

Fube

Frie Uafhængige Bygningssagkyndige og Energikonsulenter

25. november 2014

Erhvervsstyrelsen
hoering_LFTD@erst.dk

Høring vedrørende forslag til lov om ændring af lov om detailsalg fra butikker m.v., lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. samt forskellige andre love samt ophævelse af lov om translatører og tolke og ophævelse af lov om dispachører

Fube ønsker hermed at kommentere forslag til Lov om ændring af lov om detailsalg fra butikker m.v., lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. samt forskellige andre love i høring. Forslaget giver anledning til følgende bemærkninger.

Forslagets § 2 – Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Fube kan støtte forslaget om afskaffelse af maksimalpriserne i Huseftersynsordningen og El-eftersynsordningen, med nedenstående forudsætninger.

En forudsætning for ophævelse af maksimalpriserne, er at man samtidig forbyder forsikrings-selskaberne og andre mellemhandlere, i Huseftersynsordningen og El-eftersynsordningen.

Vi mener, at der belæg for at antage, at konkurrencen på markedet i de seneste år, i højere og højere grad er sat ud af kraft.

Begrundet ved Statistikker fra Ministeriet for By- Bolig og Landdistrikter, der viser at over 70 % af alle rapporter udføres af relativt få store tilstandsrapportfirmaer, som følge af de aftaler der er mellem ejendomsmæglerne, forsikringsselskaberne og de store tilstandsrapportfirmaer. I disse samarbejdsaftaler er prisen ikke et tema, prisen er ikke umiddelbar synlig for forbrugeren, i den store dokumentmængde der altid er i en ejendomshandel.

Vi opfordrer til at maksimalpriserne i Huseftersynsordningen og El-eftersyns-ordningen, ophæves, helt i tråd med forslagens intentioner, nemlig at lette markedsadgangen og fjerne unødvendige barrierer m.v. for små virksomheder indenfor Huseftersynsordningen og El-eftersynsordningen.

Dog kun hvis alle mellemhandlere, som forsikringsselskaber og andre mellemhandlere forbydes, så alle rapporter, fremover, bestilles af hus sælger direkte hos den sagkyndige.

Huseftersyns markedet er efterhånden oversvømmet med mange seriøse mellemhandlere. For at op nå forbrugers sikkerhed og lige tilgang til markedet, for både små og store virksomheder, bør alle bestillinger foregå direkte hos den sagkyndige, eventuel via Boligejer.dk

Fube Sekretariat:
E-mail:
Indmeldelse:

Låsbygade 83, 6000 Kolding
post@fube.dk * formand@fube.dk
<http://www.fube.dk/indmeldelse.php>

Telefon sekretariat: 28442971 09.00-16.00
web: www.fube.dk
Telefon formand: 21421213

Danmarks eneste landsdækkende netværk af frie uafhængige bygningsagkyndige og energikonsulenter

Hvis maksimalpriserne fjernes og melleghandlerne ikke forbydes, får det følgende **negative konsekvenser**:

- At i aftalekoncepterne mellem de store udbydere vil man kunne tage den pris de ønsker, og da det er velkendt at prisen på rapporter "drukner" i papirmængden hos ejendomsmægleren. Prisen for at sælge et hus, stiger og stiger, omkostninger til rapporter, ejendomsmægler, advokat, forsikring bliver et stort problem i visse dele af landet, disse omkostninger tager en væsentlig del af friværdien.
- Ved brug af melleghandler begrænses de små virksomheders adgang til markedet og konkurrencen sættes ud af spil.
- Ved bestilling rapporter via melleghandler, er der flere parter der får udbytte af konsulentens arbejde og derved afregnes konsulenten som underentreprenør, med en lavere pris og derved belastes kvaliteten, på rapporter, konsulenten er presset på tid (og økonomi). Dette kommer forbrugeren til skade.

Vi foreslår følgende:

- Der skal indgå en skriftlig aftale mellem hus sælger og den eller de der udfører rapporten/rapporterne, det kan være 1, 2 eller 3 forskellige firmaer, alle skal, hver især, udfærdige en aftale, som skal foreligge **før udarbejdelse af rapporten**. Aftalen må gerne være i form af en mail, hvor **aftale vilkårene** af påført (der bør udfærdiges en standard for ordlyden af en sådan aftale), herunder **pris**.
- Der må **ikke være nogen form for mellegheder, melleghandler, forsikringsselskab** eller lignende, med i denne aftale. Aftalen er alene mellem hus sælger og de sagkyndige
- Ved dødsboer indgår fuldmagtshaver som sælger (advokat, børn eller anden fuldmagtshaver, ikke ejendomsmægler). Ejendomsmægler må ikke indeholde, bestilling, rekvisition af omhandlende rapporter i en eventuel generel fuldmagt.

Hvis vore forslag gennemføres vil det få følgende **positive konsekvenser**:

- Forbrugeren får større sikkerhed for den rigtige pris og for den rigtige rådgivning.
- Markedskræfterne vil afgøre prisen på rapporter, der vil ikke forekomme eksklusiv aftaler mellem store (eller små) firmaer og forsikringsselskaber.
- Forbrugeren opnår en mere præcis pris på ejendommen hvis ejendomsmægleren har hele rapport sættet inden salgsvurdering af ejendommen. Den færdige rapport sæt er et godt redskab til Ejendomsmægleren for at fastsætte en mere korrekt pris på ejendommen.
- Ved ophævelse af maksimalpriserne i Huseftersynsordningen og El-efersynsordningen, få de små virksomheder indenfor ordningerne lige tilgang til markedet.

Vi har ikke bemærkninger til øvrige punkter i høringen.

Står til rådighed

Venligst

Fube

Formand Hans-Erik Bønnelykke, formand@fube.dk, Direkte: 21421213

Bestyrelsesmedlem Carsten Brejning