



MINISTERIET FOR
**BY, BOLIG OG
LANDDISTRIKTER**




JUSTITSMINISTERIET

Dato: 30. oktober 2012

Opfølgning på Folketingets By- og Boligudvalgs beretning af 7. juni 2012 om bestilling af tilstandsrapporter og bygningssagkyndiges uvildighed

1. Indledning

Folketingets By- og Boligudvalg afgav den 7. juni 2012 beretning om bestilling af tilstandsrapporter og bygningssagkyndiges uvildighed.

Det fremgår af beretningen, at udvalget på baggrund af henvendelser fra en række af huseftersynsordningens interessenter afholdt et lukket ekspertmøde den 19. april 2012, og at interessenterne på dette møde gjorde udvalget opmærksom på en række problemer ved huseftersynsordningen.

På den baggrund har By- og Boligudvalget i beretningen meddelt regeringen ved Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, Erhvervs- og Vækstministeriet og Justitsministeriet en række pålæg, der navnlig relaterer sig til bestilling af tilstandsrapporter og bygningssagkyndiges uvildighed.

Regeringen skal derfor fremkomme med følgende opfølgning på udvalgets beretning.

2. Generelt

Ved lov nr. 609 af 14. juni 2011 vedtog samtlige partier i Folketinget en revision af huseftersynsordningen. Loven bygger på betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen.

I tilknytning til lovændringen er der i januar 2012 udstedt en række nye bekendtgørelser. Det drejer sig om ikrafttrædelsesbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 9 af 14. januar 2012), bekendtgørelse nr. 13. af 14. januar 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., bekendtgørelse nr. 18 af 17. januar 2012 om huseftersynsordningen, bekendtgørelse nr. 19 af 17. januar 2012 om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen, bekendtgørelse nr. 21 af 16. januar 2012 om ændring af bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved budrunde (Budbekendtgørelsen) og bekendtgørelse nr. 22 af 16. januar 2012 om ændring af bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom (Formidlingsbekendtgørelsen).

Loven og de nævnte bekendtgørelser trådte i kraft den 1. maj 2012.

Der er med revisionen af huseftersynsordningen gennemført en udbygning af den tidligere ordning, således at en potentiel køber skal have flere oplysninger om den konkrete ejendom, som den pågældende overvejer at erhverve, herunder f.eks. oplysning om elinstallationernes funktion og lovlighed (i en særskilt elinstallationsrapport). Med revisionen er der endvidere foretaget en række ændringer af ejerskifteforsikringens vilkår og dækningsomfang.

Der er med den gennemførte revision af huseftersynsordning derimod ikke foretaget grundlæggende ændringer af reglerne om bestilling af tilstandsrapporter.

Der blev dog både under udvalgsarbejdet og under behandlingen af lovforslaget (L 89) rejst en række spørgsmål om bestilling af tilstandsrapporter og bygningsagkyndiges uvildighed.

Det blev i den forbindelse vurderet, at der ikke var behov for mere grundlæggende ændringer af de gældende regler på bestillingsområdet. Der blev dog fundet anledning til at foretage nogle mindre administrative ændringer i relation til bestilling af tilstandsrapport og bygningsagkyndiges uvildighed.

Det drejer sig for det første om en ændring af oplysningen i tilstandsrapporten om, hvordan rapporter er rekvireret, således at det fremover er sælgeren, der skal oplyse herom.

For det andet skal tilstandsrapporten – med henblik på at give bedre muligheder for at undersøge eventuelle overtrædelser af de såkaldte ”bestillerregler” – fremover indeholde information om, hvilken ejendomsmæglervirksomhed der bistår sælger med salg af ejendommen på tidspunktet for rapportens rekvirering.

For det tredje er forbuddet i lov om omsætning af fast ejendom mod, at sælgers ejendomsformidler indgår aftale om rekvirering af en tilstandsrapport, blevet suppleret af en bestemmelse i huseftersynsbekendtgørelsen om, at den bygnings sagkyndige ikke må modtage en bestilling af en tilstandsrapport fra sælgers ejendomsformidler.

For det fjerde vil der i forbindelse med den tekniske revision blive større fokus på problemstillingen med såkaldte ”lyserøde rapporter” (det vil sige rapporter, der indeholder færre skader, end bygningsgennemgangen til siger).

Der henvises i øvrigt til afsnit 2.5.2 i den kommenterede høringsoversigt vedrørende betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen og besvarelsen af spørgsmål nr. 1, 3-5, 12-16 og 49-53 vedrørende lovforslaget.

Det er efter regeringens opfattelse vigtigt, at der er tillid til huseftersynsordningen, og at forbrugerne fremover vil anvende ordningen i væsentligt samme omfang som hidtil. Det er derfor vigtigt at følge, om de gennemførte ændringer får den ønskede effekt, og regeringen vil løbende have fokus herpå.

Der kan imidlertid først gennemføres en evaluering, når de gennemførte ændringer har virket i en længere periode. Som anført ved besvarelsen af spørgsmål 20 vedrørende lovforslaget vil Justitsministeriet derfor 5 år efter lovens ikrafttræden – det vil sige i 1. halvår af 2017 – afgive en redegørelse til Folketingets By- og Boligudvalg om, hvorvidt de gennemførte ændringer kan antages at have haft den ønskede effekt.

3. Overholdelse af reglerne om bestilling af tilstandsrapporter

Af By- og Boligudvalgets beretning fremgår bl.a. følgende:

”Udvalget pålægger justitsministeren løbende at overvåge om reglerne i forbindelse med bestilling af tilstandsrapporter bliver

overholdt, og inden den 30. oktober 2012 give en samlet rapportering til udvalget om dette.”

Reglerne om bestilling af tilstandsrapporter (de såkaldte ”bestillerregler”) hører under erhvervs- og vækstministerens ressort. Erhvervs- og Vækstministeriet kan i den anledning oplyse følgende:

Siden 2006 har der været et forbud i ejendomsmæglerloven, hvorfor ejendomsmægleren ikke på sælgers vegne må rekvirere en tilstandsrapport. Forbuddet blev indsat på baggrund af den kritik, der i efteråret 2003 blev rettet mod huseftersynsordningen. Kritikken gik på, at ejendomsformidleren bestilte tilstandsrapporter hos konkrete bygningsagkyndige, som udfærdigede ikke-retvisende tilstandsrapporter, de såkaldte ”lyserøde” tilstandsrapporter, der ofte fik huset til at fremstå i bedre stand, end det egentlig var, hvilket gjorde huset nemmere at sælge for ejendomsformidleren.

Forbuddet i loven er suppleret af et stærkt incitament for ejendomsformidlerne til at overholde reglen, idet en ejendomsformidler, som tilsidesætter forbuddet, ikke har ret til vederlag, dvs. ejendomsformidleren taber retten til at kræve betaling for sit arbejde.

Desuden supplerer regler i bekendtgørelse nr. 695 af 22. juni 2006 om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom (Formidlingsbekendtgørelsen) med dertil hørende ændringer lovens forbud. Af bekendtgørelsen fremgår det bl.a., at ejendomsformidleren ikke må bringe konkrete bygningsagkyndige i forslag. Desuden skal det fremgå af formidlingsaftalen, at ejendomsformidleren har rådgivet sælgeren om dennes mulighed for selv at vælge en bygningsagkyndig. Ejendomsformidleren skal endvidere udlevere en liste over bygningsagkyndige i lokalområdet til sælger eller henvise sælger til hjemmesiden www.boligejer.dk eller til anden hjemmeside, hvor listen kan hentes.

Det fremgår endvidere af Formidlingsbekendtgørelsen, at ejendomsformidleren efter aftale med sælger kan rekvirere tilstandsrapport gennem et forsikringsselskab, der udbyder ejerskifteforsikringer, så længe ejendomsformidleren ikke har indflydelse på, hvem forsikringsselskabet vælger til at udføre opgaven.

I praksis er reglen bl.a. udmøntet således, at Dansk Ejendomsmæglerforening har indsat følgende standardtekst i formidlingsaftalerne:

”Sælger er informeret om:

at sælger kan rekvirere informationsmateriale om tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærkning m.v. på www.boligejer.dk,

at sælger kan rekvirere en liste over bygningssagkyndige, autoriserede elinstallatørvirksomheder og certificerede energimærkevirksomheder i sit lokalområde på www.boligejer.dk,

at sælger har mulighed for selv at rekvirere en bygningssagkyndig, autoriseret elinstallatørvirksomhed og certificeret energimærkevirksomhed,

at ejendomsmægleren ikke må rekvirere tilstandsrapport, elinstallationsrapport eller energimærkning på sælgers vegne,

at ejendomsmægleren efter aftale med sælger dog kan rekvirere tilstandsrapport, elinstallationsrapport eller energimærkning gennem et forsikrings-selskab, der udbyder ejerskifteforsikringer, ...”

Såfremt en ejendomsmægler ikke overholder bestillerreglerne, kan den pågældende anmeldes til politiet eller indbringes for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Nævnet behandler klager over ejendomsmæglere og/eller ejendomsmæglervirksomheder, som har tilsidesat de pligter, der følger af lov om omsætning af fast ejendom, herunder god ejendomsmæglerskik.

En ejendomsmægler kan af disciplinærnævnet tildeles en advarsel eller pålægges en bøde på op til 300.000 kr. Hvis der påhviler en ejendomsmæglervirksomhed et selvstændigt ansvar eller et medansvar for tilsidesættelsen af ejendomsmæglerens forpligtelser, kan ejendomsmæglervirksomheden tildeles en advarsel eller pålægges en bøde på op til 750.000 kr. Endvidere kan nævnet begrænse den pågældende ejendomsmæglers adgang til at udøve ejendomsformidling eller slette ejendomsmæglerens registrering i en periode fra 6 måneder til 5 år eller indtil videre.

Det er væsentligt at bemærke, at myndighederne ikke er tillagt hverken tilsyns- eller kontrolforpligtelser i lov om omsætning af fast ejendom. Erhvervsstyrelsen kan således ikke overvåge ejendomsformidlerne, eller hvorvidt de overholder reglerne, herunder bestillerreglerne.

Erhvervsstyrelsen har imidlertid på baggrund af udvalgets beretning foretaget en stikprøvekontrol. Kontrollen er en opfølgning på en tidligere stikprøvekontrol foretaget af den tidligere Erhvervs- og Byggestyrelse i efteråret 2010.

Her udvalgte den daværende Erhvervs- og Byggestyrelse 23 tilfældige ejendomsmæglerforretninger fordelt på landsplan. Data til brug for stikprøven blev indhentet via ejendomsmæglerens hjemmesider og var således baseret på objektive, offentlige oplysninger. De ejendomme, som ejendomsmæglerforretningen havde til salg, blev undersøgt for, hvilke bygningssagkyndige som havde udarbejdet tilstandsrapporterne. Hvis det viste sig, at en bygningssagkyndig havde udarbejdet en bemærkelsesværdig stor andel hos den pågældende ejendomsmæglerforretning, og den andel ikke var tilsvarende den bygningssagkyndiges markedsandel i lokalområdet, blev de pågældende meldt til politiet eller indbragt for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Styrelsen anmeldte en ejendomsmæglervirksomhed til politiet, som accepterede et bødeforlæg på 7.000 kr. To andre ejendomsmæglervirksomheder blev indbragt for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, men begge blev frifundet, idet nævnet fandt, at man ikke kunne pålægge ejendomsmæglervirksomhederne et selvstændigt ansvar for en ansats overtrædelse af reglerne.

Erhvervsstyrelsen har foretaget en ny stikprøvekontrol. Vilklårene har været de samme som nævnt ovenfor, og der blev udvalgt 12 tilfældige ejendomsmæglerforretninger på landsplan fordelt på 10 forretninger på kædeplan og 2 forretninger uden for kæderne. Undersøgelsen viste, at der i 1 ud af de 12 forretningssteder var *overvejende sandsynlighed* for, at en ejendomsmæglerforretning selv havde bestilt tilstandsrapport for sælger direkte hos den bygningssagkyndige eller havde bragt en konkret bygningssagkyndig i forslag over for sælger. Erhvervsstyrelsen har på baggrund af stikprøven igangsat en høring over for den pågældende ejendomsmæglervirksomhed.

Stikprøvekontrollen giver således et billede af, at langt størstedelen af ejendomsformidlerne overholder bestillerreglerne. Forbuddet om, at en ejendomsformidler ikke må bringe konkrete bygningssagkyndige i forslag, er også i dag helt centralt som sikring for, at der ikke opstår samarbejdsaftaler mellem ejendomsformidlere og bygningssagkyndige, som kan skabe tvivl om de bygningssagkyndiges uvildighed. Derfor blev forbuddet også i forbindelse med revisionen af huseftersynsordningen suppleret af en bestemmelse i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen om, at den byg-

ningssagkyndige ikke må modtage en bestilling af en tilstandsrapport fra sælgers ejendomsformidler.

4. Statistik om bestilling af tilstandsrapporter

Af By- og Boligudvalgets beretning fremgår bl.a. følgende:

”Udvalget pålægger erhvervs- og vækstministeren løbende at udarbejde statistik over bestilling af tilstandsrapporter og udviklingen i bestillingerne og inden den 30. oktober 2012 give en samlet rapportering til udvalget om dette, herunder hvem der bestiller tilstandsrapporterne, hvordan de bliver bestilt, og hos hvem de bliver bestilt.”

Administrationen af ordningen med tilstandsrapporter hører under ministeren for by, bolig og landdistrikters ressort. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter kan i den anledning oplyse følgende:

Hvem bestiller tilstandsrapporter og hvordan bestilles de?

Det følger som anført under pkt. 3 af de såkaldte ”bestillerregler”, at en ejendomsformidler ikke på sælgers vegne må indgå aftale om rekvirering af en tilstandsrapport, ligesom ejendomsformidleren ikke må bringe konkrete bygningsagkyndige eller firmaer, der beskæftiger disse, i forslag over for sælger. I stedet skal ejendomsformidleren vejlede sælgeren om, at denne enten selv kan vælge en beskikket bygningsagkyndig, eller at sælger kan aftale med ejendomsformidleren, at der rekvireres en tilstandsrapport via et forsikringsselskab, der tilbyder ejerskifteforsikringer.

Frem til den 1. maj 2012 skulle de beskikkede bygningsagkyndige i hver enkelt tilstandsrapport afkrydse, hvem der havde rekvireret tilstandsrapporten. Under Folketingets behandling af forslag til lov om revision af husseftersynsordningen (L 89) blev det anført, at oplysningerne baseret på afkrydsning i tilstandsrapporterne om, hvem der rekvirerer tilstandsrapporter, ikke afspejlede de faktiske forhold, og at ejendomsmæglerne reelt selv bestiller bygningsagkyndige, uagtet, at det af afkrydsningen fremgår, at det er sælger, der har bestilt rapporten. Det blev på den baggrund besluttet, at oplysningen i tilstandsrapporten om, hvordan rapporten er rekvireret, ville blive ændret, så det fremover skulle være sælger og ikke den beskikkede bygningsagkyndige, der afgav oplysningen. Dette blev ændret i sælgeroplysningsskemaet med virkning fra den 1. maj 2012.

Vedrørende statistik for bestilling af tilstandsrapporter har ministeren for by, bolig og landdistrikter i forbindelse med By- og Boligudvalgets lukkede ekspertmøde den 19. april 2012 og i besvarelse af spørgsmål nr. 49 (Alm. del) af 24. april 2012 fra Folketingets By- og Boligudvalg oplyst, at ud af de godt 66.000 tilstandsrapporter, der blev indberettet i det elektroniske indberetningssystem HEWEB i 2011, var knap 55 pct. af rapporterne rekvireret via et forsikringsselskab, mens godt 45 pct. var rekvireret via sælger/andre.

De tilsvarende tal for bestilling af tilstandsrapporter efter den 1. maj 2012, hvor oplysningen om bestilling blev gjort til en sælgeroplysning, viser, at ud af de godt 26.000 tilstandsrapporter, der i perioden fra den 1. maj 2012 til den 30. september 2012 er indberettet i HEWEB, er knap 40 pct. af rapporterne rekvireret via et forsikringsselskab, mens knap 43 pct. er rekvireret via sælger/andre. Herudover har sælgerne i godt 17 pct. af tilstandsrapporterne ikke oplyst, hvordan tilstandsrapporten er rekvireret. For at nedbringe andelen af tilstandsrapporter uden oplysning om bestilling vil Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter indskærpe i et nyhedsbrev til de beskikkede bygningsagkyndige, at de skal have fokus på, at sælger giver dækkende oplysninger om bestilling af tilstandsrapporter.

For så vidt angår udviklingen i bestillingerne bemærkes, at den nye procedure for registrering af bestilling af tilstandsrapporter kun har fungeret i knap et halvt år. De nye tal er derfor baseret på et begrænset antal tilstandsrapporter. Det vides ikke, om de godt 17 pct. af tilstandsrapporterne uden oplysning om bestilling er bestilt via forsikringsselskaber eller af sælger/andre. Forudsættes det, at de godt 17 pct. af tilstandsrapporterne er rekvireret via forsikringsselskaberne ville andelen af tilstandsrapporter rekvireret via forsikringsselskaber siden den 1. maj 2012 udgøre ca. 57 pct., hvilket er samme niveau som for 2011, hvor andelen var knap 55 pct.

Det er på denne baggrund ikke muligt at udlede håndfaste konklusioner om udviklingen i bestilling af tilstandsrapporter ud fra de nye tal fra efter den 1. maj 2012. De nye tal indikerer dog ikke umiddelbart, at de tidligere oplysninger fra indberetningssystemet HEWEB om rekvirering af tilstandsrapporter ikke skulle have afspejlet de faktiske forhold.

Dette understøttes af den under pkt. 3 anførte stikprøveundersøgelse, som Erhvervsstyrelsen har foretaget af tilstandsrapporterne for de ejendomme, som var til salg ved 12 tilfældigt udvalgte ejendomsmæglerforretninger på landsplan. En manuel optælling af de af undersøgelsen omfattede tilstands-

rapporter viser, at knap 48 pct. af rapporterne var rekvireret via et forsikringsselskab, mens godt 52 pct. af rapporterne var rekvireret af sælger/andre.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter følger udviklingen i bestillingerne nøje og vil i maj 2013 informere By- og Boligudvalget, når den nye procedure har fungeret i et år.

Udover at spørgsmålet om bestilling af tilstandsrapporten blev gjort til en sælgeroplysning, blev der som opfølgning på lov nr. 609 af 14. juni 2011 om revision af huseftersynsordningen iværksat nogle mindre administrative initiativer for at styrke indsatsen for overholdelse af bestillerreglerne.

Således indeholder tilstandsrapporten oplysning om navnet på den ejendomsrådgiver, som sælger på tidspunktet for rekvirering af rapporten eventuelt har til at bistå med salget. En systematisk anvendelse af disse oplysninger til en nærmere kortlægning af sammenhængen mellem ejendomsformidlere og bygningssagkyndige vil være forbundet med en række tekniske og praktiske problemer. Derimod kan oplysningerne anvendes i forbindelse med stikprøvevise kontroller af de bygningssagkyndige.

Som anført under pkt. 2 og 3 er forbuddet i lov om omsætning af fast ejendom mod, at sælgers ejendomsformidler indgår aftale om rekvirering af en tilstandsrapport, endvidere blevet suppleret af en bestemmelse i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen om, at den bygningssagkyndige ikke må modtage en bestilling af en tilstandsrapport fra sælgers ejendomsformidler. Efter bekendtgørelsen om huseftersynsordningen vil en overtrædelse kunne medføre en eventuel sanktion, såfremt der rejses en disciplinærsag mod en bygningssagkyndig, der overtræder forbuddet, men der har endnu ikke været konkrete sager herom.

Teknisk revision og "lyserøde" tilstandsrapporter

Sekretariatet for disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har oplyst, at nævnet i sin praksis for kvalitetskontrol af tilstandsrapporter (teknisk revision) har fokus på, om bygningssagkyndige eventuelt kan tænkes at udarbejde "lyserøde" tilstandsrapporter, dvs. rapporter, der tegnede et meget positivt billede af ejendommens tilstand med henblik på at lette salget.

Sekretariatet udtager de bygningsagkyndige til teknisk revision ud fra en række risikokriterier, herunder f.eks. om den bygningsagkyndiges besigtigelser generelt er gennemført på kortere tid end gennemsnittet, eller om der er usædvanlig få skadesregistreringer i dennes tilstandsrapporter i forhold til gennemsnittet. Endvidere ses på, om der er sammenhæng mellem karakter og beskrivelse af skaden i noten. Giver en skade en relativt lav karakter sammenholdt med en alvorlig beskrivelse af forholdet i noten, kan det være udtryk for, at der er tale om en lyserød tilstandsrapport.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter vurderer sammen med Erhvervsstyrelsen, hvordan man kan anvende oplysningerne om navnet på ejendomsmæglervirksomheden i fremadrettede undersøgelser af, om bestillerreglerne overholdes, og samtidig målrette undersøgelserne til de situationer, hvor der er risiko for lyserøde tilstandsrapporter.

Hos hvem bestilles tilstandsrapporter?

Der kan ud fra de indberettede tilstandsrapporter foretages en opgørelse af, hos hvem tilstandsrapporter bestilles, idet virksomhederne med beskikkede bygningsagkyndige kan opdeles i tre grupper (efter antal bygningsagkyndige i de enkelte virksomheder):

| Oversigt | 1 enkelt sagkyndig | 2 - 9 sagkyndige | 10 eller flere sagkyndige |
|--------------------|--------------------|------------------|---------------------------|
| Antal virksomheder | 240 | 16 | 4 |
| Sagkyndige i antal | 240 | 40 | 175 |
| Antal rapporter | 15.450 | 4.009 | 25.940 |
| Markedsandel | 34 pct. | 9 pct. | 57 pct. |

Det fremgår af tallene, at 34 pct. af de i perioden udarbejdede tilstandsrapporter er udarbejdet af bygningsagkyndige i enkeltmandsfirmaer og 9 pct. af bygningsagkyndige ansat i mindre firmaer med mellem 2 og 9 bygningsagkyndige. De resterende 57 pct. af tilstandsrapporterne er udarbejdet af bygningsagkyndige, ansat i firmaer med 10 eller flere bygningsagkyndige.

Opgørelsen er baseret på tilgængelige data fra tilstandsrapporter indberettet i det elektroniske indberetningssystem for tilstandsrapporter, HEWEB, for de første 3 kvartaler af 2012. Oplysningerne om firmatilhørsforhold er baseret på de bygningsagkyndiges egne registreringer og kan derfor være behæftet med en vis usikkerhed.

Ministeren for by, bolig og landdistrikter har tidligere ved besvarelsen af spørgsmål nr. 49 (Alm. del) af 24. april 2012 fra Folketingets By- og Boligudvalg oplyst, hvordan opgaverne med tilstandsrapporter for 2011 fordeles sig på beskikkede bygningssagkyndige. Det fremgår, at 38 pct. af de udarbejdede tilstandsrapporter var udarbejdet af bygningssagkyndige i enkeltmandsfirmaer og 7 pct. af bygningssagkyndige ansat i mindre firmaer med mellem 2 og 9 bygningssagkyndige. De resterende 55 pct. af tilstandsrapporterne var udarbejdet af bygningssagkyndige, ansat i firmaer med 10 eller flere bygningssagkyndige.

Der ses således siden 2011 at være sket en mindre forskydning af opgaverne mod de mindre firmaer med mellem 2 og 9 bygningssagkyndige og firmaer med 10 eller flere bygningssagkyndige på bekostning af enkeltmandsvirksomhederne.

Ved sammenligning af tallene skal man dog være opmærksom på, at tallene for 2012 alene vedrører årets første 3 kvartaler. Man skal endvidere være opmærksom på, at en fremskrivning af det samlede antal udarbejdede tilstandsrapporter for 2012 tyder på, at der i 2012 vil blive udarbejdet godt 60.000 tilstandsrapporter mod godt 66.000 rapporter i 2011. Foretages fremskrivning af opgaverne for de forskellige firmastørrelser, tegner der sig det billede, at både enkeltmandsvirksomheder og firmaerne med 10 eller flere bygningssagkyndige i 2012 vil få færre opgaver end i 2011, hvorimod de mindre firmaer med mellem 2 og 9 bygningssagkyndige ser ud til at få en fremgang i opgaver.

5. Anvendelse af supplerende oplysninger i forbindelse med fremsættelse af tilbud på ejerskifteforsikringer

Af By- og Boligudvalgets beretning fremgår bl.a. følgende:

”Et flertal i udvalget (udvalget med undtagelse af Liberal Alliance) pålægger erhvervs- og vækstministeren at indskærpe over for forsikringsbranchen, at forsikringsselskabernes praksis med skyggerapporter og ekstra omkostninger for forbrugerne er i strid med lovens intentioner og bør stoppes. Erhvervs- og vækstministeren pålægges en gang årligt i april at give en tilbagemelding til udvalget om forsikringsselskabernes praksis med skyggerapporter eller anden interessekonflikt i formidlingen af tilstandsrapporter.”

Spørgsmål om forsikringssekskabernes praksis i forbindelse med fremsættelse af tilbud på ejerskifteforsikringer i henhold til huseftersynsordningen hører under justitsministerens ressort. Justitsministeriet kan i den anledning oplyse følgende:

Efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. kan en sælger som udgangspunkt undgå at hæfte for fysiske mangler ved ejendommens bygninger, hvis sælgeren sørger for, at køberen inden købsaftalens indgåelse modtager en tilstandsrapport, en elinstallationsrapport, et tilbud om ejerskifteforsikring mod skjulte fejl og et løfte fra sælgeren om i givet fald at ville betale halvdelen af præmien for den tilbudte forsikring, jf. lovens § 2, stk. 1, jf. § 5.

Det er frivilligt for køberen, om den pågældende vil forsikre sig mod risikoen for, at der er fejl ved ejendommens bygninger, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Køberen er endvidere frit stillet med hensyn til, om den pågældende f.eks. ønsker at tegne forsikring i et andet forsikringssekskab end det, sælgeren har valgt at indhente tilbud fra.

Tilstandsrapporten indeholder – med henblik på at afdække, i hvilket omfang den undersøgte bygnings fysiske tilstand afviger fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder – en beskrivelse af skader eller tegn på skader ved ejendommens bygninger. Rapporten skal være udarbejdet af en bygningssagkyndig beskikket hertil efter lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. og skal være udfærdiget på et skema, der er godkendt af ministeren for by, bolig og landdistrikter.

Det er et hovedformål med huseftersynsordningen, at tilstandsrapporten – i kombination med ejerskifteforsikringen – skal give både køber og sælger tryghed i forbindelse med hushandlen. Den bygningssagkyndige skal derfor give en objektiv og faglig korrekt beskrivelse af de fejl ved den pågældende bygning, som ellers vil kunne give anledning til efterfølgende mangelsindsigelse fra en køber, med henblik på, at rapporten dels kan indgå i parternes overvejelser om vilkårene for handlen, dels kan danne grundlag for et forsikringssekskabs tilbud på en ejerskifteforsikring.

Dette er baggrunden for, at der bl.a. stilles krav til bygningssagkyndiges uvildighed. Det fremgår således af § 11, nr. 8, i bekendtgørelse nr. 18 af 17. januar 2012 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.

Herudover følger det som anført under pkt. 3 ovenfor af formidlingsbekendtgørelsen, at en ejendomsformidler ikke på sælgers vegne må indgå aftale om rekvirering af en byggeteknisk gennemgang (huseftersyn), ligesom ejendomsformidleren ikke må bringe konkrete bygningsagkyndige eller firmaer, der beskæftiger disse, i forslag over for sælger, jf. bekendtgørelsens § 9, stk. 1. Denne bestemmelse er som anført under pkt. 2 ovenfor pr. 1. maj 2012 blevet suppleret af en bestemmelse i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen om, at den bygningsagkyndige ikke må modtage en bestilling af en tilstandsrapport fra sælgers ejendomsformidler.

Huseftersynsbekendtgørelsens regler om uvildighed er udformet i overensstemmelse med forarbejderne til loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Heraf fremgår bl.a., at hvis en beskikket bygningsagkyndig er ansat hos en ejendomsformidler, må den bygningsagkyndige ikke udarbejde tilstandsrapporter vedrørende ejendomme, som ejendomsformidleren samtidig har til opgave at sælge (eller købe). Hvis en bygningsagkyndig er ansat i et forsikringsselskab, indebærer uvildighedskravet bl.a., at den bygningsagkyndige ikke må udarbejde tilstandsrapporter vedrørende ejendomme, som er forsikret hos det pågældende forsikringsselskab.

Som det fremgår af besvarelsen af spørgsmål nr. 44 (Alm. del) af 15. oktober 2004 fra Folketingets Retsudvalg, er reglerne om uvildighed efter Justitsministeriets opfattelse ikke til hinder for, at en beskikket bygningsagkyndig i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter (evt. mod ekstrabetaling) påtager sig at udføre visse andre opgaver vedrørende huset – f.eks. at udarbejde tillægsrapporter med overslag over udbedringsomkostninger eller at foretage mere omfattende undersøgelser af ejendommen, eventuelt af ejendommens tagkonstruktion eller fundament.

Hvis en bygningsagkyndig i forbindelse med et huseftersyn foretager yderligere undersøgelser af ejendommens fysiske tilstand til brug for et forsikringsselskabs udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring, medfører dette efter Justitsministeriets opfattelse heller ikke, at den bygningsagkyndige derved får en interesse i at beskrive fysiske fejl ved bygningerne på en ukorrekt måde. Efter Justitsministeriets opfattelse rejser det derfor ikke i sig selv spørgsmål om den bygningsagkyndiges uvildighed, at den pågældende udvider sin gennemgang af ejendommen til at omfatte yderligere forhold af betydning for et forsikringsselskabs fremsættelse af ejerskifteforsikringstilbud.

Der henvises herved til Justitsministeriets besvarelse af spørgsmål nr. 54 (Alm. del) af 28. oktober 2004 fra Folketingets Retsudvalg.

Justitsministeriet har til brug for opfølgningen på By og Boligudvalgets beretning anmodet Forsikring & Pension om en udtalelse om forsikrings-selskabernes praksis med hensyn til anvendelse af supplerende oplysninger i forbindelse med fremsættelse af tilbud på ejerskifteforsikringer i henhold til huseftersynsordningen, herunder en redegørelse for udbredelsen af supplerende rapporter blandt de forsikringsselskaber, der udbyder ejerskifteforsikringer, selskabernes behov for anvendelse af sådanne rapporter i forbindelse med fremsættelse af forsikringstilbud og eventuelle ekstraomkostninger for forbrugerne i forbindelse hermed.

Efter Forsikring & Pensions oplysninger er der ingen forsikringsselskaber, der benytter sig af at få udarbejdet supplerende rapporter til tilstandsrapporterne. Derimod er der et selskab, der har oplyst, at det anvender et skema, der indeholder forud definerede kriterier for, hvilke skader der vil udløse forbehold i forsikringstilbuddet. Skemaet svarer til punkterne i tilstandsrapportens almindelige afsnit eller det afsnit i tilstandsrapporten, som er rettet mod forsikringsselskaberne, men "oversætter" eventuelle skader, som fremgår af tilstandsrapporten til brug for forsikringstilbuddet. Skemaet udfyldes af den bygningsagkyndige i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Oplysningerne i skemaet indtastes i et af forsikringsselskabet udarbejdet it-system, som på baggrund heraf genererer et ejerskifteforsikringstilbud, der herefter fremsendes på vegne af forsikringsselskabet. I forbindelse med indtastningen i forsikringstilbuddet foretages der ikke en individuel vurdering af tilstandsrapportens oplysninger. I stedet er det skemaets oplysninger og it-systemet, der er udviklet af forsikringsselskabet, der sikrer, at forsikringstilbud bliver givet på samme grundlag, uanset om de udarbejdes af forsikringsselskabet internt eller af en samarbejdspartner.

Ved at benytte sig af denne ordning smidiggøres forsikringsselskabets administration ved, at samarbejdspartnere også kan udarbejde forsikringstilbud. Ordningen medfører ikke ekstraomkostninger for forbrugeren og ændrer ikke ved forsikringsselskabets ansvar over for forbrugeren i forhold til det afgivne forsikringstilbud.

Justitsministeriet finder på denne baggrund ikke, at der er grundlag for at antage, at der i forsikringsbranchen har udviklet sig en praksis i strid med lovens intentioner, hvorfor der heller ikke findes grundlag for at indskærpe ulovligheden af en sådan praksis. Justitsministeriet finder på denne baggrund endvidere ikke, at der er anledning til at iværksætte en årlig afrapportering om forsikringsselskabernes praksis med de såkaldte skyggerapporter.

6. Fejlbehæftede tilstandsrapporter

Af By- og Boligudvalgets beretning fremgår bl.a. følgende:

”Udvalget pålægger erhvervs- og vækstministeren løbende at udarbejde statistik over, hvor mange tilstandsrapporter der er behæftet med fejl, og inden den 30. oktober 2012 give en samlet rapportering til udvalget om dette.”

Reglerne om tilstandsrapporter og beskikkede bygningsagkyndige hører under ministeren for by, bolig og landdistrikters ressort. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter kan i den anledning oplyse følgende:

Det er ikke muligt ud fra de foreliggende oplysninger i det elektroniske indberetningssystem for tilstandsrapporter HEWEB at oplyse, hvor mange tilstandsrapporter der er behæftet med fejl. Dette kræver en konkret, individuel besigtigelse af forholdene på den ejendom, tilstandsrapporten vedrører, hvor resultaterne sammenholdes med de registreringer, den bygningsagkyndige har foretaget i tilstandsrapporten. Det er således alene muligt at sige noget om antal fejlbehæftede tilstandsrapporter ved at se på resultaterne af den tekniske revision af tilstandsrapporter, der siden 2006 har været gennemført af Erhvervs- og Byggestyrelsen og siden 2011 af disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige.

