

# DE'S KRAV TIL EN FRIVILLIG AFTALE

Den 15. januar overbragte Dansk Ejendomsmæglerforening et notat til økonomi- og erhvervsminister Bendt Bendtsen, hvori foreningen har præciseret sine krav og forslag til en frivillig aftale. Dette notat gengives i sin helhed herunder.

Økonomi- og erhvervsminister Bendt Bendtsen  
Økonomi- og Erhvervsministeriet  
Slotsholmsgade 10-12  
1216 København K

København, den 15. januar 2004

## VEDR. AFTALE OM HUSEFTERSYNSORDNINGEN

Som lovet i brev af 12. januar 2004 fremsender Dansk Ejendomsmæglerforening hermed vore kommentarer til aftaleudkastet om administration af Huseftersynsordningen og Energimærkningsordningen.

Indledningsvis skal det understreges, at DE mener, at ministeriets forslag griber voldsomt ind i en generelt yderst velfungerende ordning på et tyndt grundlag baseret på en tv-udsendelse og på udokumenterede påstande fra et lille mindretal af de byggesagkyndige.

Vi mener, at det er vigtigt for forbrugerne, at ordningen fungerer troværdigt, og at der er tillid til tilstandsrapporterne. Derfor er vi også indstillede på at komme til bunds i sagen. Men det foreliggende aftalegrundlag er både forhastet og for ringe underbygget, ligesom der ikke er taget højde for de mange nye problemstillinger, som ministeriets foreslåede aftale rejser.

DE skal gøre opmærksom på, at der i dag er meget få klager over tilstandsrapporterne. Således oplyser Ankenævnet for Huseftersyn i sin årsberetning for 2002, at der er indgivet i alt 290 klager i 2002. Heraf fik klageren ret i 34,6 pct. af sagerne, og der blev indgået forlig i 4,7 pct. af sagerne. Resten - altså mere end 60 pct. - blev afvist eller afgjort uden medhold til klageren. I runde tal er der altså 100 berettigede klager om året. Det skal holdes op mod, at der udfærdiges ca. 70-80.000 tilstandsrapporter om året.

Forbrugerne er tilfredse med den nuværende ordning. Det viser de få klager. Samtidigt har ordningen en række fordele, som forsvinder med den ordning, som ministeriet foreslår:

- Rabat på prisen
- Hurtig ekspeditionstid, herunder mulighed for gennemgang uden for normal kontortid
- Tillæg til rapporten med bedre grundlag for handlen
- Udvidet dækning på ejerskifteforsikringen
- Energimærke kan udføres af samme konsulent
- Rabat ved dobbeltrapport
- God service over for potentielle købere (besvarelse af evt. spørgsmål)
- Kredit mht. betaling for rapporten
- Mulighed for at tegne en attraktiv sælgeransvarsforsikring
- Rabat ved genbestilling

Den foreslåede aftale er tænkt som en løsning på det ikke-dokumenterede problem, at mægleren lægger pres på den byggesagkyndige, for at denne skal »forskønne« beskrivelsen af den enkelte ejendom. Mæglerens interesse består i at afslutte handlen med to tilfredse parter og undgå efterfølgende trakasserier, korrespondance, sagsanlæg osv. mellem sagens parter. Det opnår han ikke med en forskønnet rapport. Hvis en ejendom er vanskelig at sælge, er det ikke et spørgsmål om indhold af tilstandsrapporten, men et spørgsmål om prisen på ejendommen.

I DR's dækning af problemet har man konsekvent undladt at inddrage ejerskifteforsikringen i sagsfremstillingen. Det er jo sådan, at en forskønnet rapport ville være en stor fordel for den køber, der tegner en ejerskifteforsikring. Så dækker forsikringen jo netop alle de skader, som rapporten ikke omtalte. Det er værd at bemærke, at forsikringsselskaberne aldrig har klaget over forskønnede rapporter, selvom det netop ville være forsikringsselskaberne, der ville være den helt store taber, hvis der var et sådant problem.

Vi finder, at det vil være forhastet at gennemføre aftalen uden på forhånd at have sikret sig opbakning fra forsikringsselskaberne, der skal bære risikoen både i form af ejerskifteforsikringer og ansvarsforsikring for de byggesagkyndige.



### **Forbrugere bliver taberne**

Den foreslåede aftales hovedsigte er at kappe de økonomiske bånd mellem ejendomsmæglere og byggesagkyndige. Det finder DE helt uproblematisk, og det sigte kan vi bakke op om, for det vil sikre, at enhver tvivl om uafhængigheden forsvinder. Det vil også rydde ud i brodne kar, som misbruger ordningen. Til gengæld er aftaleforslaget langt mere vidtgående end det. Forslaget forhindrer også ejendomsmæglerne i at sikre forbrugerne en lavere pris, idet ejendomsmæglerne ikke må indgå aftaler om storkunderabatter.

Med den foreslåede aftale er vi ikke i tvivl om, at det vil blive dyrere for forbrugerne. Ejendomsmæglerne har forhandlet priser med de byggesagkyndige, der ligger 25-30 pct. under lovens maksimalpriser. En del af de byggesagkyndige – ikke mindst SBB's medlemmer – har tydeligvis en opfattelse af, at lovens maksimalpriser er en listepris. Således fremgår det af referatet fra SBB's generalforsamling 2003, at man har drøftet at udarbejde rapporter til "den gældende standard-takst, som foreslået af ministeriet/sekretariatet". Dette ligner en karteldannelse! Såfremt de byggesagkyndige selv fremover skal fastsætte deres priser, er det vort skøn, at det er ensbetydende med en ekstraregning til bolig-sælgerne i størrelsesordenen 100 – 200 mio. kr. om året, hvilket næppe kan være i overensstemmelse med regeringens intentioner på området.

Det skal tilføjes, at mæglerkæderne opererer med endnu større rabatter i forbindelse med genbesigtigelser. I loven nævnes kun, at genbesigtigelser skal udføres til en lavere pris, men ikke hvor meget lavere denne skal være.

Vi ser en overhængende fare for, at enhver konkurrence på området sættes ud af kraft. Der vil ikke blive konkurreret på pris, idet lovens maksimalpriser vil blive listepris, og der vil ikke blive konkurreret på kvalitet, idet alle rapporter vil indeholde lige nøjagtigt det minimum, som er fastsat i loven. Sælgeren vil jo blive den ubetinget svageste part i kontakten til byggesagkyndige. I særdeleshed fordi sælgerens rådgiver – ejendomsmægleren – ikke må rådgive sælgeren i denne del af bolighandelen.

For forbrugeren vil resultatet derfor være dyrere og ringere rapporter.

Der vil desuden være risiko for, at der i fremtiden vil blive udarbejdet langt færre tilstandsrapporter, når mæglerne ikke længe kan bidrage til at sælge rapporterne. Ordningens succes skyldes jo i høj grad, at ejendomsmæglerne gør en stor indsats over for sælgerne for at få dem til at få udarbejdet disse rapporter. Mæglerne vil naturligvis ikke i fremtiden løbe en risiko for at blive beskyldt for utidig indblanding, og kan derfor ikke promovere ordningen. Hvis resultatet bliver færre rapporter, vil det klart svække retssikkerheden og gennemsigtigheden for forbrugerne.

### **Øvrige problemstillinger ved den foreslåede løsning**

Den foreslåede løsning rummer en lang række problemstillinger, som skal håndteres, hvis løsningen skal gennemføres som den foreligger. DE har gjort opmærksom på en række spørgsmål i notat til økonomi- og erhvervsministeren af 17. december 2003. Her skal blot henvises til nedenstående få punkter:

### **Solgt eller gratis**

Den nugældende og almindelige solgt eller gratis-ordning hos mægleren kan naturligvis ikke omfatte honorar til en byggesagkyndig, som mægleren ikke har nogen relationer til. Fremover vil det altså være boligsælgeren, der i denne situation må bære omkostningen hertil. Der vil således her være tale om yderligere omkostninger til forbrugerne. Der må ligeledes findes en løsning til de tilfælde, hvor sælgeren pga. det udeblevne salg ikke har likviditet til at betale for den rapport, som han i øvrigt heller ikke fik gavn af.

### **Tilstandsrapporter og energimærker**

Der er i lovens priser taget højde for, at sælger skal have rabat, såfremt der bestilles tilstandsrapport og energimærke samtidig. Det er langt fra alle konsulenter, der kan udfærdige begge rapporter. Det er jo helt adskilte rapporter under hvert sit ministerium og hver sin administration. Hvis vi fremover skal fremlægge en oversigt over byggesagkyndige til sælger, bør det også være angivet, hvem der kan udfærdige begge rapporter.

### **Konkurrence på pris**

For at sikre konkurrence på prisen mellem de byggesagkyndige bør lovens maksimalpriser ophæves, idet disse i vid udstrækning af de byggesagkyndige betragtes som vejledende. Det bør ligeledes sikres, at de byggesagkyndige opererer med gennemsigtige prisstrukturer, ligesom priserne bør være oplyst i det brochurermateriale, som mæglerne stiller til rådighed for sælgerne.

Det skal ligeledes specificeres, hvor stor rabat man giver ved genbesigtigelser og dobbeltrapporter.

### **Større krav til offentlig administration**

Foreningen vil heller ikke undlade at gøre opmærksom på, at en meget stor del af de sælgere, der måtte henvende sig til Huseftersynssekretariatet telefonisk, vil være tidskrævende, ofte med baggrund i disses alder og/eller manglende forståelse af sagsforløbet. Det er naivt at forestille sig, at disse henvendelser alene vil være om brochureudlevering. Derimod vil henvendelserne omfatte ønsket om anbefaling af en byggesagkyndig. Med skønnet 25-35.000 yderligere telefoniske henvendelser vil en voldsom udvidelse af Huseftersynssekretariatet blive nødvendig.

### **Krav til den byggesagkyndige**

- Der bør stilles krav om, at de byggesagkyndige skal levere rapporterne elektronisk.
- Der fastsættes en grænse i loven på fem arbejdsdage for levering efter bestilling er modtaget.
- Den byggesagkyndige skal stå til rådighed med besvarelse af tekniske spørgsmål fra købere, også i weekenderne (således som mægleren står til rådighed).
- Den byggesagkyndige bør give sælgeren kredit, således at denne ikke skal betale rapporten, før hans provenu ved salget er til rådighed (således at forbrugeren ikke stilles ringere end i dag).
- Den byggesagkyndige bør tilbyde en solgt eller gratis-ordning (således at forbrugeren ikke stilles ringere end i dag).
- Der skal etableres en løsning, så en bestilt rapport overføres hurtigt og uden omkostninger for sælger i tilfælde af, at den første byggesagkyndige ikke udfører rapporten, eksempelvis grundet sygdom, inden for den tidligere nævnte tidsfrist.

### **Kommentarer og ændringsforslag til aftaleudkastet**

Dansk Ejendomsmæglerforening har på baggrund af ovenstående følgende kommentarer og ændringsforslag til de enkelte punkter i selve aftaleudkastet:

#### **Pkt. 1 og 2**

DE's medlemmer udleverer gerne informationsmateriale fra Erhvervs- og Boligstyrelsen, men vi finder det uhensigtsmæssigt for forbrugerne, at mægleren ikke

kan indgå samlede storkundeaftaler med større ingeniørvirksomheder eller indgå aftaler med forsikringsselskaber om at formidle kontakt til byggesagkyndige. Disse aftaler kan sikre kunderne uafhængig professionel rådgivning og en fornuftig pris på tilstandsrapporterne. Vi foreslår derfor, at mæglerne kan indgå den slags aftaler og anbefale sælgerne at benytte denne ordning under forudsætning af:

- at ejendomsmægleren ikke har nogen indflydelse på, hvilken konkret byggesagkyndig/energikonsulent, som anvises.
- at sælger indgår en skriftlig aftale med ingeniørvirksomheden eller forsikringsselskabet.
- at ingeniørvirksomheden eller forsikringsselskabet fakturerer direkte til sælger, og at betaling fra sælger tilgår ingeniørvirksomheden eller forsikringsselskabet direkte.
- at ejendomsmægleren, herunder kædesekretariater mv. ikke modtager nogen former for betaling, returkommission, administrationsgebyr e.l. fra ingeniørvirksomheden eller forsikringsselskabet i forbindelse med formidlingen af huseftersyn eller energimærker. Alle rabatter skal komme sælgeren direkte til gode.

#### **Pkt. 3**

DE foreslår, at mægleren også får pligt til at sikre, at det klart fremgår, at tillægget ikke er omfattet af Huseftersynsordningen.

#### **Pkt. 4**

Det tilføjes, at informationsmaterialet sendes til høring hos organisationerne, inden det udsendes.

#### **Øvrige ændringsforslag**

Ordet »ejendomsformidler« udgår helt af aftalen, da alle DE's medlemmer er ejendomsmæglere, og DE kan derfor ikke indgå aftaler på vegne af ejendomsformidlere.

Desuden tilføjes, at aftalen kan opsiges af parterne med seks måneders varsel i tilfælde af, at forudsætningerne for aftalen ændrer sig.

Dette forslag skal ses i lyset af, at en aftale mellem ministeriet og organisationerne kun binder organisationernes medlemmer – og ikke nuværende og kommende mæglere, der står uden for organisationerne eller f.eks. boligadvokater. Hvis Dansk Ejendomsmæglerforenings medlemmers markedsandel falder eller er i risiko for at falde på grund af aftalen, eller fordi der kommer nye aktører på markedet, som ikke er omfattet af denne aftale, skal parterne have mulighed for at træde ud af aftalen. Dette er forudsætningen for lige vilkår og lige konkurrenceforhold for alle markedets aktører, og således en grundsten i en liberal markedsøkonomi.

Dansk Ejendomsmæglerforenings kommentarer og forslag er indarbejdet i det reviderede aftaleudkast, som er vedlagt.

På grund af den alt for korte tidsfrist har Dansk Ejendomsmæglerforening ikke haft tid til at sende dette svar til høring i relevante organer i foreningen. Derfor tages der forbehold for eventuelle korrektioner.

Med venlig hilsen

Steen Winther-Petersen  
Formand

Finn Pedersen  
Næstformand

Palle Ulstrup  
Direktør, advokat



»DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING ER PARAT TIL AT UNDERSKRIVE EN AFTALE, SOM SIKKER, AT DER IKKE ER NOGEN PENGE MELLE M EJENDOMSMÆGLERE OG BYGNINGS-SAGKYNDIGE FOR ÉN GANG FOR ALLE AT SÆTTE EN STOPPER FOR DEN MISTÆNKELIGGØRELSE, BRANCHEN ER BLEVET UDSAT FOR. MEN VI FINDER BENDT BENDTSENS FORSLAG TIL ET INDGREB ALT

FOR VIDTGÅENDE – DET VIL GÅ UD OVER KONKURRENCEN, OG HUSSÆLGERNE VIL BLIVE DE HELT STORE TABERE. DET ER, SOM OM MAN I SKYNDINGEN FULDSTÆNDIG HAR GLEMT HALVDELEN AF FORBRUGERNE I EN HUSHANDEL, NEMLIG SÆLGER,« SIGER DE'S FORMAND STEEN WINTHER-PETERSEN.



»SOM TILKENDEGIVET I MIT BREV AF 12. JANUAR 2004 BEKLAGER JEG, AT DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING IKKE KAN TILSLUTTE SIG AFTALEN PÅ DET FORELIGGENDE GRUNDLAG. JEG ER DOG INDSTILLET PÅ AT TAGE EN DRØFTELSE MED DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING AF FORENINGENS SVAR OG DE KONKRETE ÆNDRINGSFORSLAG, SOM FORENINGEN HAR TIL AF-

TALEUDKASTET,« SKRIVER DEN KONSERVATIVE ØKONOMI- OG ERHVERVSMINISTER BENDT BENDTSEN I ET BREV TIL DE DEN 20. JANUAR.



Redaktionen blev afsluttet tirsdag den 27. januar. Samme dag var DE inviteret til et forhandlingsmøde i ministeriet. Der kan således være sket markante ændringer i sagen, når »Ejendomsmægleren« udkommer primo februar.