



NOTAT

29. oktober 2024

Statistik over bestilling af tilstandsrapporter i perioden 1. januar 2023 – 31. december 2023

Indledning

Sikkerhedsstyrelsen under Erhvervsministeriet fremlægger i dette notat statistik for, hvordan hussælgere har bestilt tilstandsrapporter i 2023. Yderligere sammenlignes tallene med tidligere opgørelser for at redegøre for udviklingen. Det fremgår af rapporten, at der i 2023 er sket en mindre udvikling på markedet for så vidt angår procentfordelingen af bestillerveje og markedsandele for bygningssagkyndigvirksomheder. Udviklingen følger tendensen man har registreret siden 2015, hvor den største andel af sælgere bestiller tilstandsrapporter via et forsikringsselskab, samtidig med at markedsandelen for store bygningssagkyndigvirksomheder vokser.

Folketingets Erhvervsudvalg (ERU) orienteres årligt om, hvordan hussælgere bestiller tilstandsrapporter. Praksis herfor er videreført fra det tidligere By- og Boligudvalg. Udviklingen følges med fokus på at undgå, at der opstår interessekonflikter i forbindelse med bestilling og formidling af tilstandsrapporter.

Bestilling af tilstandsrapporter

Tilstandsrapporten indeholder sælgers oplysninger om ejendommen, herunder også oplysninger om hvordan tilstandsrapporten er blevet bestilt.

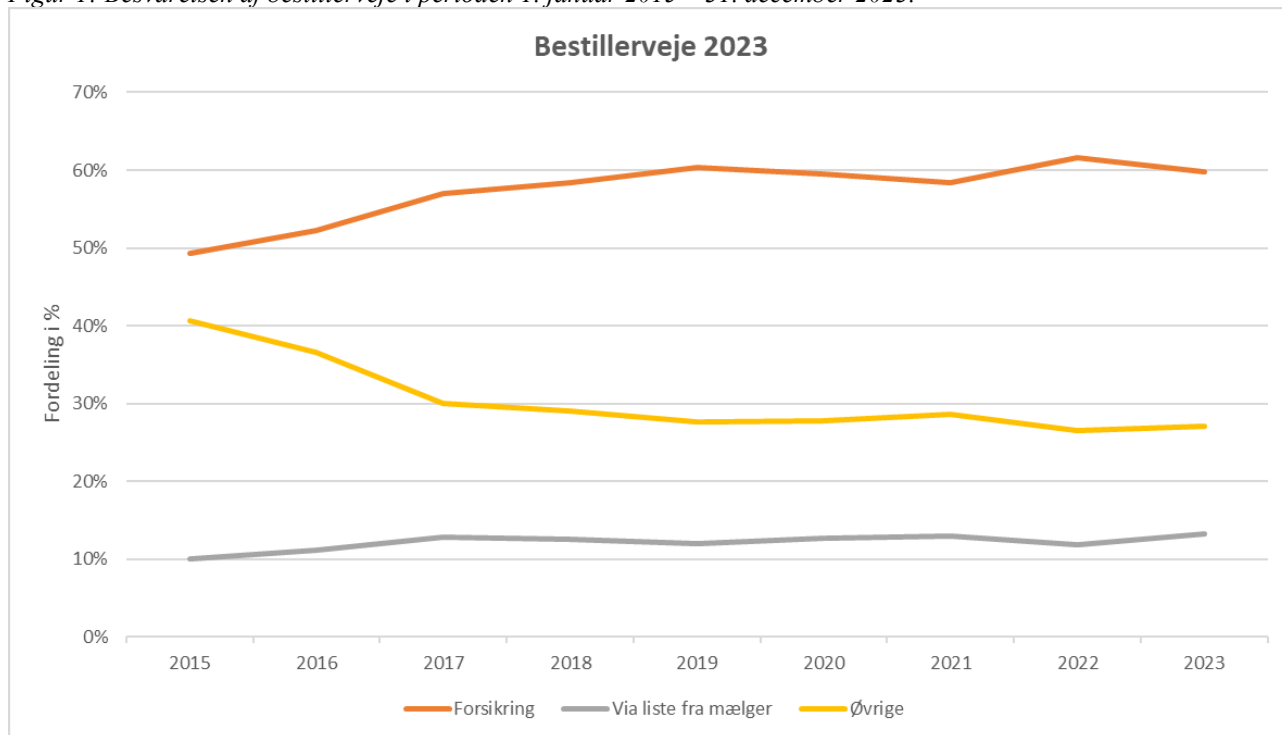
Af nedenstående tabel 1 fremgår det, hvordan sælgers bestilling af tilstandsrapporter fordeler sig i 2023.

