



NOTAT

Dato: 23. oktober 2013

Notat om statistik over rekvisition af tilstandsrapporter i perioden 1. april – 30. september 2013

Indledning

Af Folketingets By- og Boligudvalgs beretning nr. 1 af 19. december 2012 om opfølgning på beretning om bestilling af tilstandsrapporter og bygningsagkyndiges uvildighed fremgår bl.a. følgende:

”Udvalget anmoder Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om fortsat løbende at udarbejde statistik over, hvordan tilstandsrapporter rekvireres. Ministeriet anmodes samtidig om at indgå i dialog med huseftersynsordningens interessenter om formuleringen af spørgsmål om bestilling af tilstandsrapporter i et sælgeroplysningsskema og inden den 1. maj 2013 at give en rapportering til udvalget om dette. Herefter leverer ministeriet halvårligt en statistik over rekvisition af tilstandsrapporter.”

Ved notat udarbejdet af Erhvervs- og Vækstministeriet og Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter og fremsendt til Folketingets By- og Boligudvalg den 3. maj 2012 orienterede Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter Udvalget bl.a. om statistik over rekvisition af tilstandsrapporter til og med 31. marts 2013.

Samtidig oplyste Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, at ministeriet på baggrund af drøftelserne og efterfølgende høring af Følgegruppen for huseftersynsordningens medlemmer havde besluttet at omformulere spørgsmålet til sælgere vedrørende bestilling af tilstandsrapporter samt gennemføre en række ændringer i det elektroniske indberetningssystem HEWEB, og at ministeriet nærmere ville orientere udvalget herom i forbindelse med ministeriets afrapportering til By- og Boligudvalget inden den 1. november 2013.

Dette notat indeholder statistik over rekvisition af tilstandsrapporter i perioden 1. april 2013 - 30. september 2013 samt en orientering om ændringer det elektroniske indberetningssystem HEWEB.

Bestilling af tilstandsrapporter

Tilstandsrapporten indeholder sælgers oplysninger om ejendommen, herunder sælgers oplysninger om bestilling af tilstandsrapporter.

Spørgsmålet til sælgeren i perioden 1. april 2013 – 30. september 2013 har været formuleret således:

Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten?

0.1.Hvem har bestilt tilstandsrapporten?

- Dig selv
- Dit forsikringselskab evt. via din ejendomsmægler
- Andre

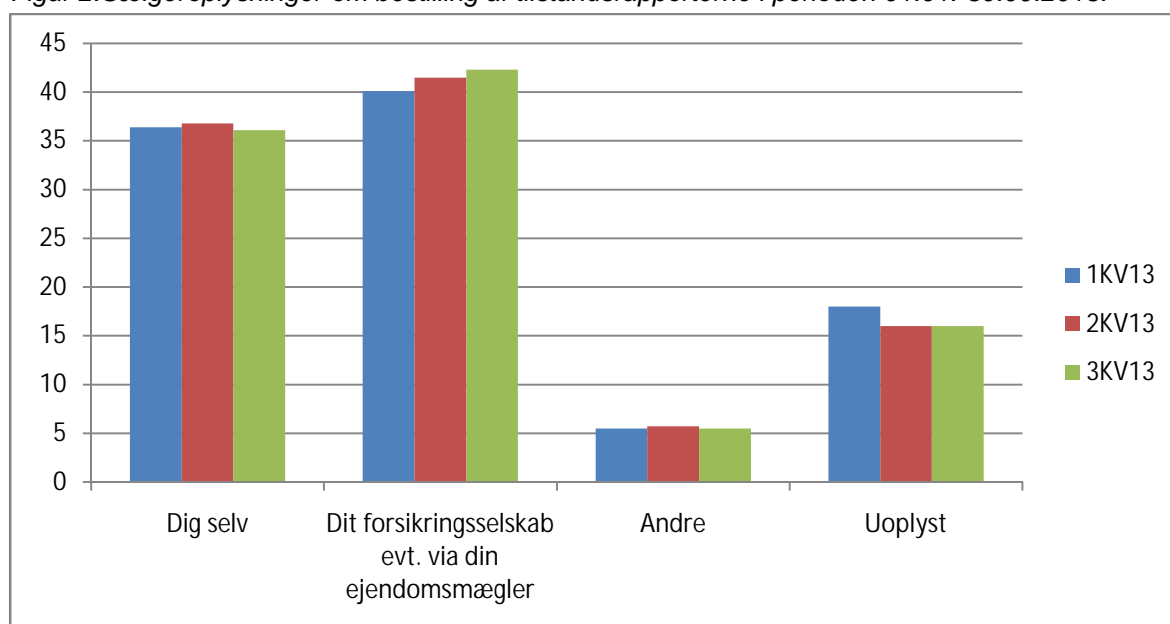
Følgende figur viser hvordan sælgernes oplysninger om bestilling af tilstandsrapporterne har fordelt sig i perioden 1. april 2013 – 30. september 2013.

