



Dato: 16. maj 2012

Sagsnr.: 2012 - 1833

By- og Boligudvalget

**Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 49 BYB, alm. del. Spørgsmålet er stillet af By- og Boligudvalget den 24. april 2012**

**Spørgsmål nr. 49:**

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 20. april 2012 fra ABR Arkitekt-, Bygge- og Rådgivningsfirma vedrørende huseftersynsordningens tilstand, jf. BYB alm. del - bilag 84.

**Svar:**

I henvendelsen af 20. april 2012 fremsættes en række bemærkninger vedrørende bestilling af tilstandsrapporter og fordeling af tilstandsrapporter bestilt af henholdsvis sælger selv og via forsikringsselskaberne. Endvidere beskrives en model for central internetbaseret adgang til bestilling af tilstandsrapporter til sikring af uvildighed hos de beskikkede bygningssagkyndige. Herudover anføres det, at omkring 15-20 procent af de beskikkede bygningssagkyndige udarbejder knap halvdelen af samtlige udarbejdede tilstandsrapporter.

Reglerne for bestilling af tilstandsrapporter blev indført i 2006 for at sikre uvildigheden hos de beskikkede bygningssagkyndige og retvisende tilstandsrapporter. Reglerne indebærer et forbud for ejendomsformidlerne mod selv at rekvirere tilstandsrapporter på sælgers vegne. I stedet skal sælger enten selv vælge en beskikket bygningssagkyndig eller sælger kan aftale med ejendomsformidleren, at der rekvireres en tilstandsrapport via et forsikringsselskab, der tilbyder ejerskifteforsikringer.

I denne sammenhæng kan det oplyses, at ud af de godt 66.000 tilstandsrapporter, der er indberettet i det elektroniske indberetningssystem for tilstandsrapporter, HEWEB, i 2011, er knap 55 pct. af rapporterne rekvireret via et forsikringsselskab, mens godt 45 pct. er rekvireret via sælger/andre. Opgørelsen er baseret på, at de bygningssagkyndige ved udarbejdelse af en tilstandsrapport afkrydser, om tilstandsrapporten er rekvireret via et forsikringsselskab, af sælger eller andre.

Jeg vil i øvrigt gøre opmærksom på, at der med virkning fra den 1. maj 2012 er iværksat en række administrative initiativer for at forbedre mulighederne for at afdække eventuelle overtrædelser af bestillerreglerne. Således er det fremover blevet til en sælgeroplysning at angive, hvordan rapporten er rekvireret, ligesom navnet på sælgers ejendomsformidler vil fremgå af tilstandsrapporten. Desuden

er forbuddet mod, at ejendomsformidleren rekvirerer den bygnings sagkyndige, blevet suppleret af et forbud mod, at den sagkyndige modtager en sådan bestilling.

For så vidt angår forslaget om central bestilling af tilstandsrapporter bemærkes, at et sådant forslag blev behandlet af Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen. Det fremgår af udvalgets betænkning nr. 1520/2010, at udvalget ikke imødekom forslaget med den begrundelse, at det vil fjerne konkurrencen på pris og kvalitet på markedet for tilstandsrapporter, hvilket kan føre til et hævet prisniveau og forringelse af tilstandsrapporternes kvalitet. Justitsministeriet var enig med udvalget heri, og justitsministerens lovforslag L 89 om revision af huseftersynsordningen indeholdt derfor ikke forslag herom. Spørgsmålet var i øvrigt genstand for selvstændig behandling under Boligudvalgets behandling af lovforslag L89 men fandt ikke støtte i lovgivningsprocessen.

Senest er spørgsmålet behandlet i forbindelse med en henvendelse fra Brancheforeningen for Fri Uafhængige Bygningssagkyndige og Energikonsulenter til Justitsministeriet, Erhvervs- og Vækstministeriet og Ministeriet for By- Bolig og Landdistrikter, hvor der foreslås indført et centralt internetbaseret bestillingssystem. Henvendelsen blev besvaret af Justitsministeriet på vegne af samtlige ministerier. Der henvises til justitsministerens besvarelse af By- og Boligudvalgets spørgsmål nr. 43 (alm. del).

