

Tre ministerier: Huseftersynsordningen frikendt

I et svar til Folketingets By- og Boligudvalg frikender Justitsministeriet, Erhvervs- og Vækstministeriet og Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter huseftersynsordningen for en række anklager rejst i vinteren og foråret 2012. Svarene til udvalget er helt på linje med de argumenter og undersøgelser, de bygnings-sagkyndiges branche-forening, BfBE, har fremført i hele forløbet.

I forlængelse af vedtagelsen af nye regler for huseftersynsordningen og dermed for de bygnings-sagkyndiges arbejde, opstod der rygter om, at markedet for tilstandsrapporter ikke fungerer godt nok. Derfor bad Folketingets By- og Boligudvalg de berørte ministerier besvare en række spørgsmål om ordningen. Svaret fra ministerierne er offentliggjort i dag og frikender ordningen og dens aktører for mistanker.

Udvalget bad om svar på i alt fem spørgsmål:

- 1. Overholdes reglerne om bestilling af tilstandsrapporter?** Spørgsmålet er interessant, fordi en overtrædelse af bestillerreglerne kan have indflydelse på, om den bygnings-sagkyndige er tilstrækkeligt uvildig i sit arbejde og især tilstrækkeligt uafhængig af ejendomsmæglerne. Svaret fra de tre ministerier er, at to stikprøveundersøgelser viser, at ejendomsmæglerne helt overvejende overholder reglerne. Ud af i alt 35 undersøgte ejendomsmæglerforretninger viste der sig at være problemer i to tilfælde.
- 2. Hvem bestiller tilstandsrapporterne?** Spørgsmålet sigter på en afklaring af, om markedet for bygnings-sagkyndige er åbent nok, eller om det lukker sig om virksomheder, der samarbejder med ejerskifteforsikrings-selskaber om at få opgaverne. I 2011 blev cirka 55 procent af tilstandsrapporterne rekvireret gennem et forsikrings-selskab, mens resten blev rekvireret direkte af husets sælger. Det tal er nu faldet til, at 40 procent er bestilt gennem et forsikrings-selskab, mens 43 procent er bestilt af sælger. En ny måde at registrere bestillingerne på har betydet, at man ikke kender bestillervejen for 17 procent af rapporter. Konklusionen er, at man ikke kan se en udvikling mod en større dominans fra bygnings-sagkyndige, der samarbejder med forsikrings-selskaber.
- 3. Indsamler de bygnings-sagkyndige flere oplysninger, end de må?** Udvalget ønskede at vide, om der er eksempler på, at bygnings-sagkyndige indsamler oplysninger - ud over det nødvendige for at udarbejde en tilstandsrapport - til brug for udarbejdelse af ejerskifteforsikringstilbud til ugunst for forbrugerne. Svaret fra de tre ministerier er, at der er eksempler på, at dette sker, men at oplysningerne alene svarer til de informationer, forsikrings-selskabet alligevel skal indsamle, og at det derfor er uproblematisk set ud fra et forbrugerbeskyttelsessynspunkt.
- 4. Hvor mange tilstandsrapporter er fejlbehæftede?** Dette spørgsmål er af indlysende grunde interessant, men ud over det indlysende, vil svaret også sige noget om, hvorvidt forholdene på markedet for bygnings-sagkyndige fremmer en kultur, hvor der ikke arbejdes grundigt nok. Ministerierne fremdrager statistikken over tilstandsrapporter, hvor man har mistanke om fejl. Disse rapporter er undersøgt af myndighederne og re-

sultatet er, at af disse var 27 procent i 2006 behæftet med sanktionsgivende fejl, men tallet er faldet hvert eneste år frem til i dag. Således var resultatet for hele 2011, at kun 15 procent af de mistænkte rapporter rent faktisk viste sig at være behæftede med sanktionsgivende fejl.

- 5. Hvordan udvikler priserne for tilstandsrapporter sig?** Udvalget ønskede med spørgsmålet at få afdækket, om de nye regler med nyt og supplerende indhold i tilstandsrapporterne betød en stigning i priserne for at få udarbejdet en tilstandsrapport. Der findes ingen statistikker over priser for tilstandsrapporter, men både tilstandsrapporterne og eleftersynsrapporterne, som siden 1. maj 2012 også er en del af huseftersynsordningen, er omfattet af lovbestemte maksimale vederlag, som de bygningssagkyndige kan priskonkurrere under. De lovbestemte vederlag overskrides ikke.

Direktør Torben Kaas, BfBE siger om svaret fra de tre ministerier: "Vi har hele vejen følt os relativt sikre på, hvad svaret ville blive. Vores egne undersøgelser af markedet har tegnet præcist det samme billede, som vi nu får bekræftet fra myndighederne. Men det er overordentligt glædeligt, at vi nu har myndighedernes egne ord for, at markedet for tilstandsrapporter fungerer på en god og anstændig måde, som forbrugerne kan have tillid til. Diskussionerne om tilstandsrapporternes kvalitet og om de bygningssagkyndiges uvildighed har været udmattende og ødelæggende for branchen. Vi håber meget, vi nu kan få lov til at koncentrere os om mere frugtbare dagsordener end spørgsmålet om, hvorvidt vi gør det godt nok. Det har vi i dag fået svar på, at vi gør.

Kontakt:

Direktør Torben Kaas, BfBE, mobil 22 48 56 46