



18. oktober 2019

Til Folketingets Erhvervsudvalg

Jeg vil gerne takke tidligere erhvervsminister Rasmus Jarlov og Erhvervsudvalget for den interesse, medlemmerne har vist for min henvendelse af 24. marts 2019, og ikke mindst takke for Rasmus Jarlovs kommentarer af 23. april 2019. Jeg mener dog ikke, at Rasmus Jarlov med sin kommentarer forholder sig til de efterhånden meget velbeskrevne problemer, som den herskende magtbalance på markedet for tilstandsrapporter mv. medfører for tilliden til og respekten for huseftersynsordningen og i øvrigt også energimærkningsordningen.

1 →

Lovlighed

Det er vigtigt at slå fast, at der ikke er i tvivl om, at forsikringsselskabernes rutiner for bestilling af tilstandsrapporter og de ekstraydelser, der følger med, som fx allonger, fornyelser, nøgleafhentning, opmåling mv., er lovlige. Det var ejendomsmæglerens bestillinger før lovændringen i 2004 også. Problemet var dengang en mistanke om, at ejendomsmæglerne var lidt for salgsmindede, når de valgte beskikket bygningssagkyndig, og den bygningssagkyndige lidt for afhængig af at bevare et godt forhold til ejendomsmæglerne, typisk i lokalområdet. Det er en anden situation i dag, som Deloitte-rapporten også viser.

De "gratis" fornyelser, sneallonger og førsynsrapporterne er ikke nødvendigvis et angreb på uvildighedsprincippet, i mange tilfælde slet ikke, men de er eksempler på, at forsikringsselskaberne og de store bygningssagkyndigvirksomheder indgår meget detaljerede aftaler om priser og vilkår, som knytter dem til hinanden.

At de mange tiltag og aftaler på markedet for energimærker, tilstands- og elrapporter er lovlige, betyder ikke, at de ikke sætter ordningerne under pres og skaber uhensigtsmæssige afhængighedsforhold, som også Deloitte-rapporten viser. Endvidere medfører den megen daglige kommunikation mellem aktørerne om leveringsfrister, fornyelser, allonger og skadesregistreringerne et usundt arbejdsmiljø for bygningssagkyndigvirksomhederne. Der er hele tiden en underliggende strøm af utryghed – man ved aldrig, hvornår en ejendomsmægler er blevet så utilfreds, at han har sat en større aktion i gang og involveret forsikringsselskab m.fl., som så kan tage sine forholdsregler.

Arkitektfirmaet Ole Kjølhede ApS

Ledagersti 15, 2720 Vanløse
Telefon 21 49 76 67 eller 40 49 14 36 • E-mail arkitekt@olekjoelhede.dk
www.arkitektolekjoelhede.dk
CVR 31 06 13 69



"Vandtætte skotter"

Huseftersynsordningens skiftende ministre har flere gange præciseret, at der skal være "vandtætte skotter" mellem de beskikkede bygningsagkyndige og ejendomsmæglerne. Da ejendomsmæglerne med den nugældende praksis står for bestillingen af de fleste tilstandsrapporter og desuden ofte skal bruge uddybning af skadesregistreringerne i forbindelse med hussalget, er det nok under alle omstændigheder lidt naivt at tro på denne skarpe adskillelse. En anden regulering af bestillerreglerne kunne dæmme op for de mange henvendelser vedrørende nøgleafhentning, levering, genfremsendelse af rapporter mv., som er med til at puste ejendomsmæglerens rolle i den bygningsagkyndiges arbejdsdag op.

Et par eksempler:

"Kære Ole Kjølhede,

Du lavede el-rapport og tilstandsrapport på Forårsvej d. 8 august 2017, og nu er køber og sælger enige om en pris, og derfor skal vi bruge en ny tilstandsrapport og el-rapport.

Der er intet foretaget siden du så huset sidst.

Jeg skal venligst spørge om hvornår du har tid til at komme og se huset og lave nye rapporter, og høre om der er en rabat, når du laver en gen-besigtigelse.

Huset er ubeboet, så du kan besigtige det når som helst.

Jeg ser frem til at høre fra dig.

