

## ARKITEKTFIRMAET BJARNE ANDERSEN A/S

TINGVEJ 110 · BOX 53 · 9310 VODSKOV · TLF. 9829 4266 · FAX 9829 4551 · MOBIL 2423 4265  
EMAIL: ARK@BJARNEA.DK · WWW.ARK-BA.DK



### Til Boligudvalget

Vodskov, d. 29. januar 2009

#### **Bestillingsprocedure for tilstandsrapporter/energimærker.**

Siden 2004, hvor daværende Økonomi- og Erhvervsminister Bendt Bendtsen indgik en aftale med Dansk Ejendomsmæglerforening om at rekvirering af en bygningssagkyndig med henblik på udarbejdelse af tilstandsrapport og energimærkning forud for salg af et parcelhus/fritidshus el. lign. fremover skulle foregå gennem et forsikringsselskab, har der siden - stik imod hensigten – udviklet sig en praksis med opkrævning af anvisningsprovision til forsikringsselskaberne. Derved er prisen på rapporter blevet væsentlig højere og den almindelige konkurrence mellem de bygnings-sagkyndige er sat ud af kraft..

Set med forbrugernes øjne har aftalen fra 2004 endvidere haft den meget negative og uheldige virkning, at et flertal af de bygningssagkyndige nu er koncentreret og ansat i store, få og landsdækkende udbydere (forsikringsselskaber og ingeniørfirmaer), som har indgået aftaler med de toneangivende forsikringsselskaber. Disse har igen aftaler med de landsdækkende kædemæglere, som får tildelt årsbonus, beregnet ud fra antallet af bestilte rapporter.

Således kan nævnes, at Alm. Brand/EDC-Mæglerne pålægger de bygningssagkyndige at opkræve et AB-gebyr på kr. 500,-/rapport. Nykredit Forsikring og Nybolig samt Estate Mæglerne har indgået en aftale om, at mæglerne modtager en anvisningsprovision for hver ejerskifteforsikring, der tegnes gennem mæglerbutikken. Nykredits omkostning hertil opkræves hos den bygningssagkyndige med kr. 400,00 excl. moms. Resten tilvejebringes i form af forhøjet præmie ved tegning af ejerskifteforsikring.

Nykredit har aftaler med flere større aktører på markedet om udførelse af tilstandsrapporter og energimærkninger, hvor den bygningssagkyndige er pålagt at opkræve anvisningsgebyrer. Den samlede pris for et almindeligt parcelhus mellem 100 og 199 m<sup>2</sup> udgør typisk ca. kr. 12.000,00 incl. moms. Hertil kommer forhøjede forsikringspræmier for en ejerskifteforsikring.

Hos ”frie” og uafhængige bygningssagkyndige udgør prisen for en tilsvarende bolig typisk kr. 10.000,00 incl. moms – altså en fordyrelse på kr. 2.000,00, når rapporterne bestilles gennem forsikringsselskaberne.

Hertil skal lægges en væsentlig prisforskel på ejerskifteforsikringen. Hos ”frie” forsikringsselskaber som f. eks. Dansk Boligforsikring, der ikke har aftaler med ejendomsmæglere, koster en ejerskifteforsikring med en selvrisiko på kr. 28.000,00 kr. 5.700,00.

Hos Nykredit Forsikring er prisen kr. 34.000,00/8.000. Det koster således forbrugeren kr. 4.300,00 ekstra, at bestille rapporter gennem forsikringsselskaberne.

De toneangivende udbydere og forsikringsselskaberne i forening har i kraft af deres sindrige og uigennemskuelige pris aftaler siden 2004 tilegnet sig en monopolagtig status i markedet. Forbrugerne (parcelhusejerne) er taget som gidsler og må betale en unødvendig høj pris for de delvis lovbundne ydelser.



De mindre og mellemstore arkitekt- og ingeniørfirmaer, der bla. i kraft af et godt lokalkendskab, tidligere traditionelt kunne tilbyde disse ydelser til en væsentlige lavere pris, bedre kvalitet og udstrakt service, er nu gradvist blevet erstattet af de store landsdækkende udbydere, der i kraft af deres uigennemskuelige returkommissionsaftaler har kunnet overtage markedet til ugunst for forbrugerne.

Under FEM-Sekretariatets afholdelse af efterårets obligatoriske informationsmøde for bygningsagkyndige, er vi blevet gjort opmærksom på, at et udvalg arbejder på en revision af loven forbrugerbeskyttelse ved handel med fast ejendom med tilhørende bekendtgørelser (Huseftersynsloven). Hensigten skulle iflg. det oplyste være, at øge forbrugernes sikkerhed bla. i kraft af bedre kvalitet og lavere pris m.v.

Vi finder, at udvalgets arbejde med en modernisering af ordningen også bør indehold nogle overvejelse om en mere forenklet (læs: billigere) bestillingsprocedure. Det bør efter vor opfattelse være således, at sælger og ejendomsmægler i forening frit kan vælge mellem samtlige lokale bygningsagkyndige ud fra almindelige konkurrencekriterier.

-Et tandlægebesøg kræver jo ikke, at bestillingen skal gå gennem præsten!

Hvervet som beskikket bygningsagkyndige er grundlæggende baseret på en offentlig beskikkelse. Ejendomsmægleres virke er nøje reguleret via ejendomsmæglerbekendtgørelsen og en offentlig autorisation. Dette pålægger de udøvende et særligt ansvar. Ejendomsmægleren har således beføjelser til at rådgive købere og sælgere om økonomiske, juridiske og markedsføringsmæssige spørgsmål. Det virker ulogisk, at rådgivning om tekniske forhold (bestilling af tilstandsrapport) skal foregå gennem et forsikringsselskab.

En evt. revision af huseftersynsloven kunne og burde passende indeholde en betydelig forenklet og mere gennemskuelig bestillingsprocedure til gavn for forbrugeren, så ejendomsmægleren igen - på sælgers vegne - frit kan vælge mellem de lokal bygningsagkyndige.

Med venlig hilsen

**Arkitektfirmaet Bjarne Andersen A/S**

Bjarne Andersen

Jørn Olsen

OT Consult aps  
Skovgårdsparken 91,  
7080 Børkop