



Folketingets Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalg

ERHVERVSMINISTEREN

23. april 2019

Besvarelse af spørgsmål 231 alm. del stillet af udvalget den 26. marts 2019 efter ønske fra Thomas Jensen (S).

ERHVERVSMINISTERIET

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Tlf. 33 92 33 50
Fax. 33 12 37 78
CVR-nr. 10092485
EAN nr. 5798000026001
em@em.dk
www.em.dk

Spørgsmål:

Vil ministeren kommentere henvendelsen af 24/3-19 fra arkitekt Ole Kjølhede, vedrørende huseftersynsordningen, jf. ERU alm. del - bilag 192?

Svar:

Huseftersynsordningens forhold omkring beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter administreres af Sikkerhedsstyrelsen. Jeg har derfor bedt Sikkerhedsstyrelsen kommentere henvendelsen for så vidt angår de anførte forhold om 1) fornyelse af tilstandsrapporter, 2) førsynsrapporter, 3) tilstandsrapporter i snevejr ("sneallonger") samt 4) forholdene omkring de bygningssagkyndiges ansvarsforsikring og ejerskifteforsikringens dækning.

For så vidt angår henvendelsens forhold om 5) reglerne for bestilling af tilstandsrapporter, hører disse under Erhvervsstyrelsen. Jeg har derfor bedt Erhvervsstyrelsen kommentere dette punkt.

Endelig har jeg bedt Konkurrence og Forbrugerstyrelsen kommentere de anførte forhold om 6) konkurrencereglerne.

1) Fornyelse af tilstandsrapporter

Ole Kjølhede nævner, at nogle bygningssagkyndige tilbyder "gratis fornyelse" af tilstandsrapporten for et symbolsk beløb på typisk under 1.000 kr.

Sikkerhedsstyrelsen oplyser, at de som udgangspunkt går ud fra, at omkostningerne til en eventuel fornyelse af tilstandsrapporten er indarbejdet i den pris, som kunden betaler for sin tilstandsrapport. En "gratis fornyelse" er således en ydelse, som er aftalt mellem bygningssagkyndig og hussælger i forbindelse med køb af tilstandsrapporten. Sikkerhedsstyrelsen vurderer ikke, at den bygningssagkyndiges uvildighed er sat ud af kraft, hvis vedkommende, som en service, tilbyder at forny tilstandsrapporten,

hvis huset ikke er solgt inden for rapportens gyldighedsperiode på 6 måneder.

Sikkerhedsstyrelsen vurderer således ikke, at tilbuddet om en gratis fornyelse, påvirker den bygningssagkyndiges tilskyndelse til at notere flere eller færre skader på ejendommen.

2) Førsynsrapporter

Ole Kjølhede nævner, at de bygningssagkyndige udarbejder såkaldte førsynsrapporter, hvor en bygningssagkyndig gennemgår en ejendom forud for den officielle tilstandsrapport.

Sikkerhedsstyrelsen oplyser, at flere bygningssagkyndige tilbyder at udarbejde en såkaldt førsynsrapport, da nogle hussælgere kan have en interesse i at få foretaget en førsynsrapport, som led i at udbedre skader forud for hushandlen.

Sikkerhedsstyrelsen vurderer ikke, at en førsynsrapport betvivler den bygningssagkyndiges uvildighed. Det er dog vigtigt at understrege, at den bygningssagkyndig ikke må betinge sin udarbejdelse af tilstandsrapporter af, at sælger tilkøber yderligere ydelser som fx en førsynsrapport. Det skal således være muligt alene at bestille en tilstandsrapport.

3) Tilstandsrapporter i snevejr ("sneallonger")

Ole Kjølhede nævner, at de bygningssagkyndige på grund af de korte leveringsfrister til forsikringsselskaberne skal tilbyde såkaldte "sneallonger".