Venlig hilsen

██████████

[Nordsjællandsk mægler, kæde]"

2 →

E-mailen er fremsendt den 20. august 2019, der er altså tale om en to år gammel tilstandsrapport, og jeg kan simpelthen ikke se nogen grund til, at hussælgeren, som i dette tilfælde er aldeles selvhjulpne, ikke selv kan henvende sig. Det kan heller ikke være ejendomsmæglerens opgave at blande sig i, om der ydes rabat. Der er i øvrigt slet ikke tale om en aftalt fornyelse, som ejendomsmægleren gerne må bestille direkte hos den bygningsagkyndige (Håndbog for Beskikkede Bygningsagkyndige omtaler fornyelser som udført umiddelbart efter udløb af den gældende rapport). Men jeg er jo næsten nødt til at forholde mig til henvendelsen. Det bliver mig, der skal bede om, at kunden selv henvender sig, som oftest med irritation hos ejendomsmægleren til følge.

Nedenstående e-mail af 30. juli 2019 fra min medarbejders indbakke viser følgerne af, at der i daglig praksis ikke er klare linjer vedrørende forskellen på aftaleindgåelse og bestilling via forsikringssekskabernes portaler. Sælgers repræsentant, en dødsbobestyrer, var på ferie, hvilket medførte et par dages ventetid på dels udfyldt sælgeroplysningsskema og dels udfyldt aftaleseddel vedrørende energimærkning. Ejendomsmægleren mente ikke, at denne ventetid var acceptabel og henvendte sig flere gange telefonisk for at sætte skub i sagen.

"Hej Lis.

Jeg har talt med anden byggesagkyndig der fortæller, at det er fuldt tilstrækkeligt når sælger har underskrevet formidlingsaftale med mig hvor det er anført, at jeg har fuldmagt til at bestille tilstandsrapport og energimærke på sælgers vegne.

Er du enig for så mailer jeg dig gerne kopi af min formidlingsaftale med boet?"

Med venlig hilsen

██████████

[Storkøbenhavn, selvstændig mægler, kæde]"

Arkitektfirmaet Ole Kjølhede ApS

Ledagersti 15, 2720 Vanløse
Telefon 21 49 76 67 eller 40 49 14 36 • E-mail arkitekt@olekjoelhede.dk
www.arkitektolekjoelhede.dk
CVR 31 06 13 69



Der findes utvivlsomt en bestemmelse, der gør det problematisk, at ejendomsmægleren vil fremsende en formlingsaftale til en uvedkommende tredjemand, men det må behandles andetsteds.

Også et godt eksempel på den utålmodighed, der præger udarbejdelsen af energimærker, tilstands- og elrapporter. Det kan kun gå for langsomt. Dette hastværk betaler forsikringsselskaberne dyrt for, da alt for mange nyttige informationer fra hussælgere går tabt i kampens hede.

En mere fredelig og meget typisk forespørgsel til karaktergivningen i tilstandsrapporten fik jeg telefonisk forleden, hvor en ejendomsmægler på vegne af den berigtigende advokat ville høre, om ikke spor efter borebiller skulle takseres med KO i stedet for den værre karakter, jeg havde givet i tilstandsrapporten. KO ville ikke være korrekt, og det kan man let forklare, men advokaten kunne vel have ringet selv.

Hastværk og manglende respekt

Et andet eksempel, som involverer et dødsbo og viser, at det kniber lidt med respekten for det forberedende papirarbejde, når man har bestilt huseftersyn og energimærke:

"Kære Lise Frost

Her er den underskrevne aftaleseddel. Når/hvis jeg har "besværliggjort" processen, skyldes det en (uforståelig) nyskabelse i eftersynsordningen, og som jeg ikke har været klar over/opmærksom på.

Som aut. bobestyrer sælger vi adskillige ejendomme hvert år, og fælles for dem alle er, at der bliver udfærdiget tilstandsrapport mv. alene for at køberne kan tilbydes et ejerskifteforsikringstilbud. Vi har aldrig kontakt med de byggesagkyndige og ser ikke et stykke papir, før end vi modtager rapporten og fakturaen. Eftersynet rekvireres af den mægler, vi samarbejder med, og det sker naturligvis i henhold til aftale/fuldmagt herfra.

Derfor blev jeg særdeles overrasket over fremgangsmåden i denne sag, da jeg/vi ikke kan oplyse/erklære noget som helst om en ejendom i et dødsbo.

