

Højbjerg den 12. august 2012

**Til Folketingets
By- og Boligudvalg**
- åben skrivelse

Vedrørende:

- Omfang af tilstandsrapporter (og energimærker) til små firmaer/enmandsfirmaer
contra
- tilgang via ejendomsmæglere og forsikringsselskaber til udvalgte firmaer.

Formål

Denne skrivelse fremsendes for at belyse over for By- og Boligudvalget, i hvilken grad bestilling af tilstandsrapporter og dermed også energimærker er fordrejet.

Om mig selv

Undertegnede er beskikket bygnings sagkyndig og energikonsulent. Jeg har været selvstændig siden medio 1997 med firmaet Bygkon, og er ISO 9001 certificeret for begge områder.

Udførelse af tilstandsrapporter (og energimærker) er og har været hovedbetingelsen for opretholdelse af min virksomhed. Det med supplement ved byggetilsyn og mindre konsulentopgaver samt købergennemgange.

Faktuelle oplysninger

I den seneste debat er det fremført af brancheforeningen BfBE, at der efter deres skøn sker en ligelig fordeling af opgaver mellem store firmaer contra små firmaer. Med min egen omsætning som eksempel kan jeg vise, hvor stor en fordrejning der er sket i de seneste 1-2 år – klart modsat de oplysninger, der er fremføres af BfBE.

Idet energimærker er indledning til en tilstandsrapport, kan jeg oplyse om min omsætning:

- **2012 i alt til dato - 5 energimærker.** (Det seneste er via en mægler til en sælger, der er insolvent, hvorfor handlen er problematisk, og at jeg flere måneder efter min rapport endnu ikke er blevet afregnet).
- **2011 sidste halvår – 11 energimærker.**
- **2012 i alt til dato – 7 tilstandsrapporter** (som ikke er en fornyelse af rapport på samme ejendom).
- **2011 siden juli – 8 tilstandsrapporter** (som tilsvarende ikke beror på en fornyelse eller kontakt i anden anledning).

Konsekvensen

For undertegnede – samt for yderst mange små andre firmaer er konsekvensen, at der ikke er økonomi til at drive en forretning. Indtjeningen er for lille til at dække selv de direkte udgifter til bl.a.:

- Pligtig forsikring
- ISO 9000 certificering
- Deltagelse i pligtige kurser

- Almindelige (minimale) driftsudgifter

Yderligere anfører **bekendtgørelsen om huseftersynsordningen i Kapitel 3, § 8. Stk. 3:**

"Kravet om erhvervsmæssig erfaring, jf. § 4, stk. 1, nr. 2, anses for opfyldt, hvis ansøgeren i en periode på 3 år inden ansøgningen om genbeskikkelse har indberettet mindst 60 tilstandsrapporter til sekretariatet."

Med den tilgang af opgaver som er sket i den seneste periode – og hvad der kan forudses i de først kommende år, **tvinger de gældende regler mig til at ophøre som beskikket bygningsagkyndig**, da jeg kan forudse, at jeg ikke modtager 60 opgaver i en 3-årig periode.

Henstilling til By- og Boligudvalget

- At loven tilrettes de faktiske hensigter, der må være, at statens beskikkede bygningsagkyndige **får mulighed** for en lige tilgang af opgaver
- At alle bygningsagkyndige - også i eget firma – får mulighed for opretholdelse af deres beskikkelse.

eller

- At det anføres i loven, at tilstandsrapporter alene kan udføres af få firmaer, således at embedsmændene med tilknytning til Ordningen har en nemmest mulig administrativ opgave under indflydelse af lobbyister.

Supplerende fakta

Med HE-Sekretariatet som kilde kan det oplyses med 2011 som et tilnærmet normalt år, at der er udført i alt 66.429 tilstandsrapporter, og at de er fordelt mellem bygningsagkyndige:

Bygningsagkyndige	102	64	31	56	82	115	96	31	12
Opgaver	0	1-10	11-25	26-50	51-100	101-200	201-300	301-400	over 400

("Over 400" årlige opgaver for en enkelt konsulent er til og over 800 opgaver.)

Kalenderåret 2011 havde 253 arbejdsdage. Med 1,5 – over 3 tilstandsrapporter pr. arbejdsdag er det måske en del af forklaringen på **det store antal IKKE retvisende tilstandsrapporter, som udføres**. (I min seneste købergennemgang var der klart synligt gennemtæring af samtlige 40 m tagrende og i hver af de 6 små skotrender – et 9 år gamle hus. Dette var overset i ejendommens tilstandsrapport).

Med venlig hilsen

Bygkon ApS
ved
Anders Petersen

Aage Jedichs Vej 13 A
8270 Højbjerg
Tlf. 4027 7743
bygkon@bygkon.dk