

Bygningssagkyndige i Sønderjylland

Boligudvalget

10. oktober 2007

Huseftersynsordningen og Energimærkningsordningen

Som bygningssagkyndige, der udfører huseftersyn i henhold til Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og energikonsulenter, der udfører Energimærkning i henhold til Lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger, henvender vi os hermed til Styrelsen for at gøre opmærksom på forskellige uheldige omstændigheder, som vi er blevet opmærksomme på i forbindelse med vores virke som uvildige og uafhængige bygningssagkyndige eller energikonsulenter.

Det ville for os være naturligt, at vores henvendelse til Styrelsen blev formidlet via Brancheorganisationen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter. Men da vi desværre er usikre på, hvis interesser brancheorganisationen varetager, har vi fundet det nødvendigt at henvende os direkte til Styrelsen.

Med ikrafttræden den 1. maj 2004 indgik Erhvervs- og Byggestyrelsen en aftale med Dansk Ejendomsmæglerforening om administration af Huseftersynsordningen og Energimærkningsordningen. Aftalen skulle sikre forbrugerne, at bygningssagkyndige og energikonsulenter var uvildige og uafhængige af interesser, der kunne påvirke arbejdet som bygningssagkyndig eller energikonsulent.

I ovennævnte aftale anføres som pkt. 2 følgende:

Ejendomsmægleren udleverer som led i sin rådgivning det under punkt 1 omtalte informationsmateriale til sælger. Ejendomsmægleren oplyser i den forbindelse om sælgers mulighed for selv at rekvirere en bygningssagkyndig og en energikonsulent. Ejendomsmægleren afstår fra at bringe konkrete bygningssagkyndige og energikonsulenter eller firmaer, der beskæftiger disse bygningssagkyndige/konsulenter, i forslag overfor sælger og afstår fra på sælgers vegne at indgå aftale med konkrete bygningssagkyndige og energikonsulenter eller disses arbejdsgivere om udførelse af huseftersyn eller energimærkning samt at afregne udgifter hertil med disse, jf. dog pkt. 3.

På Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside er der vedrørende aftalen med Dansk Ejendomsmæglerforening anført følgende:

1. maj 2004 trådte en ny ordning for huseftersyn og tilstandsrapporter i kraft. Det nye i ordningen er, at sælgeren nu selv kontakter en bygningssagkyndig, der kan udarbejde en tilstandsrapport, og at ejendomsmægleren udleverer en liste over godkendte bygningssagkyndige i det område, hvor sælgeren bor.

I forbindelse med indgåelse af aftalen mellem Erhvervs- og Byggestyrelsen og Dansk Ejendoms-mæglerforening udtalte minister Bendt Bendtsen, at aftalen ville sikre, at ca. 80 % af alle tilstands-rapporter og energimærker blev bestilt af hussælgerne direkte hos de bygnings-sagkyndige og ener-gikonsulenterne. Det ville således kun være ca. 20 % af rapporterne, der på vegne af sælgerne ville blive bestilt af ejendomsmæglerne via forsikringsselskaberne.

Vi har ikke konkrete opgørelser, men det er vores klare indtryk, at forholdene har udviklet sig så-dan, at det i dag er ca. 80 % af alle tilstandsrapporter og energimærker der bestilles af ejendoms-mæglerne via forsikringsselskaberne. Udviklingen er altså gået meget anderledes, end ministeren forudså i maj måned 2004.

Det forhold, at forsikringsselskaberne i dag er ordregivere i forbindelse med udførelsen af langt den overvejende del af tilstandsrapporter og energimærker, er klart konkurrenceforvridende, idet de mindre lokale firmaer med få medarbejdere kun får meget få opgaver, da de typisk ikke er del-tagere i landssækkende aftaler med forsikringsselskaberne. I stedet ser det ud til, at det meste af markedet overtages af fire store, landsdækkende konsulentfirmaer, som kan indgå aftaler med for-sikringsselskaberne. Det er således åbenbart for enhver, at der ikke konkurreres på lige vilkår.

Når ejendomsmæglerne bestiller tilstandsrapporter og energimærker hos forsikringsselskaberne beregner selskaberne sig typisk et formidlingshonorar på kr. 500,00, hvilket bevirker, at sælgers udgifter til tilstandsrapporter forøges med samme beløb. Samtidig forhindres hussælgerne i at købe en billigere ydelse hos andre konsulentfirmaer.

Den store ordretilgang til forsikringsselskaberne har ifølge lokale ejendomsmæglere bevirket, at ventetiden på tilstandsrapporter og energimærker generelt er forøget – ofte til et helt uacceptabelt højt niveau.

I forbindelse med forsikringsselskabernes formidling af opgaver til bygningskonsulenterne er det for os uforståeligt, hvordan det kan lykkes en stor ejendomsmæglerkæde at overtale sine kunder til at lade alle tilstandsrapporter og energimærker bestille via ét bestemt forsikringsselskab, som der-efter videregiver alle bestillinger til ét bestemt konsulentfirma. Der er åbenbart ingen af ejen-domsmæglerkædens kunder, der bliver informeret om, at de som hovedregel selv skal bestille til-standsrapporter og energimærker.