Med venlig hilsen

Advokat (H), partner
[Midtsjællandsk advokatkontor]

I dette tilfælde var ejendomsmægleren også presset, da hun netop ikke må involvere sig i udarbejdelsen af de tre rapporter, men blev kastet ud i en længere dialog om de manglende ejerdokumenter. En meget almindelig situation, også når det er almindelige hussælgere, der er bagud med papirarbejdet.

Denne sag bragte i øvrigt den oplysning med sig, at mange advokater af nogle af de store bygningssagkyndigvirksomheder er "fritaget" for at tage stilling til sælgeroplysningskemaets to obligatoriske spørgsmål og energimærkningsordningens aftaleseddel.

Det sidste kan man skrive sig ud af ved at oplyse i energimærkningsrapporten, at sælger ikke har ønsket at udfylde aftaleseddel, men det burde nu ikke være nødvendigt. Der er tale om tilgængelige og væsentlige oplysninger for energimærkningen, som hussælgeren bekræfter tilstedeværelsen af ved sin underskrift på aftalesedlen, og det er også på aftalesedlen, man giver tilladelse til, at der udføres destruktive indgreb ("boreprøve"), som ikke må udføres uden netop denne tilladelse. Ved hjælp af boreprøven kan energikonsulenten få konstateret, om bygningen er isoleret. Det gør faktisk en stor forskel ved beregningen af energimærket, og det er vel ikke rimeligt, at husets nye ejer skal forholdes de oplysninger om huset, der fremkommer ved boreprøven, blot fordi en bobestyrer ikke kan overskue af udfylde et relativt enkelt dokument.

Arkitektfirmaet Ole Kjølhede Aps

Ledagersti 15, 2720 Vanløse
Telefon 21 49 76 67 eller 40 49 14 36 • E-mail arkitekt@olekjoelhede.dk
www.arkitektolekjoelhede.dk
CVR 31 06 13 69



De to obligatoriske spørgsmål vedrører hussælgerens valg af beskikket bygnings-sagkyndig og ejendomsmægler kan uden problemer besvares også af bobestyrere. Her har der for at holde bobestyrerne fri af denne ulejlighed udviklet sig den praksis, at bygnings-sagkyndigvirksomhederne selv udfylder og underskriver sælgeroplysningsskemaet ved dødsboer og konkursboer. Det sker der helt sikkert ikke noget ved – de to obligatoriske spørgsmål burde slet ikke optræde i tilstandsrapporten – men det er da et eksempel på, at bygnings-sagkyndiges uvildighed presses, og at huseftersynsordningens bestemmelser ikke rigtig respekteres.

Denne praksis kan vel også medvirke til at udhule værdien af den information om bestillervejene, som besvarelsen af de to obligatoriske spørgsmål skulle give.

Både huseftersynsordningen og energimærkningsordningen indeholder bestemmelser om, at der skal sættes tid af til forberedelse af bygningsgennemgangen, og at hussælgeren skal medvirke ved denne forberedelse.

Det er knap nok praktisk muligt med servicemål på fem, undertiden kun tre, dage, fra ejendomsmægleren har bestilt rapporterne hos forsikringsselskabet. Inden for dette tidsrum, skal der af hussælgeren og den bygnings-sagkyndige fremskaffes relevant dokumentation for huset, eventuelt hos myndigheder og forsyningsselskaber, der skal aftales og udføres besigtigelse af mindst et par timers varighed, og typisk skal rapporterne leveres inden for 24 timer efter besigtigelsen, hvilket desuden kan forhaste kvalitetssikringen.

Førsynsrapporter

Førsynsrapporterne har ikke altid været myndighedens kop te. Da man begyndte på denne praksis med at udlevere tilstandsrapportkladden i forbindelse med hussalget, var der flere indvendinger af både juridisk og ansvarsmæssig art. Hvis man ser på den nedenstående e-mail af 26. august 2018 fra min indbakke, vil man formentlig godt kunne se det ikke helt uproblematisk ved denne udvikling af tilstandsrapporten:

4 →

"Vi har kigget på huset på Vandkarsevej ■, 2880 Bagsværd og kunne godt tænke os lidt rådgivning i forhold til vurdering af tilstandsrapporten (vi har fået kladden, som jeg har vedhæftet).

Specifikt er vi usikre på:

- betydningen af kommentarerne vedrørende soklerne
- skud på levetid af nuværende tag og pris på nyt

Som sagt vil vi rigtig gerne have dig med ud mandag eller tirsdag i næste uge, da vi ellers er lidt pressede på tid.

