



*[Kun det talte ord gælder]*

21. maj 2018

**Talepapir – samrådsspørgsmål AB, AC, AD og AE, stillet af Thomas Jensen (S).**

Samrådsspørgsmål:

**Spørgsmål AB:** *Mener ministeren på baggrund af artiklen "Forsikrings-selskaber bestiller skjulte rapporter, når du vil sælge din bolig" i Politiken den 19. februar 2018, at der er grundlag for at antage, at forsikrings-selskaberne kan have udviklet en praksis med såkaldte skyggerapporter, der strider imod lovens intentioner, og at byggesagkyndiges uvildighed på den baggrund kan beklikkes – og hvad agter ministeren i bekræftende fald at gøre ved dette?*

**Spørgsmål AC:** *Vurderer ministeren på baggrund af artiklen "Forsik-ringsselskaber bestiller skjulte rapporter, når du vil sælge din bolig" i Politiken den 19. februar 2018, at den beskrevne udveksling af oplysninger mellem byggesagkyndige og forsikringsselskaberne via såkaldte skyggerapporter kan være lovstridig?*

**Spørgsmål AD:** *Vurderer ministeren på baggrund af artiklen "Forsik-ringsselskaber bestiller skjulte rapporter, når du vil sælge din bolig" i Politiken den 19. februar 2018, at forbrugerne kan have tillid til, at byg-gesagkyndige varetager forbrugerens og ikke forsikringsselskabets inte-resser?*

**Spørgsmål AE:** *Mener ministeren, at der er behov for yderligere regule-ring af forsikringsselskaberne på baggrund af artiklen "Forsikringssel-skaber bestiller skjulte rapporter, når du vil sælge din bolig" i Politiken den 19. februar 2018, såfremt den beskrevne udveksling af oplysninger mellem byggesagkyndige og forsikringsselskaberne via såkaldte skygger-apperter er korrekt?*

*[Indledning]*

- Tak for invitationen til at komme her til samrådet i dag.
- Indledningsvis vil jeg slå fast ift. spørgsmålet at jeg er minister for hele Danmark. Så jeg er minister for forbru-gerne og jeg er selvfølgelig også minister for forsik-ringsselskaberne. Og det er to ting som ikke bør være i

modsatningsforhold til hinanden, og som godt kan stå sammen.

- Så jeg er selvfølgelig minister for forbrugerne, og vi skal sikre fornuftige forbrugerrettigheder, og jeg er også minister for forsikringssekskaberne, så der er også er nogle ordentlige konkurrencevilkår.
- Udvalget har bedt mig besvare en række spørgsmål på baggrund af artiklen ”*Forsikringssekskaber bestiller skjulte rapporter, når du vil sælge din bolig*” bragt i Politiken den 19. februar 2018.

#### [Ressortfordeling]

- Først vil jeg gerne bemærke, hvorfor det alene er mig der i dag deltager her i samrådet, og ikke også Justitsministeren.
- I forhold til huseftersynsordningen, som tilstandsrapporterne er en del af, er der delt ressort mellem Justitsministeriet og Erhvervsministeriet.
- Da de af udvalget stillede spørgsmål, kobler sig til rekvireringen af tilstandsrapporter og de bygningssagkyndiges uvildighed under udarbejdelsen af rapporterne, falder det under Erhvervsministeriets ressort, hvorfor det er mig der vil svare på udvalgets spørgsmål.

#### [Tryghed ved køb og salg af bolig]

- Jeg vil indledningsvist understrege, at jeg lægger stor vægt på, at der er tryghed når der sælges og købes bolig i Danmark. Tryghed for forbrugerene er vigtigt for regeringen.
- Køb af hus er ofte den største økonomiske beslutning man foretager i løbet af livet. Derfor er det vigtigt, at der ikke gemmer sig store økonomiske overraskelser i det hus man køber.
- I Danmark er hensigten med huseftersynsordningen, der indeholder såvel en tilstandsrapport som en elinstallationsrapport, at skabe tryghed omkring bolighandelen for både køber og sælger og for at undgå overraskelser.

