

Fube.dk

Frie Uafhængige Bygnings sagkyndige og Energikonsulenter

Til

ERHVERVSSTYRELSEN

Cand. jur.

Nina Pabst-Karlsson

&

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Specialkonsulent

Peter Møller

&

Justitsministeriet

Svar på Beretning nr. 6, fra By og Boligudvalget.

Vi er meget interesseret i at vide, hvilke Indsamlings metoder der anvendes i forbindelse med de pålæg og krav om undersøgelser og udarbejdelse af statistikker, der via Beretning nr. 6, er sendt til henholdsvis justitsministeren og erhvervs- og vækstministeren.

I mail, til Nina Pabst-Karlsson, den 24. oktober 2012 angående, tilbagemeldinger på **Beretning nr. 6, fra By og Boligudvalget**, bad jeg om oplysninger om, hvilke værktøjer der bruges i forbindelse med udarbejdelse af de statistikker der skal udarbejdes vedrørende bestillinger af tilstandsrapporter og hvilke metoder man anvender til overvågningen af udviklingen i bestillingerne.

Hvordan undersøges bestillingerne hos ejendomsmæglerne.

Jeg kunne forstå på Nina Pabst-Karlsson, at en af metoderne er at Erhvervsstyrelsen har foretaget stikprøver, af hvordan bestillingerne foregår hos ejendomsmæglerne.

*For god ordens skyld vil vi gerne vide på hvilke præmisser stikprøverne er taget.
Hvilke indsamlingsmetoder der anvendes i forbindelse med stikprøverne.*

Er det rigtigt forstået at Erhvervsstyrelsen har foretaget stikprøverne, hos ejendomsmæglerne og at det er MBBL der er ansvarlig, for tilbagemeldingen til By- og Boligudvalget, selvom det er erhvervs- og vækstministeren der, i beretningen, er pålagt at udarbejde statistikker på bestillinger af tilstandsrapporter og ligeledes udviklingen i bestillingerne.

Som bekendt, har By og Boligudvalget, ligeledes pålagt Justitsministeren, at give en samlet rapport, inden den 30. oktober 2012, om reglerne i forbindelse med bestilling af tilstandsrapporter, bliver overholdt, hvad er justitsministeriets rolle i rapporteringen, er der samarbejde, i den forbindelse med Erhvervsstyrelsen og MBBL?

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.

Jeg kan forstå på Peter Møller, MBBL 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.

• Fube.dk •

• TELEFON: 62 95 12 13 • MOBIL: 21 42 12 13 • SLOTSGADE 57, 5953 TRANEKÆR •
• E-mail: post@fube.dk •

Statistikken viser således ikke de reelle bestillingsvejene, da de store rådgivende firmaer, får en stor mængde rapporter, der er bestilt af ejendomsmæglerne hos forsikringsselskaberne, udført af freelance medarbejdere og franchisetagere.

Det bliver ikke registreret hvorvidt opgaven er udført som medarbejder, freelancemedarbejder eller franchisetager.

Tallene i nedenstående skema er baseret på tilgængelige data fra tilstandsrapporter indberettet i det elektroniske indberetningssystem for tilstandsrapporter, HEWEB, i 2011, i alt 66.437 tilstandsrapporter.

	1	2	3	
Oversigt	1 enkelt sagkyndig	2 - 9 sagkyndige	10 eller flere sagkyndige	sammen-tælling
Antal virksomheder	284	14	4	302
Sagkyndige antal	284	33	191	508
Antal rapporter	25.144	4.596	36.697	66.437
Markedsandel	37,85%	6,92%	55,24%	100%

Det skønnes at 65% af **kolonne 1** er rekvireret af én af de 4 i **kolonne 3**, det skønnes ligeledes at 80 % af **kolonne 2** er rekvireret af én af de 4 i **kolonne 3** herefter ser den reelle markedsfordeling således ud:

	1	2	3	
Oversigt	1 enkelt sagkyndig	2 - 9 sagkyndige	10 eller flere sagkyndige	sammen-tælling
Antal virksomheder	284	14	4	302
Sagkyndige antal	284	33	191	508
Antal rapporter	8.800	919	56.717	66.437
Markedsandel	13,25%	1,38%	85,37%	100%

Det fremgår af tallene, i øverste skema, at 38 procent af de i perioden udarbejdede tilstandsrapporter er udarbejdet af bygningsagkyndige i enkeltmandsfirmaer, her skønner, Fube.dk at ca. 65 % af disse rapporter er bestilt af et af de 4 firmaer i **kolonne 3**.

