



ERHVERVS- OG  
VÆKSTMINISTEREN

18. april 2012

**Besvarelse af spørgsmål 44 alm. del stillet af By- og Boligudvalget den 30. marts 2012.**

ERHVERVS- OG  
VÆKSTMINISTERIET  
Slotsholmsgade 10-12  
1216 København K

**Spørgsmål:**

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 19. marts 2012 fra sagkyndigekonsulent.dk ApS vedrørende huseftersynsordning, jf. BYB alm. del – bilag 58.

Tlf. 33 92 33 50  
Fax 33 12 37 78  
CVR-nr 10 09 24 85  
evm@evm.dk  
www.evm.dk

**Svar:**

Initiativer, som gør det nemmere og lettere at sælge sin bolig, er som udgangspunkt med til at fremme konkurrencen og effektiviteten på boligmarkedet, og hjemmesiden [www.sagkyndigkonsulent.dk](http://www.sagkyndigkonsulent.dk), der gratis giver en sælger af fast ejendom 3 tilbud på tilstandsrapporter mv., fremstår derfor som et godt initiativ.

Det foreslås i henvendelsen fra [sagkyndigkonsulent.dk](http://sagkyndigkonsulent.dk), at virksomheden kan drives som en offentlig koncessioneret virksomhed. Det forudsætter, at der foreligger en offentlig opgave, som skal koncessioneres. Tilstandsrapporter kan i dag bestilles direkte af sælgeren selv eller af ejendomsmægleren, hvis ejendomsmægleren bestiller den via et forsikringsselskab, der udbyder ejerskifteforsikringer. Der er ingen offentlig bestillingsvej til tilstandsrapporter, og der er således ikke behov for en koncessioneret virksomhed.

Det foreslås endvidere i henvendelsen, at reglerne om ejendomsmæglerens bestilling af tilstandsrapporter i bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom (Formidlingsbekendtgørelsen) ændres, således at ejendomsmæglerne kan henvise til og betjene sig af hjemmesiden.

Siden 2006 har der været et forbud i ejendomsmæglerloven mod, at ejendomsmægleren ikke på sælgers vegne må rekvirere en tilstandsrapport. Forbuddet blev indsat på baggrund af den kritik, der i efteråret 2003 blev rettet mod huseftersynsordningen. Kritikken gik på, at ejendomsmægleren bestilte tilstandsrapporter hos konkrete bygningsagkyndige, som udfærdigede ikke-retvisende tilstandsrapporter, de såkaldte ”lyserøde” tilstandsrapporter, der ofte fik huset til at fremstå i bedre stand, end det egentlig var, hvilket gjorde huset nemmere at sælge for ejendomsmægleren.

Forbuddet i loven er i dag suppleret med regler i §§ 9-10 i Formidlingsbekendtgørelsen. Heraf fremgår det bl.a., at ejendomsmægleren ikke må

bringe konkrete bygningsagkyndige i forslag samt skal udlevere en liste til sælger over lokale bygningsagkyndige. Listen udleveres med henblik på, at sælger selv kan rekvirere tilstandsrapporten. Listen printes i praksis ud fra hjemmesiden [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk), som har en søgeportal over alle beskikkede bygningsagkyndige. Oplysningerne om beskikkede bygningsagkyndige genereres fra det elektroniske indberetningssystem for tilstandsrapporter, HEWEB, og listen vil derfor indeholde *samtlig*e de beskikkede bygningsagkyndige, som foretager huseftersyn i lokalområdet. Desuden fremgår det af Formidlingsbekendtgørelsen, at ejendomsmægleren efter aftale med sælger kan rekvirere tilstandsrapport gennem et forsikringselskab, der udbyder ejerskifteforsikringer, så længe ejendomsmægleren ikke har indflydelse på, hvem forsikringselskabet vælger til at udføre opgaven.

Da hjemmesiden [www.sagkyndigkonsulent.dk](http://www.sagkyndigkonsulent.dk) kun omfatter de bygningsagkyndige, der konkret har tilmeldt sig siden, er ejendomsmæglernes brug heraf som udgangspunkt ikke forenelig med forbuddet om, at ejendomsmægleren ikke må bringe konkrete bygningsagkyndige i forslag.

Forbuddet om, at en ejendomsmægler ikke må bringe konkrete bygningsagkyndige i forslag, er også i dag helt centralt som sikring for, at der ikke opstår samarbejdsaftaler mellem ejendomsmæglere og bygningsagkyndige, som kan skabe tvivl om de bygningsagkyndiges uvildighed. Jeg finder derfor ikke anledning til at ændre reglerne eller lempe forbuddet.

Det skal dog bemærkes, at der ikke er noget til hinder for, at hjemmesiden [www.sagkyndigkonsulent.dk](http://www.sagkyndigkonsulent.dk) fungerer som et tilbud til de sælgere, som selv ønsker at rekvirere deres tilstandsrapport mv.