*[Justitsministeriets evaluering]*

- Justitsministeriet har den 16. marts 2018 oversendt en evaluering af dele af huseftersynsordningen til Folketinget, der dels vurderer effekten af lovrevisionen af 1. maj 2012, og dels vurderer spørgsmålet om bestillervejene for tilstandsrapporter og herunder spørgsmålet om de bygningsagkyndiges uvildighed.
- Generelt peger evalueringen på:
  - at huseftersynsordningens interessenter generelt er tilfredse med ordningen,
  - at ordningen overordnet lever op til sit formål, og

- at huseftersynsordningen stadig har en relativt stor udbredelse, når der købes og sælges huse.
- For så vidt angår spørgsmålet om de bygningsagkyndiges uvildighed, henviser Justitsministeriet til en tidligere besvarelse af et spørgsmål fra Folketingets Retsudvalg. Her er det Justitsministeriets vurdering, at reglerne om uvildighed ikke er til hinder for, at den bygningsagkyndige i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter påtager sig at udføre visse andre opgaver vedrørende huset.
- Der er dog i forbindelse med den af Justitsministeriets foretagne høring af evalueringen kommet en række høringssvar der problematiserer de bygningsagkyndiges uvildighed.
- Disse høringssvar påpeger bl.a., at forsikringsselskaberne har et incitament til at sikre, at de bygningsagkyndige klædes på til at friholde selskaberne mest muligt fra skadesudbetalinger, ligesom man oplever et pres fra forsikringsselskaberne om at skrive flest mulige forhold, selv om disse ikke udgør skader.
- Som jeg tidligere har understreget, tager jeg det meget alvorligt, når der opstår problemstillinger der kan røkke ved den tillid der er til huseftersynsordningen.

- Det er helt afgørende for tilliden til ordningen, at hverken forsikringsselskaber eller ejendomsmæglere har indflydelse på tilstandsrapporternes udformning og indhold. Det er kun den beskikkede bygningssagkyndige og dennes objektive og professionelle gennemgang af ejendommen som skal have indflydelse på rapportens indhold.
- Jeg har derfor bedt Sikkerhedsstyrelsen foretage en grundig analyse af bestillerreglerne og de bygningssagkyndiges uvildighed. Analysen forventes færdig i løbet af 2018. Når resultaterne foreligger, vil vi i regeringen tage stilling til, om der er behov for tiltag for at sikre tilliden til ordningen og sikre den bygningssagkyndiges uvildighed.

*[Ministerens vurdering af, om der er grundlag for at antage at forsikringsselskaberne har udviklet en praksis der strider mod lovens intentioner og hvad ministeren vil gøre ved det, hvis ministeren anser det som lovstridigt.]*

- Spørgsmål AB og AC omhandler praksis for ”skyggerapporter” og lovligheden af udveksling af oplysninger mellem den bygningssagkyndige og forsikringsselskaberne.

- Sikkerhedsstyrelsen har oplyst mig, at man ikke har kendskab til en generel praksis med skyggerapporter, også kaldet ”tillægsrapporter”.
- Det fremgår af *Bekendtgørelse nr. 1426 af 30. november 2016 om beskikkelse af bygningsagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen*, at den bygningsagkyndige skal være uvildig i den enkelte sag.
- Det betyder, at den bygningsagkyndige skal være uafhængig af interesser, der kan påvirke arbejdet som bygningsagkyndig.
- I besvarelser til Folketingets Retsudvalg i efteråret 2004 er det Justitsministeriets vurdering, at reglerne om uvildighed ikke er til hinder for, at den bygningsagkyndige i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter påtager sig at udføre visse andre opgaver vedrørende huset.
- Det kunne for eksempel være at udarbejde en tillægsrapport med overslag over udbedringsomkostninger eller at foretage mere omfattende undersøgelser af ejendommen.
- Justitsministeriet har endvidere i redegørelser til Folketingets daværende By- og Boligudvalg i november 2013 og juli 2015 vurderet, at der ikke er grundlag for at antage, at der foreligger interessekonflikter eller forhold i

øvrigt mellem forsikringsselskaberne og de bygnings-sagkyndige, der indebærer en risiko for, at tilstandsrapporter generelt er urigtige eller mangelfulde.