7 procent af de i perioden udarbejdede tilstandsrapporter er udarbejdet af mindre firmaer med mellem 2 og 9 bygningsagkyndige, her skønner, Fube.dk at ca. 80 % af disse rapporter er bestilt af et af de 4 firmaer i **kolonne 3**.

De resterende 55 procent, af tilstandsrapporterne er udarbejdet af bygningsagkyndige, ansat i firmaer med 10 eller flere bygningsagkyndige, reelt 4 firmaer der med deres eksklusivaftaler havde en markedsandel på 85 % i 2011, i 2012 vil deres markedsandel nærme sig, 90-95 %.

Melleghandlere

Fube.dk har sine oplysninger fra medlemskredsen, hvor en stor del er tvunget til at arbejde freelance for de store firmaer, med væsentlig lavere betaling til følge.

Fube.dk har kendskab til både freelancere og franchisetagere der har 1 eller flere ansatte.

Fakta er at mindst 20.000 tilstandsrapporter bliver udført, af freelancere og franchisetagere hvor de store udbydere (**kolonne 3**) fungerer som melleghandlere, dette til skade for forbrugersikkerheden og prisdannelsen i markedet.

Det ligeledes ikke muligt for de små og melleghandlere virksomheder at øge deres markedsandele da der er eksklusivaftaler mellem de store udbydere, forsikringsselskaberne og ejendomsmæglerne.

Forsikringsselskabernes skyggerapporter.

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

Her vil vi gerne spørge om hvilke metoder der anvendes i forbindelse med undersøgelsen om hvorvidt forsikringsselskaberne anvender disse skyggerapporter.

Hvordan og hvornår er det overfor forsikringsselskaberne blevet indskærpet at forsikringsselskabernes praksis med skyggerapporter og ekstra omkostninger for forbrugerne er i strid med lovens intentioner og bør stoppes.

Vi har kilder der, angiver at de dagligt bliver pålagt at udarbejde disse skyggerapporter af et navngivet forsikringsselskab, i samarbejde med et navngivet større rådgivningsfirma.

Forsikringsselskabets praksis, er at den beskikkede bygningsagkyndige skal bestå en eksamen, for at få lov til at udarbejde disse skyggerapporter.

Forsikringsselskabet kræver denne skyggerapport ved udarbejdelse af alle tilstandsrapporter der bestilles via dette forsikringsselskab.

Dette foregår i markedet lige nu.

Hvordan kan statistikker og metoder gøres bedre.

Hvilken holdning har MBBL, ERST og Justitsministeriet, til ovennævnte problemstillinger.

Det nuværende indsamlingsgrundlaget egner sig ikke til at få et billede af markedsfordelingen.

MBBL, ERST og Justitsministeriet, bør tage stilling til hvordan man kan få vist den reelle fordeling af markedsandelen og et mere retvisende billede af bestillingsvejene..

En mere ligefrem metode ville være direkte at spørge de 4 store rådgivere, på markedet, hvor mange rapporter de har udført, både med egne ansatte, freelancemedarbejdere og franchisetagere.

Efterfølgende kunne man sammenholde oplysningerne med forsikringsselskabernes tal.

Den beskrevne metode ville være både enkelt og billig.

Står til jeres rådighed.

Fube.dk

Frie Uafhængige Bygningsagkyndige og Energikonsulenter

Formand

Hans-Erik Bønnelykke