



MINISTERIET FOR
**BY, BOLIG OG
LANDDISTRIKTER**



NOTAT

3. maj 2013

Opfølgning på Folketingets By- og Boligudvalgs beretning af 19. december 2012 om opfølgning på beretning om bestilling af tilstandsrapporter og bygnings-sagkyndiges uvildighed

1. Indledning

I forlængelse af at Folketingets By- og Boligudvalg den 7. juni 2012 fremkom med beretning om tilstandsrapporter og bygnings-sagkyndiges uvildighed, sendte Justitsministeriet, Erhvervs- og Vækstministeriet og Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter den 31. oktober 2012 en opfølgning til udvalget.

Der skal indledningsvist henvises til baggrund og oplysningerne om de gældende regler på området for huseftersynsordningen, som er beskrevet af de tre ovennævnte ministerier i opfølgningen af 31. oktober 2012 (BYB, Alm. del 2012-13 – bilag 8).

2. Generelt

Huseftersynsordningen blev indført med det formål at sikre forbrugerne en rimelig og tidssvarende beskyttelse i forbindelse med aftaler om erhvervelse af bolig. Reglerne om tilstandsrapporter tilsigter at beskytte både køber og sælger ved at begrænse problemerne med mangler ved fast ejendom, bl.a. ved at en sælger, som ikke har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, som hovedregel skal kunne undgå at hæfte for fysiske fejl ved bygningen, hvis sælger sørger for, at køber modtager en tilstandsrapport, der er udarbejdet af en beskikket bygnings-sagkyndig, og et tilbud om tegning af en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl.

Reglerne blev indført i en tid, hvor sælger hæftede for mangler ved ejendommen i 20 år, jf. de dagældende forældelsesregler. I dag, hvor forældelsesloven er ændret, hæfter en sælger for mangler ved ejendommen i 10 år, medmindre sælger har benyttet sig af huseftersynsordningen.

Huseftersynsordningen var og er en frivillig ordning, og der var ingen regler om selve bestillingen af tilstandsrapporter i de første mange år af ordningens levetid. Umiddelbart er det logisk, at ejendomsmæglere som typiske repræsentanter for sælgere kan assistere med at bestille tilstandsrapporter over den ejendom, som de skal bistå med salget af.

Dog udviklede der sig i nogle tilfælde et uheldigt samarbejde mellem visse ejendomsmæglere og visse bygnings-sagkyndige, som medførte, at disse bygnings-sagkyndige udarbejdede ”lyserøde” tilstandsrapporter (det vil sige rapporter, der indeholder færre skader, end bygningsgennemgangen tilsiger), således at huset fremstod i bedre stand og blev lettere at sælge.

Som en konsekvens af denne uheldige udvikling indgik Dansk Ejendomsrådgiverforening i 2004 en aftale med den daværende økonomi- og erhvervsminister, som i 2006 blev kodificeret til lov. Det fremgår heraf, at ejendomsmæglere ikke må bestille tilstandsrapporter direkte hos bygningssagkyndige, samt at ejendomsmæglere heller ikke må henvise til konkrete bygningssagkyndige eller firmaer, der kan udføre opgaven.

Det var dog stadig vigtigt at sikre ordningens benyttelse, hvorfor der blev indført en modifikation til forbuddet i form af, at ejendomsmæglerne efter aftale med sælger kunne bestille tilstandsrapporter via forsikringsselskaber. Forsikringsselskaberne har en økonomisk interesse i, at rapporten er retvisende, idet de får tab i tilfælde af mangler på ejendommen. På den måde bevarede man forbrugernes – her sælgernes – lette adgang til at få bestilt rapporten og dermed benytte sig af ordningens goder, samtidig med at man sikrede sig, at ejendomsmæglerne ikke kunne få indflydelse på rapporternes udfærdigelse.

At sælgerne vælger at benytte adgangen til at bestille rapporter via ejendomsmæglerne og forsikringsselskaberne er således helt i overensstemmelse med reglernes intentioner.

