



Justitsministeriet

Lovafdelingen

Kontor: Formueretskontoret
Sagsnr.: 2004-792-0908
Dok.: TSP21165

Besvarelse af spørgsmål nr. 54 af 28. oktober 2004 fra Folketingets Retsudvalg (Alm. Del – spørgsmål 54).

Spørgsmål:

”Ministeren bedes oplyse, om det er i overensstemmelse med kravet om uvildighed, jf. loven om tilstandsrapporter, når et forsikringsselskab pålægger deres ansatte bygningssagkyndige at varetage forsikringsselskabets interesser i anden sammenhæng samtidig.

Helt konkret tænkes der på, om det er at betegne som uvildig adfærd ved udfærdigelse af en tilstandsrapport, når den bygningssagkyndige samtidig kræves at skulle udføre/visitere en ejendom til brug for ejerskifteforsikring samt tegning af villa- og sælgeransvarsforsikring.”

Svar:

I besvarelsen af Retsudvalgets spørgsmål nr. 44 (Alm. Del) har Justitsministeriet redegjort for retsstillingen vedrørende bygningssagkyndiges uvildighed.

Som det fremgår heraf, tilsigter kravet om uvildighed i den enkelte sag ikke generelt at hindre, at en beskikket bygningssagkyndig kan udføre andre opgaver for sin arbejdsgiver i forbindelse med undersøgelsen af en bygnings fysiske tilstand.

Med hensyn til, om en bygningssagkyndig i tilknytning til udfærdigelsen af en tilstandsrapport kan undersøge bygningen med henblik på et forsikringsselskabs udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring, skal Justitsministeriet bemærke, at det følger af lovens ordning, at tilstandsrapporten danner grundlag for det tilbud om ejerskifteforsikring, som sælgeren skal fremlægge for at kunne undgå at hæfte for mangler ved bygningen. Det fremgår også af det skema, som Erhvervs- og Byggestyrelsen har godkendt til brug for udfærdigelse af tilstandsrapporter, at den bygningssagkyndige kan tilføje en række oplysninger af betydning for forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Det er derfor ikke i sig selv i strid med uvildighedskravet, at den bygningssagkyndige foretager visse yderligere undersøgelser af den pågældende ejendom.

Forsikring & Pension har oplyst, at en ejendomsforsikring (villaforsikring) sædvanligvis dækker bl.a. skader på ejendommen som følge af brand, eksplosion, oversvømmelse, lynnedslag eller andre tilsvarende pludselige skader, mens en sælgeransvarsforsikring sædvanligvis dækker sælgerens ansvar ved salg af ejendommen, i det omfang sælgeren ikke er fritaget herfor i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

Hvis en bygningssagkyndig i forbindelse med et huseftersyn foretager yderligere undersøgelser af ejendommens fysiske tilstand til brug for et forsikringsselskabs udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring eller tilbud om ejendomsforsikring eller sælgeransvarsforsikring, medfører dette efter Justitsministeriets opfattelse ikke, at den bygningssagkyndige derved får en interesse i at beskrive fysiske fejl ved bygningerne på en ukorrekt måde. Efter Justitsministeriets opfattelse rejser det derfor ikke i sig spørgsmål om den bygningssagkyndiges uvildighed, at den pågældende udvider sin gennemgang af ejendommen til at omfatte yderligere forhold af betydning for et forsikringsselskabs fremsættelse af tilbud på de nævnte forsikringsprodukter.

Det kan tilføjes, at Forsikring & Pension har oplyst, at der kun er ét forsikringsselskab, der har ansat beskikkede bygningssagkyndige, som udarbejder tilstandsrapporter i henhold til loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. De bygningssagkyndige, som er ansat i det pågældende selskab, varetager ikke samtidig opgaver vedrørende udformningen af forsikringsvilkår eller tegning af ejerskifteforsikring. De sidstnævnte opgaver varetages i en anden afdeling i selskabet end den, hvor de bygningssagkyndige er ansat.