Sikkerhedsstyrelsen oplyser, at det skal være muligt at få udarbejdet tilstandsrapporter året rundt - også dage, hvor taget er dækket af sne. Hvis en bygningssagkyndig gennemgår en ejendom, hvor taget er dækket af sne, vil den bygningssagkyndige indføre et forbehold for, at taget ikke er gennemgået. Når sneen er smeltet, kan den bygningssagkyndige gennemgå taget og udarbejde en allonge. Der er således ikke noget til hinder for at udarbejde en tilstandsrapport på en snedækket ejendom og efterfølgende udarbejde en allonge.

4) Forsikringsdækning af skader

Ole Kjølhede omtaler forholdet mellem ejerskifteforsikringens dækning og de bygningssagkyndiges ansvarsforsikring.

Sikkerhedsstyrelsen oplyser, at ejerskifteforsikringen over for køber skal dække skader på ejendommen, som *ikke* er nævnt i tilstandsrapporten.

Såfremt forsikringsselskaberne kræves skadesudbetaling og forsikringsselskaberne vurderer, at den bygningssagkyndige ikke har været tilstræk-

kelig grundig i sin gennemgang af ejendommen, kan forsikringsselskaberne køre regressager mod den bygningssagkyndige.

5) Reglerne for bestilling af tilstandsrapporter

Ole Kjølhede nævner i sin henvendelse, at han er blevet kontaktet af en ejendomsmægler med et tilbud om at udarbejde en tilstandsrapport.

Erhvervsstyrelsen oplyser generelt, at det er i strid med regelændringerne for bestilling af tilstandsrapporter, som blev aftalt i 2004 og udmøntet ved lovændring i 2006, at en ejendomsmægler på sælgers vegne indgår aftale om rekvirering af en tilstandsrapport.

Det følger af bekendtgørelsen om lov om formidling af fast ejendom § 18, at ejendomsmægleren ikke må bringe konkrete bygningssagkyndige eller firmaer, der beskæftiger disse i forslag over for sælger.

Hussælger kan enten selv bestille en tilstandsrapport hos en bygningssagkyndig, eller ejendomsmægleren kan efter aftale med sælger bestille en tilstandsrapport gennem et forsikringsselskab.

6) Konkurrenceregler

Ole Kjølhede påpeger, at Deloitte's analyse af huseftersynsordningen skulle have behandlet forholdet omkring konkurrencen i markedet grundigere. Ole Kjølhede nævner desuden, at konkurrencemyndighederne flere gange er blevet spurgt om lovligheden af de prisaftaler, som de bygningssagkyndige og forsikringsselskaberne indgår.

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen og Konkurrencerådet håndhæver konkurrenceloven som en samlet uafhængig konkurrencemyndighed i Danmark. Jeg har derfor ikke kendskab til verserende, ikke-offentliggjorte sager eller undersøgelser efter konkurrenceloven og kan ikke udtale mig herom.

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen oplyser, at Konkurrencerådet i 2015 har truffet en – offentliggjort – afgørelse, der indebar tilsagn, vedrørende markedet for tilstandsrapporter. Sagen vedrørte dog ikke forsikringsbestillervejen eller de problemstillinger om priser og vilkår, som Ole Kjølhede rejser.

Generelt oplyser Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, at der efter dansk ret er aftalefrihed. Denne aftalefrihed gælder også for større virksomheder der indgår aftaler med hinanden. Det er derfor ikke i sig selv i strid med konkurrencereglerne, at et forsikringsselskab vælger at indgå aftale med bestemte virksomheder om levering af en given ydelse. Aftaler kan i almindelighed være i strid med konkurrenceloven, hvis de har til formål

eller følge at begrænse konkurrencen, men det vil bero på en konkret vurdering af hver enkelt sag.

Aftalefriheden gælder som udgangspunkt også i forhold til de vilkår, som forsikringsselskabet måtte ønske at tilbyde, også selvom de bygningssagkyndige måtte opleve disse vilkår, herunder prisen, som ”skrappe”.

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen er i øvrigt opmærksom på konkurrenceforholdene på markedet for tilstandsrapporter mv.

Med venlig hilsen

Rasmus Jarlov