Ved lov nr. 609 af 14. juni 2011 vedtog samtlige partier i Folketinget en revision af huseftersynsordningen. Loven bygger på betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen.

Der blev både under udvalgsarbejdet og under behandlingen af lovforslaget (L 89) rejst en række spørgsmål om bestilling af tilstandsrapporter og bygningssagkyndiges uvildighed.

Det blev i den forbindelse vurderet, at der ikke var behov for mere grundlæggende ændringer af de gældende regler på bestillingsområdet. Der blev dog fundet anledning til at foretage nogle mindre administrative ændringer i relation til bestilling af tilstandsrapport og bygningssagkyndiges uvildighed:

Det drejer sig for det første om en ændring af oplysningen i tilstandsrapporten om, hvordan rapporter er rekvireret, således at det fremover er sælgeren, der skal oplyse herom. Ændringen heraf trådte i kraft den 1. maj 2012.

For det andet skal tilstandsrapporten – med henblik på at give bedre muligheder for at undersøge eventuelle overtrædelser af de såkaldte ”bestillerregler” – fremover indeholde information om, hvilken ejendomsmæglervirksomhed der bistår sælger med salg af ejendommen på tidspunktet for rapportens rekvirering.

For det tredje er forbuddet i lov om omsætning af fast ejendom mod, at sælgers ejendomsformidler indgår aftale om rekvirering af en tilstandsrapport, blevet suppleret af en bestemmelse i huseftersynsbekendtgørel-

sen om, at den bygningssagkyndige ikke må modtage en bestilling af en tilstandsrapport fra sælgers ejendomsformidler.

3. Statistik vedrørende bestilling af tilstandsrapporter

Af By- og Boligudvalgets beretning fremgår bl.a. følgende:

”Udvalget anmoder Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om fortsat løbende at udarbejde statistik over, hvordan tilstandsrapporter rekvireres. Ministeriet anmodes samtidig om at indgå i dialog med huseftersynsordningens interessenter om formuleringen af spørgsmål om bestilling af tilstandsrapporter i et sælgeroplysningsskema og inden den 1. maj 2013 at give en rapportering til udvalget om dette. Herefter leverer ministeriet halvårligt en statistik over rekvisition af tilstandsrapporter.”

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter kan i den anledning oplyse følgende:

Reglerne om rekvisition af tilstandsrapporter – de såkaldte bestillerregler – er fastsat i §§ 9-10 i bekendtgørelse nr. 695 af 22. juni 2006 om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom (Formidlingsbekendtgørelsen), som ændret ved bekendtgørelse nr. 22 af 16. januar 2012.

Ifølge reglerne – hvis formål er at sikre den bygningssagkyndiges uvilighed og uafhængighed – må en ejendomsformidler ikke på sælgers vegne indgå aftale om rekvirering af en tilstandsrapport, og ejendomsformidleren må heller ikke bringe konkrete bygningssagkyndige eller firmaer, der beskæftiger disse, i forslag over for sælger.

Ejendomsformidleren kan dog efter aftale med sælger rekvirere tilstandsrapporten gennem et forsikringselskab, der udbyder ejerskifteforsikringer, jf. bekendtgørelsens § 9, stk. 2. Det er i den forbindelse en betingelse, at ejendomsformidleren ikke har indflydelse på, hvilken bygningssagkyndig eller hvilket firma forsikringselskabet vælger til at udarbejde tilstandsrapporten. Afregning skal endvidere ske direkte fra sælger til den bygningssagkyndige, dennes arbejdsgiver eller forsikringselskabet.

Herudover er det i § 11, nr. 8, i bekendtgørelse nr. 1262 af 14. december 2012 om huseftersynsordningen fastsat, at den bygningssagkyndige skal være uvildig i den enkelte sag, således at den bygningssagkyndige er uafhængig af interesser, som kan påvirke arbejdet som bygningssagkyndig. Den bygningssagkyndige skal samtidig undgå at modtage bestilling af en tilstandsrapport fra sælgers ejendomsformidler, jf. bekendtgørelsens § 11, nr. 9.