Du er velkommen til at give mig et kald.

Mvh,

■

Denne købergennemgang tog jeg så ikke med ud på. Jeg mener bestemt ikke, det er hensigtsmæssigt, at en anden bygnings-sagkyndig involveres i udarbejdelsen af en fagfælles tilstandsrapport.

Førsynsrapporterne uploades i de bestillingssystemer, som deles af ejendomsmæglerne, bygnings-sagkyndigvirksomhederne og forsikringsselskaberne, og kan derfor være tilgængelige for en ret bred kreds, herunder huskøberne. Førsynsrapportens formål er, at hussælgeren kan udbedre skader inden den indberetning af tilstandsrapporten, som gør den bindende for hussalgets parter. Det vil sige, at en huskøber kan have forudgående kendskab til en udbedret skade, som sidenhen kan give anledning til en erstatning fra ejerskitteforsikringen ("salgslak").

Arkitektfirmaet Ole Kjølhede ApS

Ledagersti 15, 2720 Vanløse
Telefon 21 49 76 67 eller 40 49 14 36 • E-mail arkitekt@olekjoelhede.dk
www.arkitektolekjoelhede.dk
CVR 31 06 13 69



Dette må det være komplet umuligt at holde styr på ved vurdering af skadesanmeldelserne, og et af forsikringselskaberne afviser som nævnt i Deloitte-rapporten da også førsynsrapporterne med henvisning til netop salgslakproblematikken.

Førsynsrapporten udarbejdes under det almindelige rådgiveransvar, hvor det fx ikke ville være usædvanligt, at rådgiveren vejledte i, hvordan en skade kan udbedres. Det må være en vanskelig balancegang, når den samme rådgiver i sin egenskab af beskikket bygningsagkyndig skal genbesigtige de udbedrede skader og tilrette kladden inden indberetning. Man kan selvfølgelig informere hussælgeren om, at der ikke kan ydes specifik rådgivning, for så vidt angår udbedring af skader nævnt i førsynsrapporten, men jeg har svært ved at se, at man her ikke har skabt en uheldig gråzone, der både berører uvildigheden, rådgiveransvaret og tilliden til huseftersynsordningen.

Hvis Sikkerhedsstyrelsen mener, at førsynsrapporterne er en god idé, kunne man tage initiativ til en juridisk mere holdbar løsning, der ikke satte nogen under pres, heller ikke de huskøbere, der ikke kender til, at der er udbedret skader i forbindelse med hussalget.

Forsikringsdækning af skader

Rasmus Jarlov påpegede på samrådet den 28. marts 2019, at "hvis forsikringselskaberne forbydes selv at bestille tilstandsrapporter, kan det medføre en større usikkerhed for forsikringselskaberne i forhold til kvaliteten af rapporterne og dermed i sidste ende omfanget af de skader, forsikringselskabet vil skulle dække".

Her bør man måske skelne mellem de forskellige situationer, som kan fremkalde et krav om erstatning mod ejerskifteforsikringselskabet.

I mange tilfælde vil kravet vedrøre skader, der ikke er synlige ved huseftersynet, uanset om tilstandsrapporten er udarbejdet af en af ejerskifteforsikringselskabets partnere eller af en beskikket bygningsagkyndig med eget CVR-nummer ("røntgenblikskader"). Dette er vel ejerskifteforsikringens primære funktion.

Så er der en række krav, der skyldes, at den bygningsagkyndige ved huseftersynet har overset eller fejlbedømt en skade. Her er der mulighed for at gøre regres mod den bygningsagkyndige – en praksis, som både ejerskifteforsikringselskabet og den bygningsagkyndiges ansvarsforsikringselskab er rutinerede i. Den bygningsagkyndiges professionelle ansvarsforsikring har forhøjet præmie ved udarbejdelse af tilstandsrapporter, så her har forsikringselskaberne formentlig gjort sig overvejelser, der sikrer, at forretningsområdet er nogenlunde rentabelt.