Tabel 1: Sælgeroplysninger om bestilling af tilstandsrapporter i perioden 1. januar 2023 – 31. december 2023

Svar	Andel i pct.
Min ejendomsmægler bad et forsikringsselskab om at finde én efter aftale med mig	59,74
På internettet, i aviser eller andre medier	4,54
På en liste over bygningssagkyndige udleveret af min ejendomsmægler	13,21
Ved hjælp af familie, venner og bekendte m.v.	3,03
Jeg kender den bygningssagkyndige i forvejen	3,48
På anden vis	15,47
Uoplyst	0,53

En sammenligning af opgørelsen med tidligere afrapporteringer viser, at der er sket mindre forskydninger i svarkategorierne, dette fremgår af nedenstående figur 1.

Figur 1: Besvarelsen af bestillerveje i perioden 1. januar 2015 – 31. december 2023.



Note: I forbindelse med digitalisering af sælgeroplysningsskemaet i 2016 blev det gjort obligatorisk for sælger at besvare spørgsmålene vedr. bestilling, hvilket har reduceret kategorien ”Uoplyst” mærkbart og hævet niveauet generelt for de øvrige søjler.

Af figur 1 fremgår det, at andelen af hussælgere, som henvises fra sin ejendomsmægler til et forsikringsselskab for at finde en bygningsagkyndig til udarbejdelse af tilstandsrapporten (den såkaldte forsikringsbestillervej) har en mindre nedgang fra 61,5 % i 2022 til 59,74 % i 2023. Således ligger forsikringsbestillervejen for 2023 sig inden for gennemsnittet på omkring 55 % og 60 % som er registreret siden 2017.

Markedsandele

Sikkerhedsstyrelsen har foretaget en analyse af 76.308 tilstandsrapporter indberettet i 2023 med henblik på at undersøge forholdet mellem de beskikkede bygningsagkyndiges virksomhedstilknytning og antal udarbejdede tilstandsrapporter.

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

- Enkeltmandsvirksomheder: Virksomheder med én beskikket bygningsagkyndig

- Mellemstore virksomheder: Virksomheder med 2-9 beskikkede bygnings-sagkyndige
- Store virksomheder: Virksomheder med 10 eller flere bygnings-sagkyndige

Tabel 2: Markedsandele i 2023

Kategori	Enkeltmands-virksomheder	Mellemstore virksomheder	Store virksomheder
Antal virksomheder	140	14	9
Antal bygnings-sagkyndige	140	56	245
Antal rapporter	10609	11046	54653
Markedsandel i %	13,90 %	14,48 %	71,62 %

Af tabel 2 fremgår det, at 13,90 % af tilstandsrapporterne blev udarbejdet af bygnings-sagkyndige i enkeltmandsvirksomheder, 14,48 % af bygnings-sagkyndige i mellemstore virksomheder og 71,62 % af bygnings-sagkyndige i store virksomheder i 2023. Til sammenligning blev 14 % af tilstandsrapporterne i 2022 udarbejdet af bygnings-sagkyndige i enkeltmandsvirksomheder, 19 % udarbejdet af mellemstore virksomheder og 67 % udarbejdet af store virksomheder.

De store virksomheder fortsætter derfor tendensen med at forøge deres procent af markedsandelen samt at have den største andel. Dette betyder også at der er en nedgang i markedsandelen til enkeltmandsvirksomheder på 0,10 procentpoint og til mellemstore virksomheder 4,52 procentpoint sammenlignet med 2022. Tendensen ses ligeledes af nedenstående figur 2, hvor markedsandelene fordelt pr. år for perioden 2015 - 2023 fremgår. Den forøgede markedsandel til store virksomheder stemmer overens med den samlede tendens på markedet siden 2015, hvor de store bygnings-sagkyndigvirksomheders markedsandel generelt har vokset.

Udviklingen har taget fart, efter at man ændrede reglerne for bestillervejene i 2006 og indførte den nuværende forsikringsbestillervej, hvormed det blev gjort ulovligt for ejendomsmæglere at bestille tilstandsrapporter direkte hos bygnings-sagkyndige. Hensigten hermed var at gøre det nemt for forbrugerne at bestille en tilstandsrapport samt at undgå inhabilitet mellem den bygnings-sagkyndige og ejendomsmægleren ved at forhindre, at ejendomsmægleren kunne påvirke den bygnings-sagkyndige til at pynte på rapporten og lave såkaldte ”lyserøde rapporter”.

Det vurderes på den baggrund, at forsikringsbestillervejen overordnet har styrket uvildigheden i ordningen.

Figur 2: Markedsandele for bygnings-sagkyndigvirksomheder 2023