For at følge op på reglernes anvendelse i praksis var der oprindeligt i tilstandsrapport indført pligt for de bygningssagkyndige til at oplyse, hvem der har rekvireret rapporten.

I forbindelse med revisionen af huseftersynsordningen, som blev gennemført ved lov nr. 609 af 14. juni 2011, foretog den daværende Erhvervs- og Byggestyrelse visse mindre administrative ændringer af huseftersynsordningen. Det drejer sig bl.a. om, at oplysningen i tilstandsrapporten om, hvordan rapporten er rekvireret, blev ændret, således at det nu er sælger, der oplyser herom. Årsagen til ændringen var, at det formodes, at sælger er den person, der bedst ved, hvordan tilstandsrapporten er bestilt, og i øvrigt ikke har nogen interesse i ikke at svare korrekt.

På baggrund af ovennævnte ændringer har ministeriet regelmæssigt foretaget et udtræk af data fra HEWEB med henblik på at belyse, hvad sælgere har oplyst om, hvem der har bestilt tilstandsrapporterne.

Spørgsmålet til sælgere, som ovennævnte tabel viser fordelingen af svarene for, har været formuleret således:

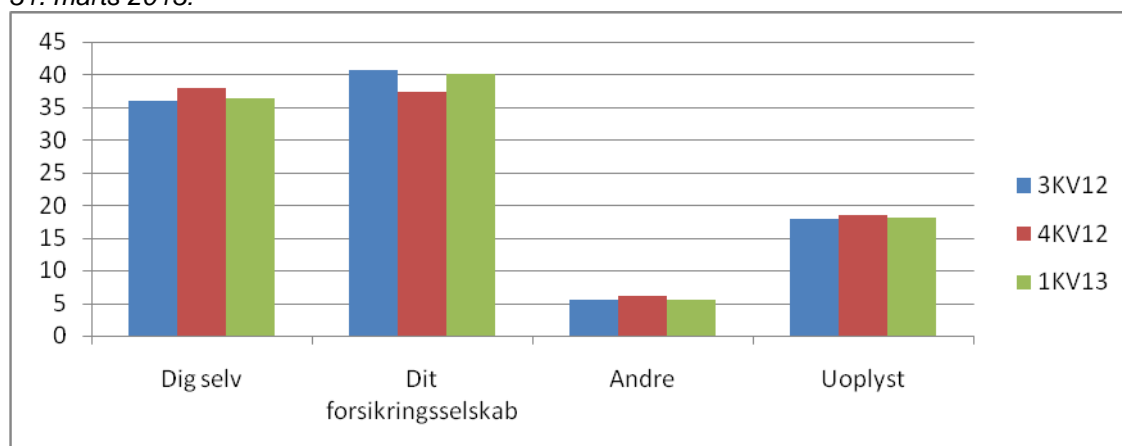
Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten?

0.1.Hvem har bestilt tilstandsrapporten?

- Dig selv
- Dit forsikringsselskab evt. via din ejendomsmægler
- Andre

Følgende figur viser hvordan sælgernes oplysninger om bestilling af tilstandsrapporterne har fordelt sig i perioden 1. juli 2012 – 31. marts 2013.

Sælgeroplysninger om bestilling af tilstandsrapporterne i perioden 1. juli 2012 – 31. marts 2013:



Det fremgår af ovennævnte figur, at sælgere har oplyst, at de i 3. kvartal 2012, 4. kvartal 2012 og 1. kvartal 2013 selv har bestilt tilstandsrapporten i henholdsvis 35,9 pct., 38 pct. og 36,4 pct. tilfælde. Bestillingerne via et forsikringsselskab skete ifølge sælgernes oplysninger i henholdsvis 40,7 pct., 37,4 pct. og 40,1 pct. tilfælde. Endelig blev tilstandsrapporterne be-

stilt via ”andre” i henholdsvis 5,6 pct., 6,1 pct. og 5,5 pct. tilfælde. I henholdsvis 17,8 pct., 18,5 pct. og 18 pct. tilfælde har sælgere ikke svaret på spørgsmålet vedrørende bestilling af tilstandsrapporten.