I et forsøg på at presse ejendomsmæglerne i en bestemt mæglerkæde til at kanalisere bestillingen af tilstandsrapporter og energimærker til ét bestemt, stort forsikringsselskab, har dette selskab net-op indledt en stor kampagne, hvor man overfor alle medlemmer i ejendomsmæglerkæden offent-liggør lister over, hvor ”dygtige” de enkelte ejendomsmæglerfirmaer er til at kanalisere bestillin-gen af tilstandsrapporter og energimærker til det pågældende forsikringsselskab, som er en del af den samme finansielle koncern. Dette er tilsyneladende et forsøg på at anvende gruppepres, for at sikre, at flest mulige bestillinger formidles via det pågældende forsikringsselskab. Dermed stilles de lokale bygningskonsulenter i en ulige konkurrencesituation.

Samme forsikringsselskab har tidligere vedtaget en prispolitik, hvor der tilbydes forskellige priser for ejerskifteforsikringer, afhængig af, om den tilstandsrapport, der ligger til grund for tilbudet på ejerskifteforsikringen er formidlet via selskabet. Såfremt tilstandsrapporten ikke er formidlet via forsikringsselskabet er det afgivne tilbud på en ejerskifteforsikring ca. 20 % højere, end hvis til-standsrapporten var formidlet via forsikringsselskabet. Med denne prisdifferenciering ser det ud til, at forsikringsselskabet forsøger at erobre så stor en del af markedet, som muligt, hvilket der ikke umiddelbart er noget at sige til. Men det har den uheldige konsekvens, at de resterende små, lokale bygningskonsulenter udsættes for en så hård og urimelig konkurrence, at mange formodentlig må lukke.

Denne udvikling er specielt uheldig set i lyset af ministerens gode intentioner om, at den overve-jende del af tilstandsrapporter og energimærker skulle bestilles af sælgerne direkte hos de lokale bygnings-sagkyndige og energikonsulenter.

Markedet for tilstandsrapporter og energimærker har desuden udviklet sig sådan, at et af de større forsikringsselskaber har etableret egen afdeling med ansatte bygningsagkyndige og energikonsulenter. I den forbindelse er vi usikre på, om forbrugerne sikres uvildig og uafhængig rådgivning. Samtidig bidrager denne konstruktion også til at udkonkurrere de lokale bygningsagkyndige og energikonsulenter.

Et andet problemområde i branchen er den udbredte anvendelse af forskellige tillæg, som udarbejdes sammen med tilstandsrapporterne. Disse tillæg indeholder kun meget få relevante oplysninger og synes mest egnet til at vildlede forbrugerne og markedsføre de enkelte ejendomsmæglerkæder og forsikringsselskaber.

Et tredje problem i den forbindelse er, at tillæggene ikke kan behandles af Ankenævnet for Huseftersyn. Det er derfor vores opfattelse, at forbrugerne ikke kan være tjent med den udbredte anvendelse af disse tillæg.

I pkt. 4 i aftalen indgået mellem Erhvervs- og Byggestyrelsen og Dansk Ejendomsmæglerforening om administration af Huseftersynsordningen og Energimærkningsordningen er anført følgende: *Ejendomsmægleren sikrer, at tilstandsrapporten og et eventuelt tillæg hertil holdes fuldstændigt adskilt fra hinanden, når materialet præsenteres for køber.*

Det er vores erfaring, at nævnte tillæg til tilstandsrapporter ofte giver et for positivt indtryk af ejendommen og ikke altid holdes fuldstændig adskilt fra tilstandsrapporten, hvilket synes i strid med nævnte aftale.

Vi håber, at Styrelsen vil gøre brug af nogle af ovennævnte erfaringer og betragtninger i forbindelse med den forestående revision af Huseftersynsordningen, således at den mellem Erhvervs- og Byggestyrelsen og Dansk Ejendomsmæglerforening indgåede aftale og ånden heri overholdes og de små, lokale bygningsagkyndige og energikonsulenter får en chance for at overleve på lang sigt.

Det er samtidig vort håb, at man i forbindelse med revisionen af Huseftersynsordningen vil fokusere meget på, at sikre de bygningsagkyndige og energikonsulenterne muligheden for at være helt uvildige og uafhængige af interesser, der kan påvirke arbejdet som bygningsagkyndig eller energikonsulent.

Med venlig hilsen

Lars Heise
Bygningsagkyndig
Møllebakken 1
6400 Sønderborg

Esben Tychsen
Bygningsagkyndig/Energikonsulent
Nybølnorvej 10
6310 Broager

Holger Rasmussen
Bygningsagkyndig/Energikonsulent
Smedebakken 8, Adsbøl
6300 Gråsten

Knud Midtgaard
Bygningsagkyndig/Energikonsulent
Egemose 15
6200 Aabenraa

Kopi af denne skrivelse er sendt til medlemmerne af Folketingets Boligudvalg til orientering.