Den tekniske revision blev fra 2006 til 2010 udført af Erhvervs- og Byggestyrelsen, der årligt udtog omkring 300 bygningsagkyndige til teknisk revision. De bygningsagkyndige blev udtaget til teknisk revision på baggrund af løbende screeninger af indrapporterede tilstandsrapporter, hvor man identificerede rapporter, som enten var udarbejdet hurtigere end normalt, eller som indeholdt markante afvigelser i f.eks. antal skader eller karakterfordeling i forhold til en gennemsnitsfordeling. Når en bygningsagkyndig blev udtaget til teknisk revision, blev der udvalgt en tilstandsrap-

port blandt den bygningsagkyndiges senest udarbejdede tilstandsrapporter.

I praksis foregik revisionen ved, at teknisk revisor på samme vilkår som den bygningsagkyndige foretog en visuel besigtigelse af den konkrete ejendom, som den udvalgte tilstandsrapport vedrørte, med henblik på at afdække, om der var afvigelser mellem tilstandsrapporten og de skader, som kan konstateres på ejendommen. Erhvervs- og Byggestyrelsen traf den endelige afgørelse om, hvorvidt den kontrollerede tilstandsrapport var så alvorligt fejlbehæftet, at der var grundlag for at tildele den bygningsagkyndige en sanktion.

Tidligere opgørelser fra Erhvervs- og Byggestyrelsen viser, at teknisk revisor i 2006 fandt fejl, der kunne føre til sanktioner i ca. 27 pct. af de kontrollerede tilstandsrapporter. I 2007 og 2008 var de tilsvarende tal henholdsvis 22 og 23 pct.. I 2009 blev der fundet fejl, der kunne føre til sanktioner, i 19 pct. af de kontrollerede tilstandsrapporter.

Den 1. januar 2011 overgik ansvaret for den tekniske revision til disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige. Nævnets kvalitetssikring af tilstandsrapporter foregår ved, at syns- og skønsmand tilknyttet nævnet foretager en gennemgang af den pågældende ejendom og udarbejder en kontrolrapport. Afvigelser mellem kontrolrapporten og tilstandsrapporten vurderes, og der foretages herefter en samlet afvejning af, om en tilstandsrapport er så fejlbehæftet, at der er grundlag for at tildele den bygningsagkyndige en sanktion.

Der er i 2011 gennemført teknisk revision af 277 tilstandsrapporter. En manuel gennemgang viser, at der samlet er tildelt sanktioner i 44 af sagerne, hvilket svarer til et sanktionsniveau på godt 15 pct. Der er aktuelt kun tildelt ganske få sanktioner i sager udtaget til teknisk revision i 2012, idet de fleste af disse sager fortsat er under behandling.

Der er samlet set siden indførelsen af den tekniske revision af tilstandsrapporter i 2006 sket en løbende forbedring af kvaliteten af rapporterne og et fald i antallet af fejlbehæftede tilstandsrapporter.

Det bemærkes i øvrigt, at tilstandsrapporterne udtages til kontrol på baggrund af en risikovurdering, hvor kontrollen målrettes de bygningsagkyndige, hvor risikoen for fejl skønnes at være størst. Derfor er fejlprocenten

fra de kontrollerede tilstandsrapporter ikke repræsentativ for det samlede antal udarbejdede tilstandsrapporter.

Endelig bemærkes, at disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige blev etableret bl.a. med det formål at styrke kvaliteten af tilstandsrapporterne. Disciplinær- og klagenævnet har nu fungeret i knap 2 år, og lov om beskikkede bygningsagkyndige indeholder i § 18 en bestemmelse om, at nævnet skal evalueres inden for 3 år efter lovens ikrafttræden. Evalueringen vil bl.a. belyse, om nævnet lever op til sit formål. Resultatet af evalueringen vil således foreligge senest den 1. januar 2014, og By- og Boligudvalget vil naturligvis blive orienteret, når resultatet foreligger.

7. Prisudviklingen for tilstandsrapporter og elinstallationsrapporter

Af By- og Boligudvalgets beretning fremgår bl.a. følgende:

”Udvalget pålægger erhvervs- og vækstministeren løbende at udarbejde statistik over prisudviklingen for tilstandsrapporterne efter den 1. maj 2012, hvor bekendtgørelse nr. 19. af 16. januar 2012 om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen trådte i kraft, og inden den 30. oktober 2012 give en samlet rapportering til udvalget om dette.”

Reglerne om tilstandsrapporter hører under ministeren for by, bolig og landdistrikter, mens reglerne om elinstallationsrapporter hører under erhvervs- og vækstministeren. For så vidt angår prisudviklingen for tilstandsrapporter kan Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter oplyse følgende:

Efter de gældende regler i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen fastsætter Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter det maksimale vederlag for en tilstandsrapport. Det maksimale vederlag for tilstandsrapporter udgør for tiden fra cirka 5.800 kr. til cirka 10.800 kr. afhængig af det samlede bygningsareal og alderen for hovedhuset på den ejendom, der skal besigtiges. De maksimale vederlag reguleres en gang årligt efter nettoprisindekset. Er bygningsarealet over 300 kvadratmeter kan vederlaget for en tilstandsrapport aftales individuelt.

Prisudviklingen for tilstandsrapporter er inden for rammerne af de fastsatte maksimale vederlag for tilstandsrapporter underlagt de frie markedsvilkår.

Prisen for tilstandsrapporter vil derfor afhænge af konkurrencen på markedet. Den konkrete pris for en tilstandsrapport er et anliggende mellem den, der rekvirerer tilstandsrapporten, og den der udarbejder tilstandsrapporten. Der er ikke fastsat nogen indberetningspligt for priser på tilstandsrapporter, og der er ikke i de gældende regler hjemmel til at indhente oplysninger herom fra dem, der udarbejder tilstandsrapporterne.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har således ikke kendskab til de konkrete priser for tilstandsrapporter og derfor ikke mulighed for at udarbejde den efterspurgte statistik over prisudviklingen for tilstandsrapporter efter den 1. maj 2012.