Siden indførslen af spørgsmålet om bestilling af tilstandsrapporten i sælgeroplysningskema har Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter søgt at afdække, om spørgsmålet i sin nuværende formulering – som er udtryk for et forsøg på at gøre svarmulighederne så få som mulig med særlig henblik på at afdække om bestillingen er sket via et forsikringselskab eller på anden måde – er nemt at forstå og svare på.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har som led i opfølgningen på spørgsmålets anvendelse i praksis og By- og Boligudvalgets anmodning i Beretning nr. 1 af 19. december 2012 om opfølgning på beretning om bestilling af tilstandsrapporter og bygnings sagkyndiges uvildighed på et møde i Følgegruppen for huseftersynsordningen, som består af repræsentanter for 17 organisationer, bl.a. drøftet den hidtidige formulering af spørgsmålet vedrørende bestilling af tilstandsrapporter.

På baggrund af drøftelserne og efterfølgende høring af Følgegruppens medlemmer har ministeriet besluttet at omformulere spørgsmålet, således at det fremover skal lyde således:

Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten*

0.1 Hvordan fandt du den bygnings sagkyndige? (sæt kun ét kryds)

- Via www.boligejer.dk
- Via anden internetside
- Via familie, venner og bekendte
- Via en liste over bygnings sagkyndige udleveret af min ejendomsmægler
- Min ejendomsmægler bad et forsikringselskab om at finde én efter aftale med mig
- På anden vis, angiv hvilken _____

*Besvarelsen af dette spørgsmål skal alene bruges til statistik/analyse af huseftersynsordningen.

Den nye formulering af spørgsmålet forventes at give mere entydige og logiske svarmuligheder for sælgere, idet det tager udgangspunkt i de oftest forekommende situationer i forbindelse med bestilling af tilstandsrapporten. Det formodes, at den relativt store andel ubesvarede spørgsmål (ca. hvert femte) bl.a. er udtryk for, at de hidtidige svarmuligheder ikke har været præcise og letforståelige for sælgere. Den nye formulering forventes at mindske både andelen af ubesvarede spørgsmål og evt. fejlangivelser, som nærmere er omtalt i dette notat under ”Den supplerende stik-

prøve baseret på direkte forespørgsel af 75 sælgere om bestillingen af tilstandsrapporten”.

Som det fremgår af den nye formulering bliver der under spørgsmålet til sælger endvidere indsat en note, som skal gøre det klart for sælgere, at spørgsmålet er uden betydning for gennemgang af bygningen, idet det formodes, at nogle sælgere undgår at besvare spørgsmålet, da de ikke kan gennemskue dets sammenhæng med gennemgangen af bygningen.

Derudover er Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter i gang med at undersøge muligheden for at igangsætte visse ændringer af det elektroniske HEWEB-system, således at ordningen yderligere digitaliseres og ordningens statistiske grundlag hermed forbedres.

Det handler bl.a. om:

- at indtastning af sælgeroplysninger kan foretages af sælgeren direkte i HEWEB ved brug af NemLogin eller NemID, modsat den hidtidige praksis, hvor det har været den bygningssagkyndige, der indtaster sælgeroplysninger på baggrund af det af sælgeren på papir udfyldte sælgeroplysningsskema,
- at besvarelse af spørgsmålene i tilstandsrapporten og sælgeroplysningsskema – hvor det teknisk er muligt – gøres obligatorisk, således at hverken bygningssagkyndige eller sælgere kan undgå at svare på et spørgsmål i tilstandsrapporten og sælgeroplysningsskema, da rapporten ellers ikke vil kunne indberettes,
- at den beskikkede bygningssagkyndiges oplysning om den pågældendes firmatilknytning i forhold til hver indberettet tilstandsrapport bliver en obligatorisk oplysning, som den pågældende skal indtaste ved brug af en drop-down liste, således at de beskikkede bygningssagkyndige, som arbejder for flere firmaer, der tilbyder tilstandsrapporter, eller dels er selvstændige, dels arbejder for et eller flere firmaer, der tilbyder tilstandsrapporter, hver gang skal oplyse, hvilket firma den konkrete tilstandsrapport er udarbejdet for.

