



JUSTITSMINISTERIET

Lovafdelingen

Folketinget
Boligudvalget
Christiansborg
1240 København K

Dato: 10. marts 2011
Kontor: Formueretskontoret
Sagsnr.: 2010-7005-0036
Dok.: CCN40137

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 12 vedrørende forslag til lov om ændringer 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 11. februar 2011. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Thomas Jensen (S).

Lars Barfoed

/

Ole Hasselgaard

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

Telefon 7226 8400
Telefax 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Spørgsmål nr. 12 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):

”Vil ministeren kommentere, hvorvidt ministeren anser de nugældende bestillerregler for bygningssagkyndige for i tilstrækkelig grad at sikre uvildighed for de bygningssagkyndige?”

Svar:

1. Det fremgår af § 11, nr. 8, i bekendtgørelse nr. 1667 af 21. december 2010 om huseftersynsordningen, at den bygningssagkyndige skal være uvildig i den enkelte sag, således at den bygningssagkyndige er uafhængig af interesser, som kan påvirke arbejdet som bygningssagkyndig.

I 2006 blev der indført nye regler med henblik på at sikre den bygningssagkyndiges uvildighed og uafhængighed for så vidt angår ejendomsformidlerens og dennes interesser – de såkaldte ”bestillerregler”.

Ifølge § 9, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 695 af 22. juni 2006 om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen), må en ejendomsformidler ikke på sælgers vegne indgå aftale om rekvirering af en byggeteknisk gennemgang (huseftersyn), og ejendomsformidleren må heller ikke bringe konkrete bygningssagkyndige eller firmaer, der beskæftiger disse, i forslag over for sælger. Ejendomsformidleren kan dog efter aftale med sælger rekvirere huseftersynet gennem et forsikringsselskab, der udbyder ejerskifteforsikringer, jf. bekendtgørelsens § 9, stk. 2. Det er i den forbindelse en betingelse, at ejendomsformidleren ikke har indflydelse på, hvilken bygningssagkyndig eller hvilket firma forsikringsselskabet vælger til at udføre huseftersynet. Afregning skal endvidere ske direkte fra sælger til den bygningssagkyndige, dennes arbejdsgiver eller forsikringsselskabet.

2. Administrationen af ordningen med tilstandsrapporter, herunder beskikkelsen af de bygningssagkyndige, varetages af Erhvervs- og Byggestyrelsen under Økonomi- og Erhvervsministeriet. Indtil ikrafttræden af lov nr. 1532 af 21. december 2010 om beskikkede bygningssagkyndige m.v. den 1. januar 2010 førte Erhvervs- og Byggestyrelsen endvidere kontrol med de bygningssagkyndige. Denne kontrol har Disciplinær- og

klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige og nævnets sekretariat nu overtaget. Sekretariatsfunktionen for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige varetages af Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Som anført i afsnit 2.5.2. i den kommenterede høringsoversigt vedrørende lovforslaget har Erhvervs- og Byggestyrelsen oplyst, at det er styrelsens overordnede opfattelse, at de oven for under pkt. 1 nævnte regler fungerer som forudsat.

Styrelsen har i den forbindelse bl.a. anført, at godt halvdelen af de tilstandsrapporter, der blev udarbejdet i 2009, blev bestilt af sælger selv, mens lidt under halvdelen blev rekvireret af et forsikringsselskab. Det bemærkes herved, at de bygningssagkyndige i tilstandsrapporten skal oplyse, hvem der har rekvireret rapporten.

Den eksisterende mulighed for at bestille en tilstandsrapport via et forsikringsselskab rejser efter styrelsens opfattelse endvidere ikke et problem i relation til de bygningssagkyndiges uvildighed. Det skyldes, at et forsikringsselskab har en betydelig interesse i en retvisende tilstandsrapport, idet det påhviler selskabet at dække de eventuelle skader ved den solgte ejendom, der ikke måtte være omtalt i rapporten.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har desuden oplyst, at styrelsen ikke har kendskab til konkrete sager om overtrædelse af de gældende regler, herunder har der ikke i den løbende kontrol kunnet konstateres problemer med rapporter, der indeholder færre skader, end bygningsgennemgangen tilsiger (såkaldte ”lyserøde” rapporter). Erhvervs- og Byggestyrelsen, der tillige er sekretariat for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, har heller ikke kendskab til konkrete sager om overtrædelse af bestillerreglerne.

Samlet set er det derfor Erhvervs- og Byggestyrelsens vurdering, at der ikke er behov for mere grundlæggende ændringer af de gældende regler på området. Der henvises herom i øvrigt til Justitsministeriets besvarelse af spørgsmål nr. 1 til lovforslaget. Om de administrative ændringer, som det efter styrelsens opfattelse vil være hensigtsmæssigt at foretage, henvises til afsnit 2.5.2. i den kommenterede høringsoversigt vedrørende lovforslaget.