskabet har aftaler med.

2. Udvalgsarbejdet

Møder

Udvalget har behandlet beretningen i 4 møder.

Skriftlige henvendelser

Udvalget har i forbindelse med udvalgsarbejdet modtaget skriftlige henvendelser fra:

ABR Arkitekt-, Bygge- og Rådgivningsfirma, Gert Lund Christensen,

Advokatfirmaet Børge Nielsen,

Arkitektfirmaet G. Munk-Petersen ApS,

Brancheforeningen for Bygningsagkyndige og Energikon­sulenter,

Forsikring & Pension,

Frie Uafhængige Bygningsagkyndige og Energikon­sulenter,

Heiner Bygningsrådgivning ApS,

OH Rådgivning ApS, Ole Hansen

SagkyndigKonsulent.dk ApS og
TEKNIQ.

Deputationer

I forbindelse med udvalgsarbejdet har følgende mundtligt redegjort for deres holdning:

Arkitektfirmaet G. Munk-Petersen ApS,
Arkitekt Hans Erik Bønnelykke, Frie Uafhængige Bygningssagkyndige og Energikonsulenter, og
Direktør Kurt Sørensen, SagkyndigKonsulent.dk.

En samlet oversigt over bilag m.v. på By- og Boligudvalgets alm. del, som har relevans for beretningen, er optrykt som bilag til beretningen.

Ekspertmøde

I forbindelse med udvalgsarbejdet har udvalget afholdt et ekspertmøde den 19. april 2012 med i alt 8 interessenter, organisationer og uvildige eksperter.

3. Politiske bemærkninger

Udvalget noterer sig, at samtlige partier i Folketinget vedtog en revision af huseftersynsordningen ved lov nr. 609 af 14. juni 2011. Udvalget noterer sig i den forbindelse, at der i tilknytning til lovændringen er udstedt en række nye bekendtgørelser, der trådte i kraft den 1. maj 2012. Udvalget er indstillet på at se, om de gennemførte ændringer får den ønskede effekt, og noterer sig, at Justitsministeriet i første halvår af 2017 vil afgive en redegørelse om, hvorvidt dette er tilfældet. Udvalget noterer sig dog samtidig, at ændringerne ikke berørte bestillerreglerne, som blev indført med bekendtgørelse nr. 695 af 22. juni 2006 (formidlingsbekendtgørelsen).

Udvalget pålægger justitsministeren løbende at overvåge, om reglerne i forbindelse med bestilling af tilstandsrapporter bliver overholdt, og inden den 30. oktober 2012 give en samlet rapportering til udvalget om dette.

Udvalget pålægger erhvervs- og vækstministeren løbende at udarbejde statistik over bestillinger af tilstandsrapporter og udviklingen i bestillingerne og inden den 30. oktober 2012 give en samlet rapportering til udvalget om dette, herunder hvem der bestiller tilstandsrapporterne, hvordan de bliver bestilt, og hos hvem de bliver bestilt.

Et flertal i udvalget (udvalget med undtagelse af Liberal Alliance) pålægger erhvervs- og vækstministeren at indskærpe over for forsikringsbranchen, at forsikringsselskabernes praksis med skyggerapporter og ekstra omkostninger for forbrugerne er i strid med lovens intentioner og bør stoppes. Erhvervs- og vækstministeren pålægges en gang årligt i april at give en tilbagemelding til udvalget om forsikringsselskabernes praksis med skyggerapporter eller anden interessekonflikt i formidlingen af tilstandsrapporter.

Udvalget pålægger erhvervs- og vækstministeren løbende at udarbejde statistik over, hvor mange tilstandsrapporter der er behæftet med fejl, og inden den 30. oktober 2012 give en samlet rapportering til udvalget om dette.

Udvalget pålægger erhvervs- og vækstministeren løbende at udarbejde statistik over prisudviklingen for tilstandsrapporterne efter den 1. maj 2012, hvor bekendtgørelse nr. 19 af 16. januar 2012 om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen trådte i kraft, og inden den 30. oktober 2012 give en samlet rapportering til udvalget om dette.

Udvalget pålægger erhvervs- og vækstministeren at udarbejde en oversigt over prisudviklingen på ejerskifteforsikringer, som følge af at fugtskader og skimmelsvamp som en følgeskade af fugt ifølge bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer er dækket af ejerskifteforsikringen. Oversigten skal dække udviklingen månedsvis fra den 1. maj 2012 til den 1. oktober 2012 og oversendes til udvalget herefter og inden den 30. oktober 2012.

P.u.v.

Mette Reissmann

formand

Bilag 1**Oversigt over bilag på By- og Boligudvalgets alm. del, som har relevans for beretningen**

