



NOTAT

Dato: 29. oktober 2014
Kontor: Boliglovgivning
Sagsnr.: 2014-3053
Sagsbehandler: eta
Dok id: 477371

Notat om statistik over rekvisition af tilstandsrapporter i perioden 1. april – 30. september 2014

Indledning

Af Folketingets By- og Boligudvalgs beretning nr. 1 af 19. december 2012 om opfølgning på beretning om bestilling af tilstandsrapporter og bygningsagkyndiges uvildighed fremgår bl.a. følgende:

”Udvalget anmoder Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om fortsat løbende at udarbejde statistik over, hvordan tilstandsrapporter rekvireres. Ministeriet anmodes samtidig om at indgå i dialog med huseftersynsordningens interessenter om formuleringen af spørgsmål om bestilling af tilstandsrapporter i et sælgeroplysningsskema og inden den 1. maj 2013 at give en rapportering til udvalget om dette. Herefter leverer ministeriet halvårligt en statistik over rekvisition af tilstandsrapporter.”

Dette notat indeholder statistik over rekvisition af tilstandsrapporter i perioden 1. april - 30. september 2014 samt en orientering om 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. april – 30. september 2014.

Tabel 1. Sælgeroplysninger om bestilling af tilstandsrapporterne i perioden 1. april - 30. september 2014

Svarmulighed	01.04.2014 - 30.09.2014
Via www.boligejer.dk	1,1 pct.
Via anden internetside	6,2 pct.
Via familie, venner og bekendte	5,4 pct.
Via en liste over bygningsagkyndige udleveret af min ejendomsmægler	10,6 pct.
Min ejendomsmægler bad et forsikringselskab om at finde én efter aftale med mig	48,5 pct.
På anden vis	12,3 pct.
Uoplyst	15,9 pct.

Tabellen viser, at ca. 7,3 pct. sælgere finder beskikkede bygningsagkyndige via forskellige internetsider, herunder www.boligejer.dk.

Sælgere, som finder en beskikket bygningsagkyndig via deres netværk, udgør 5,4 pct.

Mere end 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.

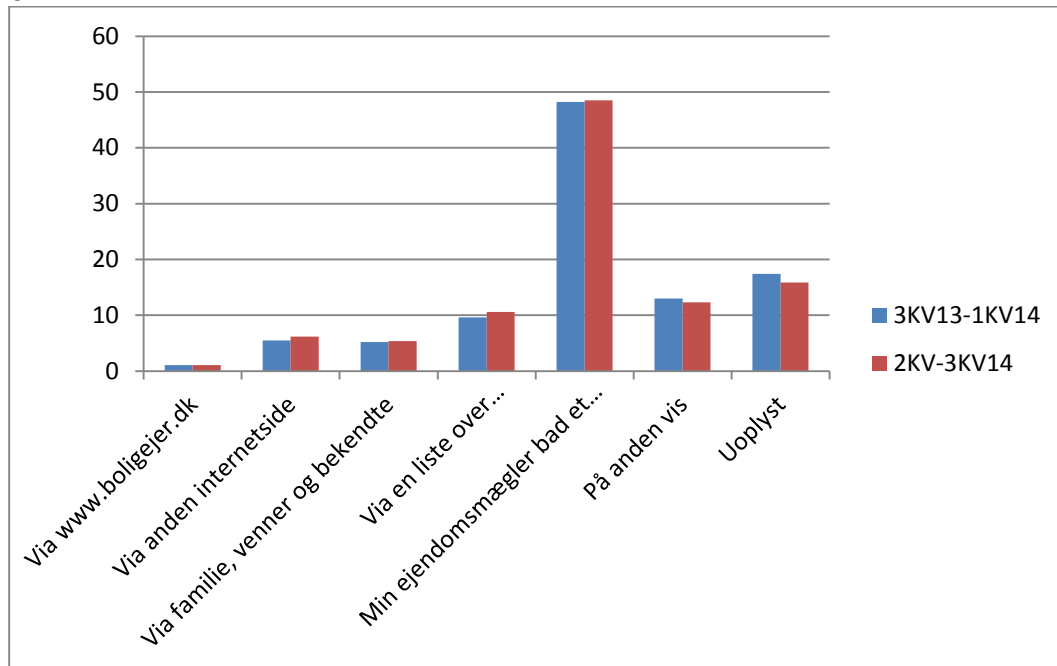
Den største gruppe er bestillinger via forsikringselskaber. Tabellen viser, at sælgere har oplyst, at næsten halvdelen af rapporterne er bestilt via sælgerens ejendomsmæglers henvendelse herom til et forsikringselskab efter sælgerens anmodning.

