



# Justitsministeriet

## Lovafdelingen

Kontor: Formueretskontoret  
Sagsnr.: 2004-792-0903  
Dok.: MHO20030

### Besvarelse af spørgsmål nr. 44 af 15. oktober 2004 fra Folketingets Retsudvalg (Alm. Del – spørgsmål 44)

#### Spørgsmål nr. 44:

”Ministerens kommentar udbedes til vedlagte notat vedrørende beskikkede bygnings-sagkyndiges uvildighed og ansvarsforsikring, herunder ikke mindst overholdelsen af uvildighedsforudsætningen for de bygnings-sagkyndige.”

#### Svar:

I det pågældende notat redegør to advokater for deres opfattelse af retsstillingen efter lovgivningen om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom navnlig med hensyn til visse spørgsmål om bygnings-sagkyndiges uvildighed og forpligtelse til at være dækket af en professionsansvarsforsikring.

Forfatterne anfører bl.a., at det må antages at følge af det krav om uvildighed i den enkelte sag, som er fastsat i Økonomi- og Erhvervsministeriets bekendtgørelse om huseftersynsordningen, at en beskikket bygnings-sagkyndig, som rekvireres til at udarbejde en tilstandsrapport, ikke i forbindelse hermed må udføre andre opgaver vedrørende den pågældende ejendom - hverken for den, der har rekvireret tilstandsrapporten, eller for den bygnings-sagkyndiges arbejdsgiver, hvis denne har interesse i tilstandsrapportens konkrete indhold. Hvis den bygnings-sagkyndiges arbejdsgiver er en ejendomsformidler, som rekvirerer tilstandsrapporter, må denne endvidere efter forfatternes opfattelse ikke have nogen instruktionsbeføjelse over for den bygnings-sagkyndige med hensyn til gennemførelsen af besigtigelser m.v.

Justitsministeriet skal hertil bemærke følgende:

Huseftersynsbekendtgørelsens regler om uvildighed er udformet i overensstemmelse med forarbejderne til loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Efter bekendtgørelsen skal den bygnings-sagkyndige være uvildig i den enkelte sag, således at den bygnings-sagkyndige ikke må være afhængig af interesser, der kan påvirke arbejdet som bygnings-sagkyndig i det pågældende tilfælde, jf. bekendtgørelsens § 6, nr. 6. Heri ligger i henhold til forarbejderne bl.a., at hvis en beskikket bygnings-sagkyndig er ansat hos en ejendomsformidler, må den bygnings-

sagkyndige ikke udarbejde tilstandsrapporter vedrørende ejendomme, som ejendomsformidleren samtidig har til opgave at sælge (eller købe). Hvis en bygnings-sagkyndig er ansat i et forsikringsselskab, indebærer uvildighedskravet efter Justitsministeriets opfattelse bl.a., at den bygnings-sagkyndige ikke må udarbejde tilstandsrapporter vedrørende ejendomme, som er forsikret hos det pågældende forsikringsselskab.

Efter Justitsministeriets opfattelse er bestemmelsen ikke til hinder for, at den bygnings-sagkyndige kan følge generelle retningslinjer fra den pågældendes arbejdsgiver med hensyn til den praktiske tilrettelæggelse af arbejdet. Bestemmelsen er heller ikke til hinder for, at en beskikket bygnings-sagkyndig 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 udbedringsudgifter eller med vurdering af husets elinstallationer, eller at foretage mere omfattende undersøgelser af ejendommen, eventuelt af ejendommens tagkonstruktion eller fundament. I lovens forarbejder er det bl.a. udtrykkeligt forudsat, at en beskikket bygnings-sagkyndig også kan være beskikket som energikonsulent, og at den pågældende i givet fald kan påtage sig at udarbejde både tilstandsrapport og den lovpligtige energimærkning vedrørende en ejendom.

Med hensyn til huseftersynsbekendtgørelsens krav om, at den bygnings-sagkyndige skal være omfattet af en sædvanlig professionsansvarsforsikring, anfører forfatterne, at dette forsikringskrav næppe kan anses for opfyldt, hvis forsikringen indeholder vilkår om en selvrisiko, som er så høj, at den bygnings-sagkyndige utvivlsomt vil være ude af stand til at betale den selv. Dette gælder, selv om forsikringen er tegnet for den bygnings-sagkyndige af dennes arbejdsgiver, hvis forsikringen ikke tager hensyn til risikoen for, at arbejdsgiveren på grund af insolvens bliver ude af stand til at betale selvrisikoen.

Efter loven hæfter den bygnings-sagkyndige for fejl i tilstandsrapporten direkte over for køberen af den pågældende ejendom. På den baggrund er det i henhold til bemyndigelsesbestemmelsen i lovens § 4, stk. 2, fastsat i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen, at den bygnings-sagkyndige skal være dækket af en professionsansvarsforsikring, hvis dækningsomfang og vilkår mindst svarer til, hvad der i almindelighed er opnåeligt på forsikringsmarkedet. Der er ikke i bekendtgørelsen fastsat nærmere regler om forsikringsvilkår om selvrisiko, og der er således ikke noget til hinder for, at forsikringen kan indeholde sædvanlige vilkår herom, som ikke medfører, at køberens mulighed for at få erstatning bliver væsentligt forringet.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har over for Justitsministeriet oplyst, at der synes at være eksempler på, at der i visse tilfælde, hvor den bygnings-sagkyndiges ansvarsforsikring er tegnet af arbejdsgiveren, er fastsat vilkår om meget høje selvrisici, uden at der i forsikringsvilkårene er taget højde for den situation, at arbejdsgiveren bliver insolvent. Erhvervs- og Byggestyrelsen har op-

lyst, at man vil undersøge de eksisterende forsikringsprodukters bestemmelser om selvrisko og om nødvendigt fastsætte nærmere regler i huseftersynsbekendtgørelsen om selvrisko. Dette vil i givet fald ske efter drøftelse med Forsikring & Pension og de øvrige berørte organisationer.

Justitsministeriet kan henholde sig hertil.