Der udbetales også en del forsikringererstatninger, som kunne have været undgået, hvis sælger havde været mere meddelsom og havde haft bedre tid til at undersøge relevante forhold, finde gamle papirer frem mv. Hussælgeren opfordres i sælgeroplysningsskemaet til at gennemgå skemaet sammen med den bygningsagkyndige. Dette sker sjældnere og sjældnere, da flere og flere huseftersyn foregår i tomme huse. Det har længe været muligt for hussælgeren at udfylde sælgeroplysningsskemaet digitalt, og de meget korte og ultimative leveringsfrister, der er aftalt mellem ejendomsmæglerne og forsikringselskaberne, gør, at mange hussælgere ikke kan nå at aftale en fridag og overlader det til den bygningsagkyndige og ejendomsmægleren at aftale adgang til huset. Mange hussælgere er også af den opfattelse, at udarbejdelse af rapporter i forbindelse med hussalget – og i øvrigt også betalingen for disse – er et anliggende, som ejendomsmægleren kan tage sig af.



Den bygningsagkyndige kan i et vist omfang skrive sig ud af denne manglende kontakt med hussælgeren ved at udfylde tilstandsrapportens generelle bemærkninger med de relevante forbehold, som ejerskifteforsikringen så kan tage højde for, men der er alligevel mange af disse sager. Forsikringsselskaberne kunne også sætte tempoet ned og sætte som vilkår, at hussælgeren medvirker som forudsat ved huseftersynet.

Endvidere udbetales der en del erstatninger som følge af, at ejerskifteforsikringen tilbydes med forskellige typer udvidet dækning. Dette må principielt være huseftersynsordningen uvedkommende. Den beskikkede bygningsagkyndiges ansvarsperiode er på fem år fra ny ejers overtagelse. Hvis forsikringsselskaberne ønsker at dække skader herudover, er det deres forretningsmæssige beslutning. Det samme må gælde forsikringsdækning af skader, der ikke er omfattet af huseftersynsordningen.

Bilag 1 viser et regreskrav, som blev fremsendt til mig for et par måneder siden. Forsikringsselskabet tilbagede krævet uden nærmere begrundelse, men det er stadig et godt eksempel på, at der er stor afhængighed mellem forsikringsselskaber og bygningsagkyndigvirksomheder.

Regreskravet vedrører en tilstandsrapport dateret 3. oktober 2014 og er dækket af min såkaldte afløbsforsikring hos min tidligere arbejdsplads, den i regreskravet nævnte 'samarbejdspartner'. Normalt vil et regreskrav blive fremsendt til den bygningsagkyndige og dennes ansvarsforsikringsselskab, hvorefter det anmeldte forhold besigtiges, og det vurderes, om det er den bygningsagkyndige, der har begået fejl ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten og i hvilket omfang. Først herefter takseres og udbedres skaden, jf. i øvrigt bevissikringsaftalen.

I dette tilfælde er forholdet takseret og udbedret, inden regreskravet fremsendes, hvilket normalt er afvisningsgrund for ansvarsforsikringsselskabet. Ejerskifteforsikringsselskabet begrundet regreskravet med, at den UN, der er givet for forholdet i tilstandsrapporten, skulle have været en K3. (For den fagligt interesserede: Gulvafløbet var delvist skjult under en vinylbelægning med utætte samlinger, som det krævede et destruktivt indgreb at se nærmere på. Derfor UN. Ikke alle forhøjelsesringe er i øvrigt ulovlige.)

Dette kan man jo tænke lidt over. Hvorfor ikke vælge den vedtagne fremgangsmåde ved regres, og hvorfor overhovedet dække kravet, når der er givet UN?

Bilag 1 er et eksempel på den effektivisering og det tætte samarbejde mellem bygningsagkyndigvirksomhederne og forsikringsselskaberne, som følger af bestillerreglerne. Der er formentlig en – utvivlsomt lovlig – aftale mellem min tidligere arbejdsplads og det ordregivende forsikringsselskab om, at man uden videre afregner de mindre regressager.

Konkurrenceforholdene

Rasmus Jarlov oplyser i sin kommentar af 23. april 2019 fortrøstningsfuldt, at Konkurrencestyrelsen er opmærksom på markedet for tilstandsrapporter mv. Det er der af styrelsens e-mail af 17. juni 2019 (bilag 2) ikke rigtig noget, der tyder på. Det er svært for mig at se, hvorfor markedsdeling og prisaftaler vedrørende private bestillinger af energimærker, tilstands- og elrapporter er en overtrædelse af konkurrencereglerne, hvorimod forsikringsselskabernes såkaldte systembestillinger og de tilhørende aftaler ikke udgør noget problem.