Det kan i øvrigt oplyses, at der ikke blev foretaget ændring i taksterne for de maksimale vederlag for tilstandsrapporter som følge af de nye regler for tilstandsrapporter pr. 1. maj 2012, hvor tilstandsrapporten blev udvidet med en oplysning om gennemsnitlig restlevetid for tag og en supplerende generel hustypebeskrivelse.

Endelig kan det oplyses, at der i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen er fastsat regler om, at den bygningsagkyndige skal overholde reglerne om vederlag for tilstandsrapport. Der vil kunne rejses en disciplinærsag mod en beskikket bygningsagkyndig, såfremt Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter måtte få kendskab til en eventuel overtrædelse af reglerne om det maksimale vederlag.

For så vidt angår prisudviklingen for elinstallationsrapporter kan Erhvervs- og Vækstministeriet oplyse følgende:

Kravet om udarbejdelse af elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen blev indført med virkning fra den 1. maj 2012. Ved indførelsen af de nye regler herom blev der i bekendtgørelsen om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen indført bestemmelser om maksimale vederlag for elinstallationsrapporter.

Det maksimale vederlag for elinstallationsrapporter udgør for tiden fra cirka 1.600 kr. til cirka 3.300 kr. afhængig af det samlede bygningsareal og alderen for hovedhuset på den ejendom, der skal besigtiges. De maksimale vederlag reguleres en gang årligt efter nettoprisindekset. Er bygningsarealet over 300 kvadratmeter kan vederlaget for en elinstallationsrapport aftales individuelt.

For så vidt angår prisudviklingen for elinstallationsrapporter henvises til det af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter anførte om prisudviklingen for tilstandsrapporter. Sikkerhedsstyrelsen, der administrerer ordningen vedrørende elinstallationsrapporter, har således ikke kendskab til de konkrete priser og har derfor ikke mulighed for at udarbejde statistik om prisudviklingen.

8. Prisudvikling for ejerskifteforsikringer som følge af ny fugt- og skimmelsvampedækning på ejerskifteforsikringen

Af By- og Boligudvalgets beretning fremgår bl.a. følgende:

”Udvalget pålægger erhvervs- og vækstministeren at udarbejde en oversigt over prisudviklingen på ejerskifteforsikringer, som følge af at fugtskader og skimmelsvamp som følgeskade af fugt ifølge bekendtgørelse nr. 13. af 12. januar 2012 om dækningsomfanget på ejerskifteforsikringer er dækket af ejerskifteforsikringen. Oversigten skal dække udviklingen månedsvis fra den 1. maj 2012 til den 1. oktober 2012 og oversendes til udvalget herefter og inden den 30. oktober 2012.”

Reglerne om ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. hører under justitsministerens ressort. Justitsministeriet kan i den anledning oplyse følgende:

Den gennemførte lovændring indebærer, at der i relation til fugt og skimmelsvamp administrativt vil blive foretaget en ændring af ejerskifteforsikringens nuværende minimumsdækning således, at bl.a. fugtforekomst på gulv-, væg- eller loftflader i godkendte beboelsesrum vil blive dækket som en primærskade, når fugtforekomsten målt over tid er højere end nærmere fastsatte grænseværdier. Med hensyn til skimmelsvampeforekomst indebærer lovændringen, at skimmelsvamp dækkes som en følgeskade til en dækningsberettigende fugtskade. Herudover vil det generelle skadesbegreb med hensyn til skimmelsvampe-skader, der også var gældende forud for lovændringen, blive opretholdt. Det betyder, at en skimmelsvampe-skade, der ikke dækkes som en følgeskade til en dækningsberettigende fugtskade, vil være omfattet af ejerskifteforsikringen i samme omfang som hidtil.

Som anført i afsnit 1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger kan den administrative gennemførelse af forslaget om en ny særlig fugtskadedækning i kombination med den bygnings-sagkyndiges foretagelse af nye

fugtmålinger (og oplysning herom i tilstandsrapporten) først forventes gennemført ca. to år efter lovens vedtagelse. Det skyldes, at der udestår et større teknisk udredningsarbejde bl.a. i relation til den nærmere fastsættelse af grænseværdier for fugt.

Da den særlige fugtskadedækning således endnu ikke er gennemført, er det ikke muligt for Justitsministeriet at udarbejde den ovennævnte oversigt over præmieudviklingen som følge af udvidelsen af ejerskifteforsikringen med den omhandlede dækning.

Det kan dog som anført ved besvarelsen af spørgsmål 17 vedrørende lovforslaget (L 89) generelt oplyses, at det efter Justitsministeriets opfattelse må antages, at opretholdelsen af det nuværende generelle skadesbegreb med hensyn til skimmelsvampeskader ved siden af gennemførelsen af den særlige fugtskadedækning vil kunne få præmiemæssige konsekvenser, herunder at der er risiko for en præmiestigning, der overstiger den i lovforslaget forventede præmiestigning på 0-50 pct.

Som videre anført i besvarelsen, er det imidlertid vanskeligt for Justitsministeriet at vurdere, hvor meget højere præmien må forventes at blive, idet risikoberegning og præmiefastsættelse af konkurrencemæssige grunde nødvendigvis må overlades til de ejerskifteforsikringselskaber, der udbyder ejerskifteforsikringsproduktet.

Som anført under pkt. 2 ovenfor vil Justitsministeriet i 1. halve år af 2017 afgive en redegørelse til Folketingets By- og Boligudvalg om, hvorvidt de gennemførte ændringer kan antages at have haft den ønskede effekt.