Bilagsnr.	Titel
BYB alm. del – bilag 39	Henvendelse af 31/1-12 fra Frie Uafhængige Bygningssagkyndige og Energikonsulenter vedrørende brev til ministre og medlemmere om huseftersynsordningen
BYB alm. del – bilag 54	Internt dokument: Henvendelse af 13/3-12 fra Arkitektfirmaet G. Munk-Petersen ApS vedrørende foretræde for By- og Boligudvalget
BYB alm. del – bilag 55	Internt dokument: Henvendelse af 13/3-12 fra SagkyndigKonsulent.dk ApS vedrørende foretræde for By- og Boligudvalget
BYB alm. del – bilag 56	Henvendelse af 15/3-12 fra Arkitektfirmaet G. Munk-Petersen ApS vedrørende lov nr. 609 om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.
BYB alm. del – bilag 58	Henvendelse af 19/3-12 fra SagkyndigKonsulent.dk ApS vedrørende informationer om SagkyndigKonsulent.dk ApS
BYB alm. del – bilag 61	Internt dokument: Udkast til oplægsholdere og program for ekspertmøde om huseftersynsordningen
BYB alm. del – bilag 62	Internt dokument: Henvendelse af 26/3-12 fra Advokatfirmaet Børge Nielsen vedrørende notat om huseftersynsordning
BYB alm. del – bilag 66	Internt dokument: Tilmelding til lukket ekspertmøde om huseftersynsordningen torsdag den 19. april 2012 kl. 13-15
BYB alm. del – bilag 67	Henvendelse af 26/3-12 fra Frie Uafhængige Bygningssagkyndige og Energikonsulenter vedrørende huseftersynsordningen
BYB alm. del – bilag 72	Henvendelse af 17/4-12 fra Forsikring & Pension vedrørende ekspert-høring i udvalget 19/4-12
BYB alm. del – bilag 73	Program for ekspertmødet om huseftersynsordningen i By- og Boligudvalget
BYB alm. del – bilag 75	Materiale fra Heiner Bygningsrådgivning ApS (huseftersynsordningen) i forbindelse med lukket ekspertmøde i By- og Boligudvalget 19/4-12
BYB alm. del – bilag 77	Fremsendelse af statistik vedrørende huseftersynsordningen, fra ministeren for by, bolig og landdistrikter
BYB alm. del – bilag 80	Materiale fra Frie Uafhængige Bygningssagkyndige og Energikonsulenter (huseftersynsordningen) i forbindelse med lukket ekspertmøde i By- og Boligudvalget 19/4-12

BYB alm. del – bilag 81	Materiale fra Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter (huseftersynsordningen) i forbindelse med lukket ekspertmøde i By- og Boligudvalget 19/4-12
BYB alm. del – bilag 82	Materiale fra TEKNIQ (huseftersynsordningen) i forbindelse med lukket ekspertmøde i By- og Boligudvalget 19/4-12
BYB alm. del – bilag 84	Henvendelse af 20/4-12 fra ABR Arkitekt-, Bygge- og Rådgivningsfirma, Gert Lund Christensen, vedrørende huseftersynsordningens tilstand
BYB alm. del – bilag 85	Materiale fra Forsikring & Pension (huseftersynsordningen) i forbindelse med lukket ekspertmøde i By- og Boligudvalget 19/4-12
BYB alm. del – bilag 86	Internt dokument: Henvendelse af 10/4-12 fra OH Rådgivning ApS, Ole Hansen, vedrørende forholdene i huseftersynsordningen
BYB alm. del – bilag 88	Henvendelse af 27/4-12 fra Frie Uafhængige Bygningssagkyndige og Energikonsulenter vedrørende priserne for huseftersyn
BYB alm. del – bilag 97	Henvendelse af 15/5-12 fra Frie Uafhængige Bygningssagkyndige og Energikonsulenter vedrørende opfølgning på ekspertmødet om huseftersynsordningen

Oversigt over spørgsmål og svar på By- og Boligudvalgets alm. del, som har relevans for beretningen

Spm. nr.	Titel
BYB alm. del – spm. 43	Spm. om kommentar til henvendelse af 31/1-12 og 26/3-12 fra Frie Uafhængige Bygningssagkyndige og Energikonsulenter vedrørende huseftersynsordning, til justitsministeren, og ministerens svar herpå
BYB alm. del – spm. 44	Spm. om kommentar til henvendelse af 19/3-12 fra SagkyndigKonsulent.dk ApS vedrørende huseftersynsordning, til erhvervs- og vækstministeren, og ministerens svar herpå
BYB alm. del – spm. 49	Spm. om kommentar til henvendelse af 20/4-12 fra ABR Arkitekt-, Bygge- og Rådgivningsfirma, Gert Lund Christensen, vedrørende huseftersynsordningens tilstand, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
BYB alm. del – spm. 50	Internt dokument: Spm. om kommentar til henvendelse af 10/4-12 fra OH Rådgivning ApS, Ole Hansen, vedrørende forholdene i huseftersynsordningen, herunder karteldannelse, til erhvervs- og vækstministeren, og ministerens svar herpå
BYB alm. del – spm. 51	Spm. om kommentar til henvendelse af 17/4-12 og 24/4-12 fra Forsikring & Pension vedrørende huseftersynsordning, til erhvervs- og vækstministeren, og ministerens svar herpå
BYB alm. del – spm. 52	Spm. om kommentar til henvendelse af 18/4-12 fra Heiner Bygningsrådgivning ApS vedrørende huseftersynsordningen, til ministeren for by, bolig og landdistrikter og erhvervs- og vækstministeren, og ministerens svar herpå

- BYB alm. Spm. om kommentar til henvendelse af 23/4-12 fra Frie Uafhængige
del – spm. Bygningssagkyndige og Energikonsulenter vedrørende huseftersyns-
53 ordningen, til erhvervs- og vækstministeren og justitsministeren, og
ministrenes svar herpå
- BYB alm. Spm. om kommentar til henvendelse af 23/4-12 fra Brancheforeningen
del – spm. for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter vedrørende husefter-
54 sordsordningen, til erhvervs- og vækstministeren og ministeren for by,
bolig og landdistrikter, og ministrenes svar herpå

Oversigt over deputationer på By- og Boligudvalgets alm. del, som har relevans for beretningen

- | Bilagsnr. | Titel |
|-------------------------------|--|
| BYB alm.
del – bilag
56 | Arkitektfirmaet G. Munk-Petersen ApS om huseftersynsordningen,
20/3-12 |
| BYB alm.
del – bilag
39 | Arkitekt Hans-Erik Bønnelykke, Frie Uafhængige Bygningssagkyndi-
ge og Energikonsulenter, 27/3-12 |
| BYB alm.
del – bilag
58 | Direktør Kurt Sørensen, sagkyndigkonsulent.dk, 27/3-12 |