



**JUSTITIS**MINISTERIET

Lovafdelingen

Folketinget  
Boligudvalget  
Christiansborg  
1240 København K

Dato: 12. maj 2011  
Kontor: Formueretskontoret  
Sagsnr.: 2010-7005-0036  
Dok.: CCN40203

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 53 vedrørende forslag til lov om ændring af forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v. (Revision af huseftersynsordningen m.v.)(L 89), som Folketingets Boligudvalg har stillet til justitsministeren den 26. april 2011. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Nanna Westerby (SF).

Lars Barfoed

/

Ole Hasselgaard

Slotsholmsgade 10  
1216 København K.

Telefon 7226 8400  
Telefax 3393 3510

[www.justitsministeriet.dk](http://www.justitsministeriet.dk)  
[jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk)

**Spørgsmål nr. 53 fra Folketingets Boligudvalg vedrørende forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v. (Revision af huseftersynsordningen m.v.)(L 89):**

”Vil ministeren yde teknisk bistand til et ændringsforslag, der betyder indførelse af central udpegning i Erhvervs- og Byggestyrelsen af bygnings-sagkyndige til udarbejdelse af tilstandsrapporter? En sådan bestemmelse angår § 4, stk. 2, 2. pkt. i den gældende lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (om økonomi- og erhvervsministerens fastsættelse af regler om virksomhedens som bygnings-sagkyndig).

Ændringsforslaget stilles med henblik på at sikre, at tilstandsrapporterne udarbejdes på et uvildigt grundlag. Forslaget får på at Erhvervs- og Byggestyrelsen centralt udvælger de bygnings-sagkyndige, der skal kunne komme i betragtning til at udarbejde en tilstandsrapport. Udvælgelsen skal ske efter et geografisk fordelingsprincip eller et rotationsprincip. Således sikres, at den bygnings-sagkyndige ikke har sammenfaldende interesser med sælger i sagen, men er repræsentant for en uvildig bedømmelse af husets tilstand. Herved sikres også, at ejendomsmægleren, via sit forhold til sælger, ikke kan påvirke udvælgelsen eller lægge pres på den bygnings-sagkyndige, der skal udarbejde en tilstandsrapport. Udvælgelsen af bygnings-sagkyndige kan eventuelt ske ved at Erhvervs- og Byggestyrelsen udmelder en pulje på flere bygnings-sagkyndige (f.eks. fem), hvorefter sælger skal kunne vælge blandt de fem bygnings-sagkyndige, der er udpeget til puljen.”

**Svar:**

1. En ændring af lovforslaget med henblik på at indføre en hjemmel for økonomi- og erhvervsministeren til administrativt at fastsætte regler om, at udvælgelsen af bygnings-sagkyndige skal foretages centralt i Erhvervs- og Byggestyrelsen efter et geografisk fordelings- eller rotationsprincip, vil f.eks. kunne udformes på følgende måde:

**Æ n d r i n g s f o r s l a g**

Af..., tiltrådt af...:

Til § 1

x) Efter nr. 7 indsættes som nyt nr.:

”01. I § 4, stk. 2, indsættes efter ”og regler om”: ”central udvælgelse af bygningsagkyndige samt”.

[Central udvælgelse af bygningsagkyndige]

### B e m æ r k n i n g e r

Den foreslåede ændring af *stk. 2* i § 4 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. indeholder en bemyndigelse for økonomi- og erhvervsministeren til administrativt at fastsætte regler om, at udvælgelsen af bygningsagkyndige skal foretages centralt i Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Efter gældende ret kan en ejendomssælger selv antage en beskikket bygningsagkyndig til at udarbejde en tilstandsrapport. Sælgeren har herudover mulighed for at anmode sin ejendomsformidler om at rekvirere tilstandsrapporten gennem et forsikringsselskab. Det er i den forbindelse en betingelse, at ejendomsformidleren ikke har indflydelse på, hvilken bygningsagkyndig eller hvilket bygningsagkyndigfirma forsikringsselskabet vælger til at udarbejde tilstandsrapporten. Selve udvælgelsen af den bygningsagkyndige, der skal udarbejde tilstandsrapporten, kan bl.a. ske baggrund af en automatisk genereret liste over de beskikkede bygningsagkyndige, der opererer i lokalområdet, og som er tilgængelig på hjemmesiden [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

