



**ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTEREN**

22. december 2014

Besvarelse af spørgsmål 108 alm. del stillet af Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalget den 10. december 2014.

**ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTERIET**
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 10/12-14 fra Frie Uafhængige Byggesagkyndige og Energikonsulenter (FUBE), om kommende lovforslag fra ministeren om bl.a. ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, jf. ERU alm. del – bilag 75.

Tlf. 33 92 33 50
Fax 35 29 10 01
CVR-nr 10 09 24 85
evm@evm.dk
www.evm.dk

Svar:

Frie Uafhængige Byggesagkyndige og Energikonsulenter (FUBE) støtter i deres henvendelse af 10. december 2014 ophævelsen af maksimalpriserne for tilstandsrapporter og elinstallationsrapporter. Men det anføres også, at der i lovforslaget om ophævelsen af maksimalpriser ikke tages hensyn til, at en stor del af rapporterne bestilles via samarbejdsaftaler mellem ejendomsmæglerne, forsikringsselskaberne og de bygningssagkyndige. FUBE mener, at en ophævelse af maksimalpriserne vil medføre en risiko for, at priserne på rapporterne vil stige. FUBE foreslår derfor, at muligheden for at ejendomsmægleren på sælgers vegne kan rekvirere rapporter via et samarbejdende forsikringsselskab ophæves, og at der samtidig indføres forbud mod mellemmand. Endvidere anfører FUBE, at konkurrencen på huseftersynsmarkedet i praksis er sat ud af spil, fordi de fleste opgaver går til få, større virksomheder, der samarbejder med forsikringsselskaberne.

Siden 2006 har der været et forbud i ejendomsmæglerloven mod, at ejendomsmægleren på sælgers vegne rekvirerer en tilstands- eller elinstallationsrapport. Forbuddet blev indsat på baggrund af kritik, der i efteråret 2003 blev rettet mod huseftersynsordningen. Kritikken gik på, at ejendomsmægleren bestilte tilstandsrapporter hos konkrete bygningssagkyndige, som udfærdigede ikke-retvisende tilstandsrapporter, de såkaldte ”lyserøde” tilstandsrapporter. Disse rapporter fremstillede ofte huset i bedre stand, end det egentlig var, hvilket gjorde huset nemmere at sælge for ejendomsmægleren.

Ejendomsmægleren må derfor ikke på sælgers vegne indgå aftale om rekvirering af tilstandsrapporter. Ejendomsmægleren må desuden heller ikke henvise sælger til konkrete bygningssagkyndige eller virksomheder. Det følger dog af de såkaldte bestillerregler, at ejendomsmægleren efter aftale med sælger kan rekvirere fx en tilstandsrapport hos et forsikringsselskab, der udbyder ejerskifteforsikringer, under forudsætning af at ejendomsmægleren ikke har indflydelse på, hvem forsikringsselskabet

har valgt til at udføre opgaven.

Ophævelsen af maksimalpriser vurderes umiddelbart ikke at have indflydelse på bestillerreglerne. Det forhold, at en ejendomsmægler kan rekvirere tilstandsrapport og elinstallationsrapport via et forsikringsselskab, er en ordning, som skal sikre, at ejendomsmægleren ikke har indflydelse på valg af bygnings sagkyndig, elinstallatørvirksomhed eller på rapportens kvalitet, og det ses ikke at have sammenhæng med prisen på opgaven. Det står i øvrigt altid forbrugeren frit for selv at vælge en bygnings sagkyndig eller installationsvirksomhed.

Jeg mener derfor ikke, at der er grundlag for at ændre på bestillerreglerne.

Forslaget om afskaffelse af maksimalprisregulering har til formål at reducere den reguleringsmæssige kompleksitet for de virksomheder, som leverer ydelsen og give de byggesagkyndige og elinstallatørvirksomhederne øget fleksibilitet i prisfastsættelsen af deres ydelser. Samtidig har maksimalpriser alt andet lige en normerende effekt for prisdannelsen på et marked. Det betyder, at flere udbydere, end hvad der er tilfældet under fri konkurrence, vil tage en pris svarende til maksimalpriserne. Det kan føre til, at forbrugerne betaler en overpris for ydelserne.

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen har endvidere oplyst mig følgende, som jeg kan henholde mig til:

”Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen er løbende opmærksom på, om der er brancher, som bør underkastes et ekstra eftersyn, så hvis fjernelse af maksimalpriser mod forventning måtte vise sig at medføre, at priserne for henholdsvis tilstands- og elinstallationsrapporter vil stige til skade for forbrugerne, og der i øvrigt er indikationer på overtrædelse af konkurrence-loven, vil det naturligvis indgå i styrelsens overvejelser, om et ekstra eftersyn af denne branche skal prioriteres.

Det er endvidere styrelsens opfattelse, at Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter fortsat som følge af Folketingets By- og Boligudvalgs betretning nr. 1 af 19. december 2012 løbende halvårligt vil udarbejde statistik over, hvordan tilstandsrapporter rekvireres. Der vil således løbende blive fulgt med i, om der sker en ændring/udvikling i, hvordan tilstandsrapporter rekvireres.”

Det fremgår således, at Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen vil følge prisudviklingen på markedet og har mulighed for at gribe ind, hvis det skulle vise sig nødvendigt.