Det bemærkes i øvrigt, at der allerede på hjemmesiden [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk) findes en søgeportal over alle beskikkede bygnings sagkyndige, hvor sælger kan få en liste over samtlige de beskikkede bygnings sagkyndige, som udarbejder tilstandsrapporter i lokalområdet.

For så vidt angår spørgsmålet om fordeling af opgaver blandt de beskikkede bygnings sagkyndige kan virksomhederne med beskikkede bygnings sagkyndige opdeles i tre grupper (efter antal bygnings sagkyndige i de enkelte virksomheder):

<b>Oversigt</b>	<b>1 enkelt sagkyndig</b>	<b>2 - 9 Sagkyndige</b>	<b>10 eller flere sagkyndige</b>
Antal virksomheder	284	14	4
Sagkyndige i antal	284	33	191
Antal rapporter	25.144	4.596	36.697
Markedsandel	38 pct.	7 pct.	55 pct.

Det fremgår af tallene, at 38 procent af de i perioden udarbejdede tilstandsrapporter er udarbejdet af bygnings sagkyndige i enkeltmandsfirmaer og 7 procent af bygnings sagkyndige ansat i mindre firmaer med mellem 2 og 9 bygnings sagkyndige. De resterende 55 procent af tilstandsrapporterne er udarbejdet af bygnings sagkyndige, ansat i firmaer med 10 eller flere bygnings sagkyndige.

Opgørelsen er baseret på tilgængelige data fra tilstandsrapporter indberettet i det elektroniske indberetningssystem for tilstandsrapporter, HEWEB, i 2011. Oplysningerne om firmatilhørsforhold er baseret på de bygnings sagkyndiges egne registreringer og kan derfor være behæftet med en vis usikkerhed.

Der er tidligere på grundlag af registreringerne i det elektroniske indberetningssystem for tilstandsrapporter, HEWEB, foretaget en sammenligning af kvaliteten af tilstandsrapporter, udarbejdet af henholdsvis bygnings sagkyndige rekvireret via forsikrings selskaber og bygnings sagkyndige rekvireret af sælger/andre. Der har ikke her kunnet konstateres forskelle i kvaliteten.

Endvidere bemærkes, at der siden indførelsen af den tekniske revision af tilstandsrapporter i 2006 er sket en løbende forbedring af kvaliteten af rapporterne og et fald i antallet af fejlbehæftede tilstandsrapporter. For yderligere at styrke kvaliteten af tilstandsrapporterne blev der pr. 1. januar 2011 etableret et nyt samlet disciplinær- og klagenævn for beskikkede bygningsagkyndige, som har overtaget ansvaret for den tekniske revision. På baggrund af den hidtidige sagsbehandling i nævnet og de af nævnet i 2011 og 2012 tildelte sanktioner er den foreløbige vurdering, at der fortsat sker en forbedring af kvaliteten af tilstandsrapporterne.

Endelig viser en manuel gennemgang af de 34 sanktioner, der hidtil er tildelt af disciplinær- og klagenævnet, at 20 sanktioner er tildelt bygningsagkyndige i enkeltmandsvirksomheder og 2 sanktioner er tildelt bygningsagkyndige ansat i mindre firmaer med mellem 2 og 9 bygningsagkyndige. De resterende 12 sanktioner er tildelt bygningsagkyndige ansat i firmaer med 10 eller flere bygningsagkyndige. Oplysningerne om firmatilhørsforhold er baseret på de bygningsagkyndiges egne registreringer og derfor kan være behæftet med en vis usikkerhed.

På baggrund af ovenstående giver henvendelsen af 20. april 2012 mig ikke anledning til at iværksætte yderligere tiltag, men jeg vil naturligvis følge området nøje og i den forbindelse være opmærksom på, om de gennemførte ændringer kan antages at have den ønskede effekt.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen