



JUSTITSMINISTERIET

Lovafdelingen

Folketinget  
Boligudvalget  
Christiansborg  
1240 København K

Dato: 17. januar 2011  
Kontor: Formueretskontoret  
Sagsnr.: 2010-7005-0036  
Dok.: CCN40118

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 1 vedrørende forslag til lov om ændring af forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v. (Revision af huseftersynsordningen m.v.) (L 89), som Folketingets Boligudvalg har stillet til justitsministeren den 16. december 2010.

Lars Barfoed

/

Ole Hasselgaard

Slotsholmsgade 10  
1216 København K.

Telefon 7226 8400  
Telefax 3393 3510

[www.justitsministeriet.dk](http://www.justitsministeriet.dk)  
[jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk)

**Spørgsmål nr. 1 fra Folketingets Boligudvalg vedrørende forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v. (Revision af huseftersynsordningen m.v.) (L 89):**

”Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 14. december 2010 fra Sven Heiner, Slagelse, jf. L 89 – bilag 2.”

**Svar:**

1. Justitsministeriet har til brug for besvarelsen indhentet et bidrag fra Økonomi- og Erhvervsministeriet, der har oplyst følgende:

”I henvendelsen bliver det anført, at afkrydsningen i tilstandsrapporterne vedrørende bestilling af bygningssagkyndige ikke afspejler de faktiske forhold, og at ejendomsmæglere reelt ofte selv bestiller bygningssagkyndige, uagtet, at det af afkrydsningen fremgår, at det er sælger, der har bestilt rapporten.

Jeg [Økonomi- og erhvervsministeren] vil i den forbindelse gerne understrege, at jeg ser med stor alvor på, hvis reglerne om bestilling af tilstandsrapporter ikke overholdes. Jeg har derfor bedt Erhvervs- og Byggestyrelsen undersøge, om reglerne overholdes. Hvis det viser sig, at der er ejendomsmæglere, som bryder loven, vil de blive politianmeldt eller indklaget for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Tilsvarende vil der blive grebet ind over for de bygningssagkyndige, hvis de overtræder kravet om uvildighed.

Der stilles i henvendelsen endvidere forslag om, at teknisk revisor fremover under sit kontrolbesøg spørger sælger om, hvordan den bygningssagkyndige er blevet valgt.

Jeg kan hertil bemærke, at det nye nævn i forbindelse med den tekniske revision vil fokusere på, om et eventuelt samarbejde mellem ejendomsformidlere og bygningssagkyndige rent faktisk fører til såkaldte ”lyserøde” rapporter.

Herudover vil Erhvervs- og Byggestyrelsen iværksætte en række yderligere initiativer, der skal styrke indsatsen for overholdelse af bestillerreglerne:

- For det første vil oplysningen i tilstandsrapporten om, hvordan rapporten er rekvireret, blive ændret, således at det fremover skal være sælger og ikke den bygningssagkyndige, der oplyser herom.

- For det andet vil tilstandsrapporten fremover indeholde information om navnet på sælgers ejendomsformidler på tidspunktet for rapportens rekvirering. Den foreslåede ændring vil give bedre muligheder for at undersøge eventuelle overtrædelser af bestillerreglerne.
- For det tredje vil det nugældende forbud i lov om omsætning af fast ejendom mod, at sælgers ejendomsformidler indgår aftale om rekvirering af en tilstandsrapport, blive suppleret af en bestemmelse i en bekendtgørelse om, at den bygningsagkyndige ikke må modtage en bestilling af en tilstandsrapport fra sælgers ejendomsformidler. Dermed understøttes forbudet mod, at sælgers ejendomsformidler indgår aftale om rekvirering af en tilstandsrapport i lov om omsætning af fast ejendom.

I henvendelsen argumenteres ydermere for, at ejendomsmæglere, via forsikringsselskabernes salgsafdelinger, har indflydelse på bestilling af bygningsagkyndige.

Jeg mener fortsat, at forsikringsselskaberne har betydelige interesser i retvisende rapporter, idet det påhviler selskabet at dække de eventuelle skader ved den solgte ejendom. Som anført i ovenstående har jeg bedt Erhvervs- og Byggestyrelsen undersøge, om reglerne overholdes. Hvis det viser sig, at der er ejendomsmæglere, som bryder loven, vil de blive politianmeldt eller indklaget for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Det foreslås endeligt i brevet, at der indføres en smiley-ordning for huseftersynsordningen.

Hvad angår forslaget om en smiley-ordning vil jeg gøre opmærksom på, at et enigt Folketinget netop har vedtaget L 29 Lov om beskikkede bygningsagkyndige mv. Dermed etableres et nyt disciplinær- og klagenævn for beskikkede bygningsagkyndige, hvor den eksisterende kvalitetskontrol af de sagkyndiges arbejde samles med behandling af forbrugerklager. Det medfører større klarhed om kvalitetskravene til de bygningsagkyndige, styrker kvaliteten i tilstandsrapporterne gennem en ensartet behandling og vurdering af de sagkyndiges arbejde samt sikrer ensartet vurdering af de byggetekniske forhold. Der vil fortsat ske en offentliggørelse af oplysninger om bygningsagkyndige, der laver alvorlige fejl i tilstandsrapporterne.