Figur 1. Sælgeroplysninger om bestilling af tilstandsrapporterne i perioden 1. april 2013 – 30. september 2013:

Svarmulighed	Andel
Sælger	36,5 pct.
Via forsikringselskab	41,9 pct.
Andre	5,6 pct.
Ikke angivet	16,0 pct.
I ALT	100

Statistik for perioden 1. april 2013 – 30. september 2013. dvs. 2. og 3. kvartal 2013, kan sammenlignes med den tilsvarende statistik for 1. kvartal 2013.

Figur 2. Sælgeroplysninger om bestilling af tilstandsrapporterne i perioden 01.01.-30.09.2013:



Det fremgår af ovennævnte figur, at sælgere har oplyst, at de i 1., 2. og 3. kvartal 2013 selv har bestilt tilstandsrapporten i henholdsvis 36,4 pct., 36,8 pct. og 36,1 pct. tilfælde. Bestillingerne via et forsikringsselskab skete ifølge sælgernes oplysninger i henholdsvis 40,1 pct., 41,5 pct. og 42,3 pct. tilfælde. Endelig blev tilstandsrapporterne bestilt via "andre" i henholdsvis 5,5 pct., 5,7 pct. og 5,5 pct. tilfælde. I henholdsvis 18 pct., 16 pct. og 16 pct. tilfælde har sælgere ikke svaret på spørgsmålet vedrørende bestilling af tilstandsrapporten.

Ministeriet skal oplyse, at ministeriet den 1. oktober 2013 implementerede den i seneste afrapportering til Udvalget nævnte ændring af spørgsmål til sælgere om bestilling af tilstandsrapporten.

Fra og med den 1. oktober 2013 er spørgsmålet til sælgere formuleret således:

Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten*

0.1 Hvordan fandt du den bygningssagkyndige? (sæt kun ét kryds)

- Via www.boligejer.dk
- Via anden internetside
- Via familie, venner og bekendte
- Via en liste over bygningssagkyndige udleveret af min ejendomsmægler
- Min ejendomsmægler bad et forsikringsselskab om at finde én efter aftale med mig
- På anden vis, angiv hvilken _____

*Besvarelsen af dette spørgsmål skal alene bruges til statistik/analyse af huseftersynsordningen.

Ministeriets næste afrapportering til udvalget, som skal finde sted inden den 1. maj 2014, vil indeholde statistik over rekvisition i tilstandsrapporter baseret på sælgernes besvarelse af det nye spørgsmål.

Markedsandele

Ministeriet har endvidere foretaget en analyse af 32.893 tilstandsrapporter indberettet i perioden 1. april 2013- 30. september 2013 med henblik på at undersøge de beskikkede bygningssagkyndiges virksomhedstilknytning og antal af de udarbejdede tilstandsrapporter.

