



ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTEREN

23. maj 2012

Besvarelse af spørgsmål 50 alm. del stillet af By- og Boligudvalget den 25. april 2012.

ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTERIET
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

Ministeren bedes kommentere henvendelse af 10. april 2012 fra OH Rådgivning ApS vedrørende forholdene i huseftersynsordningen herunder karteldannelse, jf. BYB alm. del – bilag 86.

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

Svar:

Henvendelsen af 10. april 2012 vedrører bl.a. fordelingen af markedet for tilstandsrapporter fordelt på små og store virksomheder samt den eventuelle sammenhæng med kvaliteten af tilstandsrapporterne. Desuden vedrører henvendelsen dels ejendomsmæglernes bestilling af tilstandsrapporter via forsikringsselskaber, dels ejendomsmæglernes fraråden af valg af konkrete bygningssagkyndige over for sælger. Endvidere anføres det, at der er dannet et kartel mellem mæglerne, forsikringsselskaberne og de fire store leverandører af tilstandsrapporter.

Som anført i min besvarelse af By- og Boligudvalgets spørgsmål 44 (alm. del) blev bestillerreglerne indsat i lov om omsætning af fast ejendom i 2006 med henblik på at sikre retvisende tilstandsrapporter. Jeg skal i øvrigt henvise til mit svar, for så vidt angår baggrunden for bestillerreglerne samt forklaring af reglerens betydning i praksis.

For så vidt angår spørgsmålet om ejendomsmæglernes bestilling via forsikringsselskaber, herunder spørgsmålet om fordelingen af markedet for tilstandsrapporter fordelt på små og store virksomheder samt den eventuelle sammenhæng med kvaliteten af tilstandsrapporterne, henhører disse spørgsmål under ministeren for by, bolig og landdistrikters ansvarsområde, og jeg skal i den forbindelse henvise til denne ministers besvarelse af By- og Boligudvalgets spørgsmål nr. 49 (alm. del).

Det forhold, at ejendomsmæglerne efter forudgående aftale med sælger bestiller tilstandsrapporter via forsikringsselskaber, er i fuld overensstemmelse med de gældende regler. Forsikringsselskaberne har betydelige interesser i retvisende rapporter, idet det påhviler selskabet at dække de eventuelle skjulte fejl og skader ved den solgte ejendom, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

For så vidt angår spørgsmålet om, at en ejendomsmægler fraråder sælger at benytte en bestemt bygningssagkyndig, kan det være i strid med hovedforbuddet i loven om, at ejendomsmægleren ikke må bringe konkrete bygningssagkyndige i forslag.

Jeg er af Erhvervsstyrelsen blevet oplyst om, at styrelsen kun har modtaget dokumentation for denne problemstilling én gang tidligere i 2010, hvor styrelsen anmeldte den pågældende ejendomsmægler til politiet for overtrædelse af bestillerreglerne. Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde.

Såfremt en ejendomsmægler ikke overholder bestillerreglerne, kan den pågældende alternativt indbringes for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

En ejendomsmægler kan af disciplinærnævnet tildeles en advarsel eller pålægges en bøde på op til 300.000 kr. Hvis der påhviler en ejendomsmæglervirksomhed et selvstændigt ansvar eller et medansvar for tilside-sættelsen af ejendomsmæglerens forpligtelser, kan ejendomsmæglervirksomheden tildeles en advarsel eller pålægges en bøde på op til 750.000 kr. Endvidere kan nævnet begrænse den pågældende ejendomsmæglerens adgang til at udøve ejendomsformidling eller slette ejendomsmæglerens registrering i en periode fra 6 måneder til 5 år eller indtil videre.

Som det fremgår af ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af By- og Boligudvalgets spørgsmål nr. 49 (alm. del), er der med virkning fra 1. maj 2012 iværksat en række administrative initiativer for at forbedre mulighederne for at afdække eventuelle overtrædelser af bestillerreglerne. Disse sælgeroplysninger, bl.a. om hvem der har bestilt tilstandsrapporten, og hvem der er ansvarlig ejendomsmægler på sagen, kan være til hjælp i eventuelle fremtidige sager om påstået overtrædelse af bestillerreglerne.

For så vidt angår spørgsmålet om karteldannelse på markedet, har Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen oplyst mig følgende, som jeg kan henholde mig til:

”Det anføres bl.a. i indlægget, at forsikringsselskaberne har indgået eksklusivlignende aftaler med store udbydere af tilstandsrapporter, og at der foreligger et kartelagtigt samarbejde.

Så vidt Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen er oplyst, er der ikke fremkommet oplysninger, der umiddelbart dokumenterer en overtrædelse af konkurrencereglerne. Såfremt Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen modtager sådanne oplysninger, vil styrelsen naturligvis undersøge, om de giver anledning til at gribe ind efter konkurrencelovgivningen.

For en god ordens skyld skal det bemærkes, at det alene er Konkurrencerådet ved Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen og Statsadvokaten for Særlig Økonomisk Kriminalitet, der har kompetence til at efterforske, om der foreligger overtrædelser af konkurrencelovgivningen.”

Jeg vil på nuværende grundlag ikke ændre reglerne om, at ejendomsmæg-

lerne efter aftale med sælger kan bestille tilstandsrapporter via forsikringselskaber, men jeg vil i tæt samarbejde med Ministeriet for By- Bolig og Landdistrikter løbende følge de rejste problemstillinger.