Systembestillingerne sendes af ejendomsmægleren til forsikringsselskabet, som videresender bestillingerne til deres samarbejdende leverandører af tilstandsrapporter mv. Nogle af disse samarbejdende bygningsagkyndigvirksomheder skal herefter viderefordre opgaverne til deres partnervirksomheder. Dette sker efter

Arkitektfirmaet Ole Kjølhede ApS

Ledagersti 15, 2720 Vanløse
Telefon 21 49 76 67 eller 40 49 14 36 • E-mail arkitekt@olekjoelhede.dk
www.arkitektolekjoelhede.dk
CVR 31 06 13 69



samme fordelingsnøgle og af de samme medarbejdere, som fordeler de private sager. De øvrige bygnings-sagkyndigvirksomheder er organiseret anderledes og har fastansatte konsulenter og underleverandører med eget CVR-nummer.

Begge bestillingsformer må i sagens natur være reguleret geografisk. Der er mange gode grunde til, at den konsulent, der udarbejder rapporterne, har kontor i nærheden af de ejendomme, der skal besigtiges. Foruden de rent lavpraktiske, at der relativt let og hurtigt skal kunne udarbejdes allonger og fornyelser, er der også miljøet at tage hensyn til. Den samme konsulent kan komme til at køre en del rundt i landet, for at bygnings-sagkyndigvirksomhederne kan opfylde forsikringsselskabernes krav om lokal forankring og landsdækkende service.

Konkurrencestyrelsen synes at fortolke de bestillingssystemer, som forsikringsselskaber, ejendomsmæglere og bygnings-sagkyndigvirksomheder har udviklet til at styre bestilling og levering af energimærker, tilstands- og elrapporter, som en forudsætning for, at rapporterne overhovedet kan udarbejdes. Det er ikke tilfældet. Rapporterne kan sendes som vedhæftninger til en e-mail. Mere kompliceret er det ikke. Udarbejdelsen – sagsforberedelsen, bygningsgennemgangen, beregningerne, rapportskrivningen – er en anden, rent bygningssteknisk proces, som ikke understøttes af bestillingssystemerne.

Energimærkerapporterne kommer sådan set ikke ejerskifteforsikringen ved og kunne i virkeligheden blot afleveres til ejendomsmægleren, når man sætter sit hus til salg. De behøver ikke cirkulere gebyrbelagte rundt mellem forsikringsselskaber, ejendomsmæglere og de udførende virksomheder.

7 →

Konklusion

Hvis man ønsker ejendomsmæglerens påvirkningsmuligheder begrænset, er den nemmeste løsning at gøre det til hussælgerens opgave at sørge for, at energimærke, tilstandsrapport og elrapport foreligger, inden man opsøger ejendomsmægleren. Hermed opfyldes også ejendomsmæglerens behov for hurtig levering af de tre rapporter. Kan man finde frem til ejendomsmægleren, kan man også finde en bygnings-sagkyndig.

Det er min erfaring, at mange væsentlige oplysninger om huset går tabt, når hussælgeren ikke er til rådighed ved huseftersynet, enten fordi han lægger en nøgle, eller fordi han ikke har nået at sætte sig ind i sit ansvar for medvirken og sin oplysningspligt. Det er også min erfaring at de barske deadlines, der præger branchen, er den væsentligste årsag til, at rapporterne efterhånden udarbejdes på samlebånd. Det er sagtens muligt at udarbejde en omhyggelig og retvisende tilstandsrapport, som både sikrer huskøberne – som dog er dem, der kan ende med at sidde tilbage med det største problem – og forsikringsselskaberne rimelige vilkår. Men der skal være tid og råd til det tekniske arbejde, rapportudarbejdelsen kræver. Det er der ikke på det pressede marked for tilstandsrapporter mv., som vi kender i dag.

Konkurrencen på markedet er usund. Det er meget muligt, at de aftaler, der indgås mellem de store bygnings-sagkyndigvirksomheder, forsikringsselskaberne og ejendomsmæglerne ikke er ulovlige, men de præger hele markedet for tilstandsrapporter mv. De bygnings-sagkyndigvirksomheder, der ikke kvalificerer sig til at udføre opgaver for forsikringsselskaberne, har i realiteten ikke noget grundlag for at hævde sig i selskab med de store, sammenspiste aktører. Måske det er det, Konkurrencestyrelsen hentyder til, når der i bilag 2 nævnes "markedsstrukturer, der til dels skyldes reguleringen"?