De bygningssagkyndige er blevet opdelt i tre grupper:

- virksomheder med 1 beskikket bygningssagkyndig ("enkeltmandsvirksomheder"),
- virksomheder med 2-9 beskikkede bygningssagkyndige ("mellemstore virksomheder") og
- virksomheder med 10 eller flere bygningssagkyndige ("store virksomheder").

Det bemærkes i den forbindelse, at virksomhedens størrelse fastsættes ud fra antallet af de beskikkede bygningssagkyndige knyttet til virksomheden, som i analyseperioden har indberettet mindst én tilstandsrapport.

I opgørelsen kombineres de i perioden indberettede tilstandsrapporter med den bygningssagkyndiges HE-nummer og den pågældendes virksomhedstilknnytning. Oplysningen om virksomhedstilknnytning trækkes fra de generelle oplysninger om den bygningssagkyndige, som er registreret i HEWEB.

Ifølge oplysningerne i HEWEB har 23 beskikkede bygningssagkyndige, som har indberettet tilstandsrapporter i 2. og 3. kvartal 2013, hafttilknnytning til mere end én virksomhed. Disse bygningssagkyndige har indberettet 2.762 tilstandsrapporter.

Der er derfor 2.762 ud af 32.893 tilstandsrapporter, hvor det samlede udtræk af data fra HEWEB ikke med den fornødne sikkerhed uden en manual gennemgang af hver enkelt rapport kan anvendes til at fastslå, hvilken af de virksomheder, som de pågældende bygningssagkyndige har været knyttet til, rapporterne er udarbejdet for.

886 af de 2.762 rapporter er dog udarbejdet af de beskikkede bygningssagkyndige, som i analyseperioden har været knyttet til to eller tre virksomheder af samme type ("enkeltmandsvirksomhed", "mellemstor virksomhed" eller "stor virksomhed"). Derfor kan disse tilstandsrapporter medtages i opdelingen.

Tilbage er 1.876 tilstandsrapporter, som er udarbejdet af beskikkede bygningssagkyndige, som ifølge de generelle oplysninger i HEWEB har været knyttet til to eller tre virksomheder af forskellige typer, og som derfor ikke kan grupperes uden en manual gennemgang af hver enkelt rapport.

Figur 3. Fordeling af tilstandsrapporter efter den beskikkede bygningssagkyndiges virksomhedstilknnytning i perioden 1. april – 30. september 2013:

	1 beskikket bygningssagkyndig	2-9 beskikkede bygningssagkyndige	10 eller flere beskikkede bygningssagkyndige	Tilknytning til flere forskellige virksomhedstyper
Antal virksomheder	204	15	4	15
Antal bygningssagkyndige	204	35	149	15
Antal rapporter	10.165	3.182	17.670	1.876
Markedsandel	30,9 pct.	9,7 pct.	53,7 pct.	5,7 pct.

Det fremgår af tallene, at 30,9 pct. af de i perioden udarbejdede tilstandsrapporter er udarbejdet af de bygningssagkyndige i enkeltmandsvirksomheder, 9,7 pct. af de bygningssagkyndige knyttet til virksomheder med mellem 2 og 9 bygningssagkyndige og 53,7 pct. i virksomheder med 10 eller flere bygningssagkyndige.

Ca. 5,7 pct. af tilstandsrapporter er udarbejdet af bygningssagkyndige, som har været knyttet til to eller flere forskellige virksomhedstyper.

Tilsvarende statistik for 1. kvartal 2013, som blev forelagt for Udvalget den 3. maj 2013, viste, at fordelingen af tilstandsrapporter var 32 pct. (bygningssagkyndige i enkeltmandsvirksomheder), 8 pct. (bygningssagkyndige knyttet til virksomheder med mellem 2 og 9 bygningssagkyndige), 55 pct. (virksomheder med 10 eller flere bygningssagkyndige) og 5 pct. (bygningssagkyndige knyttet til to eller flere forskellige virksomhedstyper).