- Fsva. den konkrete udformning af tilstandsrapporter, peges der i høringssvarene til Justitsministeriets evaluering, på problemer med meget brede skadesbeskrivelser der stiller forbrugeren dårligere overfor forsikringsselskaber. Der pågår imidlertid allerede et udviklingsarbejde med at samtænke og forbedre udformningen af både tilstandsrapporter og elinstallationsrapporter. Dette arbejde vil i vid udstrækning imødekomme de rejste problemstillinger.

*[Ministerens vurdering af, om forbrugerne kan have tillid til, at byggesagkyndige varetager forbrugerens og ikke forsikringsselskabets interesser?]*

- Vedrørende spørgsmål AD om, hvorvidt byggesagkyndige varetager forbrugerens og ikke forsikringsselskabets interesser, kan jeg oplyse, at Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, der håndhæver konkurrencereglerne, ikke har truffet materiel afgørelse om samarbejdsaftaler eller lignende mellem ejendomsmæglere, forsikringsselskaber og bygnings-sagkyndige.

- Det er Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens opfattelse, at forsikringsselskaberne kan have en præference for at indgå aftaler med store landsdækkende virksomheder, der har tilstrækkelig kapacitet til at dække selskabernes behov over hele landet. Dette kan have en vis indflydelse på markedsstrukturen og på konkurrencen for markedet for udfærdigelse af tilstandsrapporter.
- Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen understreger dog, at der i dansk ret er aftalefrihed, og at denne aftalefrihed også gælder større virksomheder, der indgår aftaler med hinanden. Det er således ikke i sig selv ulovligt, at et forsikringsselskab vælger at indgå aftale med bestemte virksomheder om levering af en given ydelse.
- Sælgeren af et hus kan frit vælge såvel forsikringsselskab som bygningssagkyndig, og Erhvervsstyrelsens webportal boligejer.dk bidrager til at gøre det lettere for sælgeren at gennemskue rettigheder og muligheder i forbindelse med en bolighandel. På webportalen boligejer.dk kan sælgeren bl.a. søge blandt de beskikkede bygningssagkyndige og derigennem finde frem til den beskikkede bygningssagkyndige, som sælgeren ønsker at indgå aftale med.



- Generelt set er flere valgmuligheder til gavn for forbrugerne, hvilket kan skabe øget konkurrence og effektivitet samt innovation på markedet.

*[Ministerens vurdering af, hvorvidt der er behov for regulering af forsikringsselskaberne, såfremt den beskrevne udveksling af oplysninger mellem byggesagkyndige og forsikringsselskaberne via såkaldte skyggerapporter er korrekt?]*

- Som det sidste, er jeg blevet spurgt til, om jeg mener der er behov for regulering af forsikringsselskaberne, såfremt den beskrevne udveksling af oplysninger mellem byggesagkyndige og forsikringsselskaberne via såkaldte skyggerapporter er korrekt.
- Som bekendt, har Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen ikke truffet materiel afgørelse om konkrete samarbejdsaftaler mellem ejendomsmæglere, forsikringsselskaber og bygningssagkyndige.
- Regeringen vil på baggrund af Sikkerhedsstyrelsens undersøgelse af bestillerreglerne og spørgsmålet om de bygningssagkyndiges uvildighed vurdere, om der er behov for en ændret regulering på området.
- Det er vigtigt for regeringen, at tilliden til tilstandsrapporter er i top, og derfor følger vi også op på den kritik

der er og har været, med den undersøgelse, som Sikkerhedsstyrelsen er i gang med.

- *[Afslutning]*
- Afslutningsvis vil jeg gerne nævne, at jeg glæder mig over, at huseftersynsordningens interessenter generelt er tilfredse med ordningen, og overordnet finder, at ordningen lever op til sit formål.
- Det er ligeledes glædeligt, at huseftersynsordningen overordnet set stadig har en relativt stor udbredelse.
- Nu vil jeg afvente Sikkerhedsstyrelsens undersøgelse, og regeringen vil som nævnt, på baggrund af undersøgelsen, vurdere, om der er behov for en ændret regulering på området.
- Tak for ordet.