Ministeriet er i dialog med sin IT-leverandør om ovennævnte ændringer i HEWEB og vil nærmere orientere udvalget herom i forbindelse med ministeriets næste afrapportering til By- og Boligudvalget, som skal finde sted inden den 1. november 2013.

Angående spørgsmålet om, hvem der udarbejder tilstandsrapporter, har ministeriet foretaget en analyse af de i perioden 1. januar 2013 – 31. marts 2013 indberettede tilstandsrapporter. Opgørelsen er foretaget på baggrund af 13.946 tilstandsrapporter indberettet i 1. kvartal 2013.

De bygningssagkyndige er blevet opdelt i tre grupper: virksomheder med 1 beskikket bygningssagkyndig (”enkeltmandsvirksomheder”), virksomheder med 2-9 beskikkede bygningssagkyndige (”mellemstore virksomheder”) og virksomheder med 10 eller flere bygningssagkyndige (”store

virksomheder”). Det bemærkes i den forbindelse, at virksomhedens størrelse fastsættes ud fra antallet af de beskikkede bygningssagkyndige knyttet til virksomheden, som i perioden har indberettet mindst én tilstandsrapport.

I opgørelsen kombineres de i perioden indberettede tilstandsrapporter med den bygningssagkyndiges HE-nummer og den pågældendes virksomhedstilknytning. Oplysningen om virksomhedstilknytning trækkes fra de generelle oplysninger om den bygningssagkyndige, som er registreret i HEWEB.

Ifølge oplysningerne i HEWEB er ca. 22 bygningssagkyndige, som har indberettet tilstandsrapporter i 1. kvartal 2013, knyttet til to eller tre virksomheder. Der er derfor ca. 1.008 ud af 13.946 rapporter, hvor der er tvivl om, hvilken af de virksomheder, de pågældende bygningssagkyndige er knyttet til, rapporterne er udarbejdet for. 369 af 1008 rapporter er dog udarbejdet af de beskikkede bygningssagkyndige, som er knyttet til to eller tre virksomheder af samme type (”enkeltmandsvirksomhed”, ”mellemstor virksomhed” eller ”stor virksomhed”). Derfor kan disse tilstandsrapporter medtages i opdelingen. Tilbage er det 639 tilstandsrapporter, dvs. under 5 pct., som er udarbejdet af de beskikkede bygningssagkyndige, som ifølge de generelle oplysninger i HEWEB er knyttet til to eller tre virksomheder af forskellige type, og som derfor ikke kan grupperes uden en manual gennemgang af hver enkelt rapport.

Fordeling af tilstandsrapporter efter den beskikkede bygningssagkyndiges virksomhedstilknytning i 1. kvartal 2013:

	1 beskikket bygningssagkyndig	2-9 beskikkede bygningssagkyndige	10 eller flere beskikkede bygningssagkyndige	Tilknytning til flere virksomhedstyper
Antal virksomheder	193	11	4	15
Antal bygningssagkyndige	193	28	144	15
Antal rapporter	4425	1171	7711	639
Markedsandel	32 pct.	8 pct.	55 pct.	5 pct.

Det fremgår af tallene, at 32 pct. af de i perioden udarbejdede tilstandsrapporter er udarbejdet af de bygningssagkyndige i enkeltmandsvirksomheder, 8 pct. af de bygningssagkyndige knyttet til virksomheder med mellem 2 og 9 bygningssagkyndige og 55 pct. i virksomheder med 10 eller flere bygningssagkyndige.”