Det nye disciplinær- og klagenævn får kompetence til at behandle sager om, hvorvidt en beskikket bygningsagkyndig

har tilsidesat de pligter, der følger af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og regler fastsat i medfør heraf samt regler fastsat i medfør af denne lov. Nævnet skal således behandle de disciplinærsager mod beskikkede bygningsagkyndige som følge af alvorlige eller gentagne fejl i de af disse udarbejdede tilstandsrapporter. Disse har hidtil været behandlet i den tekniske revision. Derudover skal nævnet behandle disciplinærsager i øvrigt om de bygningsagkyndiges tilsidesættelse af de pligter, der følger af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og regler fastsat i medfør heraf samt regler fastsat i medfør af lov om beskikkede bygningsagkyndige m.v.

Der er ikke ændret i forståelsen af begrebet alvorlige eller gentagne fejl i relation til de afvigelser mellem den af den bygningsagkyndige udarbejdede tilstandsrapport og de faktiske forhold på ejendommen, som konstateres ved en teknisk revision. Den tekniske revision foregår i praksis ved, at en teknisk revisor foretager en fysisk gennemgang af den konkrete ejendom, hvor den pågældende bygningsagkyndige har udarbejdet den kontrollerede tilstandsrapport. Hele ejendommen gennemgås og det kontrolleres om tilstandsrapporten, herunder karakterer og noter m.v., er retvisende og forståelig.

Nævnet kan tildele påtale og advarsel. Den mildeste sanktion er tildeling af påtale. I gentagelsestilfælde eller ved meget alvorlige fejl i tilstandsrapporterne kan tildeles en strengere sanktion. Herudover har nævnet som noget nyt fået hjemmel til at pålægge den bygningsagkyndige en bøde på maksimalt 100.000 kr. Der vil f.eks. kunne pålægges en bøde i tilfælde, hvor en sanktion for alvorlige fejl i en opfølgende sanktions-sag skal kumuleres med en allerede tildelt sanktion, f.eks. en advarsel, og en proportionalitetsafvejning medfører, at der ikke er grundlag for at frakende retten til at udøve virksomhed som bygningsagkyndig.

Med etableringen af det nye nævn mener jeg ikke, at det er aktuelt at indføre yderligere tiltag i form af en smiley-ordning.”

**2.** I henvendelsen af 14. december 2010 har Sven Heiner endvidere foreslået, at der etableres en central meldeordning, hvorefter den bygningsagkyndige udvælges efter et tilfældighedsprincip i hver enkelt sag. Sven Heiner har i den forbindelse bl.a. anført, at alene sælger har en interesse i, at de bygningsagkyndige konkurrerer på tilstandsrapportens pris og kvalitet.

Som anført side 29 i den kommenterede høringsoversigt vedrørende lovforslaget har udvalget om huseftersynsordningen overvejet et forslag om etablering af en ordning, hvorefter bygningssagkyndige udvælges tilfældigt. Udvælgelsen kunne f.eks. varetages af en ”meldecentral”, som den bygningssagkyndige tilmelder sig, hvis denne ønsker at udføre et huseftersyn inden for et nærmere angivet tidsrum. Det er imidlertid udvalgets opfattelse, at en sådan ordning vil være særdeles uhensigtsmæssig, idet den reelt vil indebære, at de bygningssagkyndige ikke længere vil virke på markedsvilkår. De bygningssagkyndige vil således ikke kunne konkurrere på hverken pris eller kvalitet, hvilket efter udvalgets opfattelse vil være til skade for både prisniveauet og rapporternes kvalitet.

Justitsministeriet er fortsat enig med udvalget i, at en ordning, hvorefter de bygningssagkyndige udvælges efter et tilfældighedsprincip, vil medføre, at de bygningssagkyndige fremover hverken vil konkurrere på pris eller kvalitet, hvilket vil være til skade både for prisniveauet og tilstandsrapportens kvalitet.

Efter Justitsministeriets opfattelse har såvel sælger som køber en stor interesse i, at de bygningssagkyndige konkurrerer på tilstandsrapportens kvalitet, ligesom såvel sælger som køber har en stor interesse i, at tilstandsrapporten ikke er dyrere end nødvendigt.

**3.** Sven Heiner har i henvendelsen desuden anført, at tilstandsrapporten ikke bør indeholde en karakterangivelse af de skader og tegn på skader, der konstateres under bygningsgennemgangen, idet en sådan karakterangivelse er vildledende og reelt kun udgør et salgsfremmende parameter for ejendomsmæglerne.

Som anført i afsnit 4.2.2.1. i lovforslagets almindelige bemærkninger er udvalget af den opfattelse, at der ikke bør foretages mere grundlæggende ændringer i det karaktersystem, som anvendes i tilstandsrapporten i dag, idet der er tale om et karaktersystem, der har været anvendt i mange år og derfor er velkendt af både købere og sælgere af fast ejendom. Justitsministeriet kan tilslutte sig dette synspunkt.

Det er i den forbindelse i øvrigt Justitsministeriets opfattelse, at tilstandsrapportens resumé af den foretagne bygningsgennemgang med karakterangivelse af de konstaterede skader eller tegn på skader udgør en brugbar information for ejendommens køber. Det skyldes, at resuméet – der naturligvis ikke kan stå alene, idet angivelsen må sammenholdes med be-

skrivelsen af de enkelte skader – giver køber et helt overordnet billede af de konstaterede skader, herunder skadernes alvorlighed.