

**ØKONOMI- OG  
ERHVERVSMINISTEREN**

**Besvarelse af spørgsmål 34 alm. del stillet af Boligudvalget den 15. januar 2007.**

7. februar 2007

**ØKONOMI- OG  
ERHVERVSMINISTERIET**

Slotsholmsgade 10-12  
1216 København K

Tlf. 33 92 33 50

Fax 33 12 37 78

CVR-nr 10 09 24 85

[oem@oem.dk](mailto:oem@oem.dk)

[www.oem.dk](http://www.oem.dk)

**Spørgsmål 34:**

Vil ministeren oplyse, om et aftalekompleks mellem hhv. en ejendoms-mæglerkæde, et forsikringsselskab og en stor udbyder af tilstandsrapporter er i overensstemmelse med det gældende lov- og aftalegrundlag, hvis den indebærer flg.:

- at mæglerne forpligtes til at forsøge at overtale sælgerne til at lade forsikringsselskabet varetage udarbejdelsen af tilstandsrapporter
- at udbyderen af tilstandsrapporter har eneret på at udarbejde rapporter for forsikringsselskabet
- at det kræves, at den beskikkede bygningsagkyndige samtidig udfører mæglerkædens egen tekniske rapport (tillæg til tilstandsrapporten)?

**Svar:**

Dansk Ejendoms-mæglerforening og økonomi- og erhvervsministeren indgik i februar 2004 en aftale om retningslinier i forbindelse med rekvirering af tilstandsrapporter for at imødegå, at ejendomsformidlere indgik samarbejdsaftaler med konkrete bygningsagkyndige om udarbejdelse af tilstandsrapporter. Aftalen er ved en lovændring fra maj 2006 indarbejdet i § 23 i lov om omsætning af fast ejendom for at sikre uafhængighed mellem ejendomsformidlere og de bygningsagkyndige.

I § 9 i bekendtgørelse nr. 695 af 22. juni 2006 om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) er det nærmere fastsat, at ejendomsformidleren ikke på sælgerens vegne må indgå aftale om rekvirering af byggeteknisk gennemgang, og at formidleren ikke må bringe konkrete bygningsagkyndige eller firmaer, der beskæftiger disse, i forslag over for sælger. Ejendomsformidleren kan, efter aftale med sælger, rekvirere huseftersyn gennem et forsikringsselskab,

der udbyder ejerskifteforsikringer. Det er dog en betingelse, at ejendomsformidleren ikke har indflydelse på, hvilken bygningsagkyndig forsikringsselskab vælger til at udføre huseftersynet. Herudover er det i bekendtgørelsens § 10 fastsat, at det af formidlingsaftalen skal fremgå, at ejendomsformidleren har rådgivet sælger om dennes mulighed for selv at vælge bygningsagkyndig.

Udover reglerne i lov om omsætning af fast ejendom fremgår det af § 6, nr. 7, i bekendtgørelse nr. 1713 af 20. december 2006 om huseftersynsordningen, at den bygningsagkyndige skal være uvildig i den enkelte sag, således at denne er uafhængig af interesser, der kan påvirke arbejdet som bygningsagkyndig.

En aftale mellem en ejendomsmæglerkæde, et forsikringsselskab og en stor udbyder af tilstandsrapporter, hvor mæglerne forpligtes til at forsøge at overtale sælgerne til at lade forsikringsselskabet varetage udarbejdelsen af tilstandsrapporter, vil ikke være i overensstemmelse med reglerne om, at mæglerne ikke må bringe konkrete sagkyndige eller firmaer, der beskæftiger disse, i forslag over for sælger, hvis det forudsættes, at forsikringsselskabet lader egne ansatte sagkyndige varetage udarbejdelsen af tilstandsrapporterne.

Lader forsikringsselskabet en udbyder af tilstandsrapporter varetage udarbejdelsen heraf, vil en aftale, hvor mæglerne forpligtes til at overtale sælgerne til at anvende et bestemt forsikringsselskab, efter omstændighederne kunne indebære en omgåelse af reglerne om ikke at bringe konkrete sagkyndige eller firmaer, der beskæftiger disse, i forslag for sælgerne. Dette vil kunne være tilfældet, hvis der tillige foreligger en eneretsaftale mellem forsikringsselskabet og udbyderen af tilstandsrapporter. I sådan en situation vil mæglernes forsøg på at overtale sælger til at anvende forsikringsselskabet indirekte kunne føre til, at der peges på et konkret firma.

Endvidere vil en aftale, der forpligter mæglerne til at forsøge at overtale sælger til at lade et bestemt forsikringsselskab varetage udarbejdelsen af tilstandsrapporterne efter omstændighederne ikke være i overensstemmelse med reglen om, at mæglerne skal rådgive sælger om dennes mulighed for selv at vælge bygningsagkyndig.

En aftale mellem en ejendomsmæglerkæde, et forsikringsselskab og en stor udbyder af tilstandsrapporter, hvor udbyderen af tilstandsrapporter har eneret på at udarbejde rapporter for forsikringsselskabet vil i sig selv ikke være i strid med reglerne.

Omvendt vil en aftale, hvor udbyderen af tilstandsrapporter har eneret på at udarbejde rapporter for forsikringsselskabet, efter omstændighederne og afhængig af mæglerens rolle kunne være i strid med reglerne om, at ejendomsformidlere ved rekvirering af tilstandsrapporter gennem et for-

sikringselskab, ikke må have indflydelse på, hvilke sagkyndige der udfører huseftersynet.

Efter § 13 i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen kan den bygningsagkyndige uden for huseftersynsordningen påtage sig ydelser vedrørende bygningen ud over bygningsgennemgangen og tilstandsrapporten såsom overslag over omkostninger ved udbedring. Det fremgår imidlertid af bekendtgørelsens § 6, nr. 9, at den bygningsagkyndige skal undlade at betinge sit huseftersyn af, at der aftages andre ydelser end eftersynet.

En aftale mellem en ejendomsmæglerkæde, et forsikringselskab og en stor udbyder af tilstandsrapporter, hvor det kræves, at den beskikkede bygningsagkyndige samtidig med tilstandsrapporten udfører mæglerkædens egen tekniske rapport (tillæg til tilstandsrapporten) vil ikke være i overensstemmelse med reglen om, at huseftersynet ikke må betinges af andre ydelser.