Rasmus Jarlov udtrykker bekymring for, at ejerskifteforsikringerne bliver for dyre, og at forsikringsselskaberne holder op med at tilbyde produktet, hvis man ændrer bestillerreglerne. Jeg kan tilføje, at man også kan risikere,

Arkitektfirmaet Ole Kjølhede ApS

Ledagersti 15, 2720 Vanløse
Telefon 21 49 76 67 eller 40 49 14 36 • E-mail arkitekt@olekjoelhede.dk
www.arkitektolekjoelhede.dk
CVR 31 06 13 69



at interessen for at blive beskikket bygningsagkyndig vil dale, hvis det reelt er en dårlig forretning på et presset marked med stressende arbejdsvilkår og få udviklingsmuligheder.

En slutkommentar: Jeg har udvalgt repræsentative eksempler fra min hverdag, hvor henvendelser af denne type sker på daglig basis, og gengiver dem anonymiseret, for så vidt angår de involverede personer, som blot gør deres arbejde.

Jeg håber, Erhvervsudvalget vil tage alvorligt, at bestillerreglerne må nytænkes.

Tak for opmærksomheden.

Venlig hilsen

Ole Kjølhede

Arkitekt MAA
Beskikket bygningsagkyndig og energikonsulent
21 49 76 67
arkitekt@olekjohlhede.dk

8 →

Bilag

Arkitektfirmaet Ole Kjølhede ApS

Ledagersti 15, 2720 Vanløse
Telefon 21 49 76 67 eller 40 49 14 36 • E-mail arkitekt@olekjohlhede.dk
www.arkitektolekjohlhede.dk
CVR 31 06 13 69

BILAG 1, s.1

[REDACTED]

Fra: [REDACTED]
Emne: VS: Skadenummer [REDACTED] - [REDACTED]
Vedhæftede filer: Skema krav bygningsagkyndig samarbejdspartner.pdf;
0)_Tilstandsrapport_(NY_tilstandsrapport).pdf; 1552480129729.jpg;
1553499204152.jpg; 1551858149915.jpg; Opgørelse.xlsx; Bilag 2.pdf; Bilag 3.pdf;
Bilag 1.pdf

Fra: [REDACTED]
Sendt: 13. september 2019 12:40
Til: [REDACTED]
Emne: Skadenummer [REDACTED]

Hermed fremsendes vores krav samt dokumentation.

Jeg har vedhæftet en opgørelse på vores udgifter på DKK 55.441,03 i forbindelse med skaden. Derudover har vores kunde betalt en selvrisiko på DKK 4.100,-, som vi også beder jer om at betale. Hvis I betaler selvrisikoen til os, sørger vi for at videresende beløbet til vores kunde.

Det samlede beløb på DKK 59.541,03,- bedes indbetalt til [REDACTED] Forsikring på kontonr. [REDACTED] snarest muligt og senest inden 30 dage under henvisning til vores skadenr. [REDACTED]

Vi gør opmærksom på, at nærværende skrivelse er vedlagt dokumentation for kravets størrelse og at kravet således tilskrives renter, hvis betaling ikke finder sted inden 30 dage.

I er velkomne til at kontakte os, hvis dette giver anledning til nogen spørgsmål eller kommentarer.

Ved henvendelse i sagen bedes henvist til vores skadenr.

Venlig hilsen

[REDACTED]
Skadebehandler • Regres
Tlf. [REDACTED]

Mail: [regres@\[REDACTED\].dk](mailto:regres@[REDACTED].dk)

BILAG 1, s. 2

Oplysninger til samarbejdspartner i forbindelse med regreskravet	
Skadenr.	[REDACTED]
Skadestødets adresse	[REDACTED]
Beskrivelse af skaden med nødvendig billedokumentation. Vedhæftes der fotos fra kunden, og / eller fotoreport fra taksator?	Ulovlig forhøjerramme med vandskade til følge. Se vedhæftede billeder.
Beskrivelse af den bygnings- eller elsagkyndiges ansvarsgrundlag. Hvad burde han have set / beskrevet anderledes og hvorfor?	Det fremgår af vores oplysninger, at Ole Kjølhede har udarbejdet tilstandsrapport den 03.10.2014 på ovenstående adresse. Der er sidenhen konstateret ulovlig udført forhøjerramme i afløb i bryggers. Forholdet er noteret i tilstandsrapporten med karakteren UN, men burde være givet karakteren K3, da forholdet har haft vandskade til følge.
Regreskravets anslåede størrelse. Foreligger der overslag, tilbud og har Gjensidige accepteret dette beløb?	DKK 55.442,- + DKK 4.100,-
Rapport der klages over.	[REDACTED]
Angiv rapportnr. og rapportdato og vedhæft rapport.	[REDACTED]

