



NOTAT

3. april 2018

Statistik over bestilling af tilstandsrapporter i perioden 1. juli 2017 – 31. december 2017

Indledning

Sikkerhedsstyrelsen, under Erhvervsministeriet, fremlægger statistik for, hvordan hussælgere har bestilt tilstandsrapporter for 2. halvår af 2017, og sammenholder tallene med tidligere opgørelser for at følge udviklingen. Efterfølgende fremgår en oversigt over markedsandele fordelt på virksomhedsstørrelser for at give et overblik over, hvilke typer af virksomheder, der udarbejder rapporterne.

ERU orienteres halvårligt om, hvordan hussælgere bestiller tilstandsrapporter. Det er en praksis, der er videreført fra det daværende By- og Boligudvalg, som anmodede om statistikker for at følge udvikling. Udviklingen følges med fokus på, at der ikke opstår interessekonflikter i forbindelse med bestilling og formidling af tilstandsrapporter.

Bestilling af tilstandsrapporter

Tilstandsrapporten indeholder sælgers oplysninger om ejendommen, herunder sælgers oplysninger om bestilling af tilstandsrapport. I nedenstående Tabel 1 fremgår det, hvordan sælgers oplysninger om bestilling af tilstandsrapporterne fordeler sig i 2. halvår af 2017.

Tabel 1: Sælgeroplysninger om bestilling af tilstandsrapporter i perioden 1. juli 2017 – 31. december 2017.

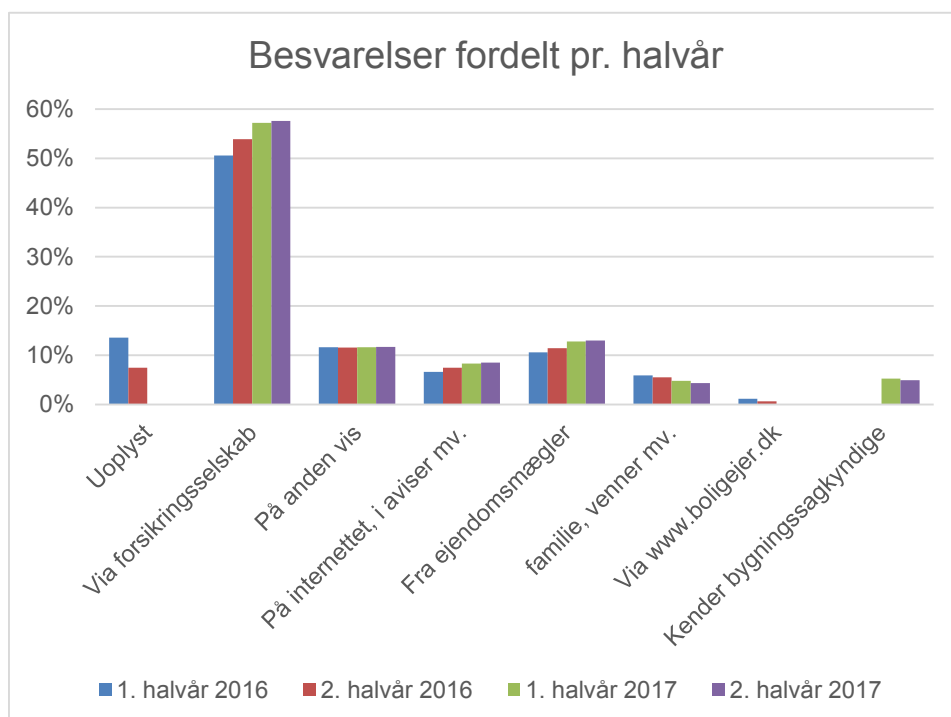
Svarmulighed	Pct.
Min ejendomsmægler bad et forsikringselskab om at finde én efter aftale med mig	58 %
På internettet, i aviser, eller andre medier	8 %
På en liste over bygningsagkyndige udleveret af min ejendomsmægler	13 %
Ved hjælp af familie, venner eller bekendte m.v.	4 %

Jeg kender den byggesagkyndige i forvejen	5 %
På anden vis	12 %

Kilde: Alpha-solutions

En sammenligning af ovennævnte opgørelse med tidligere statistikker viser, at der er sket en mindre forskydning i flere af svarkategorierne, hvilket fremgår af Figur 1. Forskydningen skal ses i lyset af, at svarmulighederne ændrede sig i oktober 2016 i forbindelse med digitalisering af sælgeroplysningskemaet. Det blev gjort obligatorisk for sælger at besvare spørgsmålene, så muligheden 'uoplyst' udgik, og svarmuligheden 'via boligejer.dk' udgik ligeledes. Disse to svarmuligheder udgjorde tilsammen ca. 15 % af svarene. Til gengæld blev svarmuligheden tilføjet, at sælger kender den bygningsagkyndige i forvejen, hvilket nu udgør 5 % af svarene. De uoplyste svar samt via boligejer.dk har fordelt sig ud på de øvrige svarkategorier, hvilket har rykket på fordelingen jf. Figur 1.

