



ERHVERVSMINISTEREN

27. juni 2018

Besvarelse af spørgsmål 206 alm. del stillet af Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalget den 30. maj efter ønske fra Thomas Jensen (S).

ERHVERVSMINISTERIET

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

I forlængelse af samrådet den 24. maj 2018 om alm. del - samrådspørgsmål ABAE (tilstandsrapporter og skyggerapporter) bedes ministeren redegøre for, hvorledes forbrugeren er beskyttet ved bygningssagkyndiges adgang til privat ejendom for udarbejdelse af tilstandsrapporter, herunder i forhold til, at en bygningssagkyndig - uden ejendomsejerens viden og samtykke - i forbindelse med sin adgang til ejendommen indhenter flere oplysninger og til andet brug end aftalt med ejendomsejeren og videregiver disse til tredjemand.

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr 10 09 24 85
EAN nr. 5798000026001
em@em.dk
www.em.dk

Svar:

Lovgivningen for huseftersynsordningen, som tilstandsrapporterne er en del af, er delt mellem Erhvervsministeriet og Justitsministeriet.

Der er i forbindelse med besvarelsen derfor indhentet bidrag fra Justitsministeriet. Justitsministeriet oplyser følgende:

”Justitsministeriet kan oplyse, at reglerne om huseftersynsordningen er fastsat i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Huseftersynsordningen er et tilbud, som private købere og sælgere af fast ejendom kan benytte sig af. Der er således tale om en frivillig ordning, som har til formål at begrænse problemer med mangler ved fast ejendom på en måde, der er til fordel for både køberen og sælgeren.

Huseftersynsordningen indebærer, at sælgeren som udgangspunkt kan undgå at hæfte for fysiske mangler ved ejendommen ved at sørge for, at køberen – inden aftalens indgåelse – får et fyldestgørende beslutningsgrundlag i form af en tilstandsrapport, en elinstallationsrapport og oplysninger om tegning af en ejerskifteforsikring, når sælgeren samtidig forpligter sig til at betale et beløb til køberen, som svarer til mindst halvdel af præmien i henhold til det fremlagte forsikringstilbud. Som alt-overvejende hovedregel sikrer ordningen samtidig køberen mulighed for at tegne den pågældende forsikring mod skjulte mangler, dvs. mangler som ikke er omtalt i tilstandsrapporten (en ejerskifteforsikring).

Som nævnt er huseftersynsordningen en frivillig ordning. Med ordningen er det op til sælgeren, om der skal udarbejdes en tilstandsrapport og fremlægges et forsikringstilbud, hvilket forudsætter, at der rekvireres en bygningssagkyndig til at gennemgå den pågældende ejendom. Det er op til køberen – i det omfang sælgeren har valgt at gøre brug af ordningen – om

ejendommen skal ejerskifteforsikres.”

Da det er Sikkerhedsstyrelsen, under Erhvervsministeriet, som administrerer huseftersynsordningen, har jeg bedt Sikkerhedsstyrelsen om at bidrage til besvarelsen. Sikkerhedsstyrelsen oplyser i den forbindelse følgende:

”Lov om beskikkede bygningsagkyndige m.v. og den i henhold til loven, udstedte bekendtgørelse om beskikkelse af bygningsagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter indeholder ikke regler om det kontraktmæssige forhold imellem den bygningsagkyndige og forbrugeren. Bekendtgørelsen om beskikkelse af bygningsagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter er bygget op omkring den bygningsagkyndiges opgaveudøvelse og krav til eksempelvis uddannelse og erfaring.

Forbrugeren kan i stedet henholde sig til den almindelige aftaleret og de særlige beskyttelseshensyn i forbrugeraftaleloven. Ved et civilretligt søgsmål kan sælger rejse krav imod den beskikkede bygningsagkyndig for brud på aftalen om udarbejdelse af tilstandsrapport. Det vil i det tilfælde være op til domstolene at vurdere, hvorvidt den bygningsagkyndige har handlet i strid med de aftaleretlige bestemmelser.

Sikkerhedsstyrelsen har ikke kendskab til, at forbrugere har anlagt et civilretligt søgsmål mod bygningsagkyndige.”

Jeg kan desuden oplyse, at Sikkerhedsstyrelsen har igangsat en ekstern analyse af bestillerreglerne og relationer i forbindelse med formidlingen af tilstandsrapporter.

Analysen vil foretage en grundlæggende afdækning af samarbejdsrelationer og praksis mellem forsikringsselskaber, ejendomsmæglere og bygningsagkyndige, herunder spørgsmålet om skyggerapporter, samt en mere generel afdækning af, hvordan reglerne om bestilling af rapporter bliver efterlevet i praksis.

Analysen forventes færdig ultimo 2018.

Når analysen foreligger, vil jeg oversende den til udvalget og regeringen vil med afsæt i analysen vurdere, om der er behov for en ændret regulering på området.

Med venlig hilsen

Rasmus Jarlov