Blandt de ca. 12,3 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.

15,9 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 oplysningsskema.

En sammenligning af ovennævnte statistik med den tilsvarende statistik for perioden 1. november 2013 – 31. marts 2014 viser, at der ikke er sket nogen væsentlig afvigelse i sælgernes måde at bestille en tilstandsrapport på.

Figur 1. Sælgeroplysninger om bestilling af tilstandsrapporterne i henholdsvis 3KV13-1KV14 og 2KV-3KV14



Markedsandele

Ministeriet har foretaget en analyse af 34.279 tilstandsrapporter indberettet i perioden 1. april - 30. september 2014 med henblik på at undersøge forholdet mellem de beskikkede bygningsagkyndiges virksomhedstilknytning og antal af de udarbejdede tilstandsrapporter.

Alle virksomheder, som har udarbejdet tilstandsrapporter i analyseperioden, er blevet opdelt i tre grupper:

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

Det bemærkes i den forbindelse, at virksomhedens størrelse fastsættes ud fra antallet af de beskikkede bygningsagkyndige knyttet til virksomheden, som i analyseperioden har indberettet mindst én tilstandsrapport.

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.

Formålet med ændringen har været en forbedring af det statistiske grundlag i forhold til spørgsmålet om fordelingen af de indberettede rapporter efter den beskikkede bygningsagkyndiges virksomhedstilknytning. Ændringen har endvidere elimineret den usikkerhed, som tidligere var til stede

i forhold til de beskikkede bygningsagkyndige med tilknytning til flere virksomheder, idet man ikke uden en manual gennemgang af hver enkelt rapport kunne fastslå, hvilken af de virksomheder, som de pågældende bygningsagkyndige har været knyttet til, rapporterne var udarbejdet for.

I HEWEB er det registreret 406 beskikkede bygningsagkyndige, som i analyseperioden har indberettet mindst en tilstandsrapport.

Tabel 2. Fordeling af tilstandsrapporter efter den beskikkede bygningsagkyndiges virksomhedstilknytning i perioden 1. april – 30. september 2014:

	1 beskikket bygningsagkyndig	2-9 beskikkede bygningsagkyndige	10 eller flere beskikkede bygningsagkyndige
Antal virksomheder	203	21	4
Antal bygningsagkyndige	203	58	161
Antal rapporter	10.183	5.404	18.692
Markedsandel	29,7 pct.	15,8 pct.	54,5 pct.

Det fremgår af tabel 2, at 29,7 pct. af de i perioden udarbejdede tilstandsrapporter er udarbejdet af bygningsagkyndige i enkeltmandsvirksomheder, 15,8 pct. af de indberettede tilstandsrapporter er udarbejdet af virksomheder, som har mellem 2 og 9 bygningsagkyndige knyttet til virksomheden, og 54,5 pct. af rapporterne er udarbejdet af de fire største virksomheder (Botjek A/S, EBAS - Energi- & Bygningsrådgivning A/S, factum2 A/S og OBH Ingeniørservice A/S).

Tilsvarende statistik for perioden 1. oktober 2013 til 31. marts 2014, som blev forelagt udvalget den 2. maj 2014, viste, at 30,7 pct. af de i perioden udarbejdede tilstandsrapporter var udarbejdet af de bygningsagkyndige i enkeltmandsvirksomheder (213 bygningsagkyndige), 11,0 pct. af de bygningsagkyndige knyttet til virksomheder med mellem 2 og 9 bygningsagkyndige (46 bygningsagkyndige) og 58,3 pct. i virksomheder med 10 eller flere bygningsagkyndige (167 bygningsagkyndige).

Det bemærkes, at forskellen mellem det samlede antal beskikkede bygningsagkyndige (422 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 ti bygningsagkyndige har haft tilknytning til to virksomheder og tre bygningsagkyndige har haft tilknytning til tre virksomheder.

Digitalisering af sælgeroplysningskema

Ministeriet arbejder med digitalisering af oplysninger, som afgives af sælgere i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter. Arbejdet følges af en arbejdsgruppe sammensat af medlemmer af Følgegruppen for huseftersynsordningen. Formålet er bl.a. at give sælgerne mulighed for at indtaste sælgeroplysninger direkte i HEWEB og forbedre HEWEB-systemets sikkerhed.

Ændringerne forventes færdiggjort omkring årsskifte med forventet ikrafttrædelse primo 2015.