Figur 1: Besvarelse fordelt pr. halvår i perioden 1. juli 2016 – 31. december 2017.



Af figuren ses det, at andelen af sælgere, der bestiller tilstandsrapporter gennem henholdsvis et forsikringsselskab eller via en udleveret liste over bygningsagkyndige fra ejendomsmægler, er steget. Derudover ses der en mindre stigning i andelen af sælgere, der finder den bygningsagkyndige

på internettet, i aviser eller via andre medier, mens brugen af netværk i form af familie, venner m.v. er faldende. Stigningen i flere kategorier ligger på niveau med, hvad de uoplyste svar og den udgående svarkategori 'via boligejer.dk' tidligere udgjorde. Det er derfor naturligt, at flere svarkategorier har oplevet en stigning.

Markedsandele

Sikkerhedsstyrelsen har foretaget en analyse af 35.992 tilstandsrapporter indberettet i perioden 1. juli 2017 - 31. december 2017 med henblik på at undersøge forholdet mellem de beskikkede bygningsagkyndiges virksomhedstilknytning og antal udarbejdede tilstandsrapporter.

Virksomheder er blevet opdelt i tre grupper efter antal tilknyttede bygningsagkyndige:

- virksomheder med 1 beskikket bygningsagkyndig ("enkeltmandsvirksomheder"),
- virksomheder med 2-9 beskikkede bygningsagkyndige ("mellemløse virksomheder") og
- virksomheder med 10 eller flere bygningsagkyndige ("store virksomheder").

Tabel 2: Markedsandele i perioden 1. juli 2017 til 31. december 2017:

	1 bygnings- sagkyndig	2-9 bygnings- sagkyndige	10 eller flere bygnings- sagkyndige
Antal virksomheder	155	18	6
Antal bygnings- sagkyndige	155	58	235
Antal rapporter	8.245	4.128	23.619
Markedsandel	22,9 %	11,5 %	65,6 %

Det fremgår af tabel 2, at 22,9 % af tilstandsrapporterne er udarbejdet af bygningsagkyndige i enkeltmandsvirksomheder, 11,5 % er udarbejdet af virksomheder med mellem 2 og 9 bygningsagkyndige, og 65,6 % af rapporterne er udarbejdet af virksomheder, som har haft 10 eller flere beskikkede bygningsagkyndige knyttet til virksomheden. Tallene er opgjort på baggrund af virksomhedernes CVR-nummer, og der kan således være virksomheder, der er underleverandør for andre, hvilket kan forstærke koncentrationen af markedsandelene.

Tilsvarende statistik for perioden 1. januar 2017 – 30. juni 2017 viste, at

24,4 % af tilstandsrapporterne blev udarbejdet af enkeltmandsvirksomheder, 11,5 % af virksomheder med 2-9 bygnings sagkyndige, og 64,1 % af rapporterne blev udarbejdet af virksomheder med 10 eller flere ansatte. Tallene er altså nogenlunde på niveau med den seneste opgørelse – dog med en mindre fremgang til gruppen af store virksomheder.

Set over en længere periode (fra ultimo 2015 – primo 2016) og frem ses der en tendens til, at de store virksomheders markedsandele er vokset på bekostning af enkeltmandsvirksomhederne. Eksempelvis udgjorde enkeltmandsvirksomhedernes markedsandele i perioden 1. oktober 2015 – 30. marts 2016 ca. 28 %, mens andelen for de store virksomheder lå på ca. 59 %. De mellemstore virksomheder markedsandel ligger nogenlunde stabilt.

Det er i forbindelse med opgørelsen centralt at bemærke, at gruppen af store virksomheder i den seneste periode er vokset fra 5 virksomheder til 6 virksomheder, hvor markedsandelene også er vokset.

Digitalisering af sælgeroplysningsskemaet

Arbejdet med at digitalisere sælgeroplysningsskemaet er afsluttet, og skemaet har været digitaliseret siden oktober 2016.

Digitaliseringen af sælgeroplysninger har grundlæggende gjort det nemmere for sælger at forstå og besvare spørgsmålene, og det har givet en mere retvisende statistik vedrørende bestilling af tilstandsrapporter. Det skyldes bl.a., at det i dag ikke er muligt at indberette skemaet, medmindre spørgsmålet om bestilling af tilstandsrapporter også er besvaret.