4. Den udvidede stikprøvekontrol baseret på 75 ejendomsmæglerbutikker

Af By- og Boligudvalgets beretning fremgår bl.a. følgende:

”Udvalget anmoder i den forbindelse Erhvervs- og Vækstministeriet om at foretage en udvidet stikprøvekontrol, som den, der fremgik af opfølgningen fra de 3 ministerier, dog som minimum baseret på 75 ejendomsmæglerbutikker, og inden den 1. maj 2013 at give en rapportering til udvalget om dette.”

Erhvervs- og Vækstministeriet kan i den anledning oplyse følgende:

Formålet med den udvidede stikprøve er at undersøge, hvor stor sandsynligheden er for, at en bygningssagkyndig ikke vælges tilfældigt hos den enkelte ejendomsmægler ud fra det antal tilstandsrapporter, den bygningssagkyndige har udført hos den enkelte ejendomsmægler i forhold til den bygningssagkyndiges generelle markedsandel i lokalområdet.

Erhvervsstyrelsen har tidligere foretaget stikprøvekontroller ved at udvælge et vist antal tilfældige ejendomsmæglerforretninger fordelt på landsplan. De ejendomme, som ejendomsmægleren havde til salg, blev undersøgt for, hvilke bygningssagkyndige der havde udarbejdet tilstandsrapporterne. Ud fra tallene var det således muligt at se, om der var bygningssagkyndige, som havde udarbejdet en bemærkelsesværdig stor andel hos den pågældende ejendomsmæglerforretning, og om den andel var tilsvarende den bygningssagkyndiges markedsandel i lokalområdet.

Både ved opgørelsen af den bygningssagkyndiges markedsandel hos ejendomsmægleren og ved opgørelsen af den bygningssagkyndiges markedsandel i det generelle marked, renses dataene for de tilstandsrapporter, der er bestilt via ejendomsmæglerens samarbejdende forsikringsselskab. Dette skyldes, at ejendomsmægleren ikke har mulighed for at påvirke sælgers valg af bygningssagkyndig i markedet for tilstandsrapporter bestilt via forsikringsselskaber, da den bygningssagkyndige her udvælges af forsikringsselskabet. Ved adskillelsen af disse markeder, anvendes de oplysninger, som sælger afgiver i sælgeroplysningsskemaet, der registreres i HEWEB-systemet.

I forbindelse med ”den supplerende stikprøve” (jf. afsnit 5) er Erhvervsstyrelsen imidlertid blevet opmærksom på en afgørende fejlmargen i den anvendte statistik. Erhvervsstyrelsen skulle rette telefonisk henvendelse til 75 konkrete sælgere af ejendommene, som ifølge oplysningerne i HEWEB-systemet selv havde bestilt tilstandsrapport.

Det viste sig hurtigt, at mange af sælgerne ikke havde bestilt tilstandsrapporterne selv, men at det var ejendomsmæglerne, der havde sørget for dette. Erhvervsstyrelsen måtte således kontakte 120 sælgere, som i sælgeroplysningsskemaet havde sat kryds i, at de selv havde bestilt rappor-

ten, for at få kontakt med 75 sælgere, som mundtligt bekræftede, at de havde bestilt rapporten selv.

Ud af de 120 adspurgte sælgere har 45 således i skemaet oplyst, at de selv bestilte tilstandsrapporten, selv om dette ikke var tilfældet.

Der bliver udarbejdet ca. 55.-60.000 tilstandsrapporter om året. Det bør derfor bemærkes, at den fejlmargin, som Erhvervsstyrelsen har konstateret, således er baseret på en meget lille del af det samlede antal rapporter på årsbasis.

Fejlmarginen er dog central for den udvidede stikprøvekontrol. På baggrund af sælgernes svar i den supplerende stikprøve må det antages, at en række tilstandsrapporter, hvor sælgerne i sælgeroplysningsskemaet har angivet, at rapporterne er bestilt udenom forsikringsselskaberne, imidlertid netop er bestilt via forsikringsselskaberne. Dermed bliver den bygningssagkyndiges markedsandel udregnet på baggrund af oplysningerne i HEWEB-systemet for lille i markedet for tilstandsrapporter bestilt udenom forsikringsselskaberne i forhold til virkeligheden. Det vil derfor ikke være muligt at lave en retvisende beregning af sandsynligheden for, hvorvidt den bygningssagkyndige er valgt tilfældigt eller ej.