BILAG 2, s. 1

Fra: [REDACTED]
Sendt: 17. juni 2019 09:22
Til: Lis Frost
Emne: Svar på henvendelse vedr. spørgsmål til Styrelsens tidligere afgørelser

Kære Lis,

Tak for din henvendelse til Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen vedrørende spørgsmål til Styrelsens tidligere afgørelser i sagerne [REDACTED]

I din henvendelse rejser du følgende spørgsmål til Styrelsen:

- 1) Hvorfor er fordelingen af ejerskifteforsikringselskabernes bestillinger indenfor bygningsagkyndigkæder ikke en overtrædelse af konkurrenceloven?
- 2) Hvorfor er det lovligt, at aftale faste priser i en "aftaletrekant" mellem ejendomsmæglere, ejerskifteforsikringselskaber og bygningsagkyndigvirksomheder, når aftalen om ydelse og betaling i praksis indgår mellem hussælger og den bygningsagkyndige?

AD 1) Styrelsen har ikke tidligere truffet en materiel afgørelse om (u)lovligheden af fordelingen af de såkaldte "systembestillinger". Styrelsen vurderer endvidere, at de ressourcer der skulle anvendes for, at undersøge dette forhold nærmere ikke vil stå i rimeligt forhold med undersøgelsens forventede resultat og betydning for konkurrencen. Styrelsen har imidlertid gjort sig følgende overvejelser i henhold hertil:

- Boligsælgeren har fortsat det frie valg mellem, at indhente tilstandsrapporter selvstændigt fra en specifik bygningsagkyndig eller overlade dette til ejendomsmægleren gennem forsikringsbestillervejen.
- Styrelsen har forståelse for, at bygningsagkyndigvirksomhederne er nødsagede til, at foretage en fordeling af disse bestillinger via et system, idet det ikke vil være hensigtsmæssigt, at fordele systembestillingerne vilkårligt, og således i nogen grad må basere sig på geografi for at opnå en effektiv ressourceanvendelse.
- Da forsikringselskaberne kun ønsker, at indgå samarbejdsaftaler med landsdækkende kæder af byggesagkyndige, har styrelsen forståelse for, at disse markedsstrukturer, der til dels skyldes reguleringen, giver udfordringer for bygningsagkyndigvirksomhederne med henblik på, at kunne servicere forsikringselskaberne.

AD 2) Styrelsen kan heller ikke i henhold hertil udtale sig om (u)lovligheden af konkrete indgåede aftaler, idet det vil kræve en nærmere undersøgelse heraf. Overordnet gælder imidlertid at der er aftalefrihed. Det giver således ikke i sig selv umiddelbart anledning til konkurrenceretlige problemstillinger, at ejerskifteforsikringselskaberne indgår aftaler med hverken bygningsagkyndigvirksomhederne eller ejendomsformidlerne, idet disse aftaler som udgangspunktet er lovlige. Styrelsen vurderer ikke, at der tilstrækkelig begrundet formodning om, at der skulle være sket en overtrædelse efter konkurrencereglerne.

Det understreges endnu engang, at Styrelsen ikke har taget stilling til, om der er sket ikke overtrædelse efter konkurrencereglerne og ovenstående er således et udtryk for generelle overvejelser i henhold til de i henvendelsen rejste spørgsmål.

Du er velkommen til at kontakte mig, hvis ovenstående giver anledning til spørgsmål.

Med Venlige Hilsner,

[REDACTED]
Fuldmægtig/ Head of section
Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen/
Danish Competition and Consumer Authority

BILAG 2, s.2

Direkte +45 4171 [REDACTED]

E-mail [REDACTED]

Følg os: [LinkedIn](#), [Twitter](#), [Facebook](#)



KONKURRENCE- OG FORBRUGERSTYRELSEN

Carl Jacobsens Vej 35

2500 Valby

Tlf. +45 4171 5000

Vi arbejder for velfungerende markeder.