Der kan i medfør af den foreslåede bemyndigelse indføres en ordning, hvorefter udvælgelse af en bygningsagkyndig med henblik på udarbejdelse af en tilstandsrapport alene kan ske ved bestilling gennem Erhvervs- og Byggestyrelsen. Den nye centrale udvælgelsesordning kan i givet fald implementeres ved en udvikling af et it-system til administration af bestillings- og udvælgelsesprocessen.

Ifølge en sådan ordning vil Erhvervs- og Byggestyrelsen fremover foreslå et antal beskikkede bygningsagkyndige, når en rekvirent via hjemmesiden [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk) anmoder om en bygningsagkyndig med henblik på udarbejdelse af en tilstandsrapport vedrørende en konkret ejendom. Systemet vil generere en liste på fem tilfældigt udvalgte beskikkede bygningsagkyndige, der opererer i lokalområdet. Systemet indrettes således, at alle bygningsagkyndige foreslås et ligeligt antal gange. Den

enkelte bygningssagkyndige vil dog kunne afgive ønske om pauser eller en lavere frekvens af bestillinger.

Den systemgenererede liste vil indeholde navn og kontaktoplysninger på de fem foreslåede bygningssagkyndige samt eventuelle offentliggjorte sanktioner fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Rekvirenten kan herefter frit vælge en bygningssagkyndig fra listen og indhente et tilbud på en tilstandsrapport fra vedkommende.

Der vil i tilknytning hertil skulle fastsættes nærmere regler om, at en tilstandsrapport kun må udarbejdes af én af de fem bygningssagkyndige, der af Erhvervs- og Byggestyrelsen er bragt i forslag til at udarbejde tilstandsrapporten vedrørende den konkrete ejendom.”

Regeringen kan ikke støtte et sådant ændringsforslag.

Som anført side 29 i den kommenterede høringsoversigt samt Justitsministeriets besvarelse af spørgsmål nr. 1 vedrørende lovforslaget har udvalget om huseftersynsordningen overvejet et forslag om etablering af en ordning, hvorefter bygningssagkyndige udvælges tilfældigt. Udvælgelsen kunne f.eks. varetages af en ”meldecentral”, som den bygningssagkyndige tilmelder sig, hvis denne ønsker at udføre et huseftersyn inden for et nærmere angivet tidsrum. Det er udvalgets opfattelse, at en sådan ordning vil være særdeles uhensigtsmæssig, idet den reelt vil indebære, at de bygningssagkyndige ikke længere vil virke på markedsvilkår. De bygningssagkyndige vil således ikke kunne konkurrere på hverken pris eller kvalitet, hvilket efter udvalgets opfattelse vil være til skade for både prisniveauet og rapporternes kvalitet.

Justitsministeriet er enig med udvalget i, at en ordning, hvorefter de bygningssagkyndige udvælges efter et tilfældighedsprincip, vil medføre, at de bygningssagkyndige fremover hverken vil konkurrere på pris eller kvalitet, hvilket vil være til skade både for prisniveauet og tilstandsrapportens kvalitet.

Efter Justitsministeriets opfattelse har såvel sælger som køber en stor interesse i, at de bygningssagkyndige konkurrerer på tilstandsrapportens kvalitet, ligesom såvel sælger som køber har en stor interesse i, at tilstandsrapporten ikke er dyrere end nødvendigt.

Der henvises i øvrigt til Justitsministeriets besvarelse af spørgsmål nr. 4, 12-14 og 16 samt Justitsministeriets samtidige besvarelse af spørgsmål nr. 49 og 52 vedrørende lovforslaget.