Ministeriet har pr. 1. oktober 2013 ændret det elektroniske indberetningssystem HEWEB, således at den beskikkede bygningssagkyndiges oplysning om den pågældendes virksomhedstilknytning i forhold til hver indberettet tilstandsrapport nu er blevet en obligatorisk oplysning, som den pågældende bygningssagkyndig skal indtaste ved brug af en drop-down- liste.

De beskikkede bygningssagkyndige, som arbejder for flere virksomheder, der tilbyder tilstandsrapporter, eller dels er selvstændige, dels arbejder for en eller flere virksomheder, der tilbyder tilstandsrapporter, skal fremover hver gang oplyse, hvilken virksomhed den konkrete tilstandsrapport er udarbejdet for. Formålet med ændringer er at sikre et mere præcist statistisk grundlag i forhold til spørgsmålet om, hvordan fordeles de indberettede rapporter efter den beskikkede bygningssagkyndiges virksomhedstilknytning. Dette tiltag skal afspejles i ministerets næste afrapportering til Udvalget.

Ændringer af tilstandsrapporten m.v.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har – udover ovennævnte ændringer af det elektroniske HEWEB-system – bl.a. har foretaget ændring af tilstandsrapportens oplysning om den forventede restlevetid for bygningens tag.

Ifølge loven skal tilstandsrapporten indeholde oplysning om den forventede restlevetid for bygningens tag. Angivelsen af tagets forventede restlevetid skal bestå i en angivelse af restlevetiden for den del af taget (undertag, inddækning eller tagbelægning), som må forventes at have den korteste restlevetid. Samtidig skal det – f.eks. i en note – præciseres, hvilken del af taget, der har dannet grundlag for vurderingen af tagets forventede restlevetid.

Den bygningssagkyndige skal angive, om den pågældende bygningsdel må forventes at holde i op til 5 år, mellem 5 og 10 år eller i længere tid end 10 år.

For at gøre det klarere for forbrugere, hvordan oplysning om den forventede restlevetid for bygningens tag skal forstås, har ministeriet på baggrund af drøftelserne af problemstillingen med Følgegruppen for huseftersynsordningen udvidet oplysning om den forventede restlevetid for bygningens tag. Således skal tilstandsrapporter indberettet fra og med den 1. oktober 2013 udover oplysningen om den forventede restlevetid for bygningens tag tillige indeholde oplysninger om den forventede restlevetid for tagets enkelte bygningsdele, dvs. tagbelægning, undertage og inddækning. Hermed får forbrugere en mere detaljeret oplysning om den forventede restlevetid for bygningens tag, som de nemmere kan forholde sig til.

Der er endvidere blevet foretaget visse ændringer i det elektroniske indberetningssystem HEWEB med henblik på at sikre dels, at den beskikkede bygningssagkyndige udfylder alle felter, der skal udfyldes i forbindelse med indberetning af en tilstandsrapport, dels gøre brugerfladen nemmere at arbejde med.

Ministeriet arbejder endelig – som nævnt i ministeriets afrapportering til Udvalget den 3. maj 2013 – med yderligere digitalisering af ordningen, herunder undersøgelse af muligheden for digitalisering af sælgeroplysningskema.

Hidtil har det været den bygningssagkyndige, der indtaster sælgeroplysninger på baggrund af det af sælgeren på papir udfyldte sælgeroplysningskema. Følgegruppen for huseftersynsordningen har drøftet spørgsmålet om digitalisering af sælgeroplysningskema. Sigtet er at give sælgerne mulighed for at indtaste sælgeroplysninger direkte i HEWEB ved brug af NemLogin.

Følgegruppen har tilkendegivet, at den kan støtte initiativet forudsat, at muligheden for, at sælgere, som ikke har adgang til internettet, stadigvæk kan udfylde sælgeroplysningskema på papiropretholdes.

Ministeriet vil nærmere orientere By- og Boligudvalget om arbejdet med digitalisering af sælgeroplysningskema i forbindelse med ministeriets næste afrapportering til Udvalget, som skal finde sted inden den 1. maj 2014.