Usikkerheden omkring sælgernes oplysninger om bestillingerne af tilstandsrapporten medfører, at den udvidede stikprøvekontrol ikke kan laves på et pålideligt grundlag på nuværende tidspunkt.

HEWEB-systemet og statistikken for hvordan bestillingerne fordeler sig henhører under Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter oplyser i afsnit 3 en række overvejelser og løsningsforslag omkring optimering af systemets oplysninger, herunder at de har besluttet at ændre svarmulighederne for sælger i sælgeroplysningsskemaet vedr. bestillingen af tilstandsrapporten. Den nye formulering af spørgsmålene forventes at mindske både andelen af ubesvarede spørgsmål og evt. fejlangivelser. Når de nye svarmuligheder har været i brug i en vis periode, og der er grundlag for at antage at sælgers oplysninger om bestillervejen er retvisende, vil der igangsættes en ny undersøgelse.

5. Den supplerende stikprøve baseret på direkte forespørgsel af 75 sælgere om bestillingen af tilstandsrapporten

I forlængelse af beretningen og som svar på spørgsmål 33 alm. del, stillet af By- og Boligudvalget den 9. januar 2013 efter ønske fra Preben Bang Henriksen (V) spørgsmål 33 alm. del, har erhvervs- og vækstministeren oplyst følgende:

”Jeg kan oplyse, at jeg gerne vil udvide den forestående stikprøvekontrol med en stikprøve af minimum 75 ejendomshandler med henblik på at spørge sælger direkte, om sælger selv fandt den bygningssagkyndige, el-

ler om sælger fik en henvisning til en bygningsagkyndig af ejendomsmægleren.”

Erhvervs- og Vækstministeriet kan i den anledning oplyse følgende:

Erhvervsstyrelsen har forestået den supplerende stikprøve, som er udført ved at man via HEWEB-systemet har udvalgt 75 sælgere, hvor der er udarbejdet tilstandsrapport på ejendommen, og som har krydset af i sælgeroplysningsskemaet, at de selv har bestilt tilstandsrapporten. Styrelsen kontaktede sælgere, som har fået udarbejdet tilstandsrapporter i januar og februar 2013.

Resultatet af den supplerende stikprøve er følgende:

Supplerende stikprøve, 75 sælgere			
	JA	NEJ	IALT
Da du bestilte tilstandsrapporten, fandt du da selv den bygningsagkyndige?	63	12	75
Anbefalede ejendomsmægleren dig en konkret bygningsagkyndig?	8	67	75

Den supplerende stikprøve viser, at ud af 75 adspurgte sælgere, som selv havde bestilt tilstandsrapporten, oplyses at ejendomsmægleren i otte tilfælde har anbefalet en konkret bygningsagkyndig. Det vil sige, at der umiddelbart er en potentiel overtrædelse på 10,67 pct. af den del af bestillerreglerne, som bestemmer, at en ejendomsmægler ikke må bringe en konkret bygningsagkyndig/bygningsagkyndigfirma i forslag.

Erhvervsstyrelsen har ved telefonsamtalerne med sælgerne erfaret, at ganske mange sælgere ikke er eller har været specielt opmærksomme på procedurerne for bestilling af tilstandsrapporter. Selve bestillingen af rapporten har ikke umiddelbart været et afgørende element for sælgerne, som derimod har været fokuseret på selve anvendelsen af ordningen, herunder fritagelsen for det 10-årige sælgeransvar. Denne oplevelse støttes endvidere af det oplyste fra Danske Boligadvokater, jf. afsnit 6 og bilag 1.

Det kan derfor heller ikke udelukkes, at nogle af de sælgere, som har svaret ja til, at de blev anbefalet en konkret bygningsagkyndig, måske fik udleveret en liste over lokale bygningsagkyndige i stedet for, hvilket er lovligt. Sælgere er ikke nødvendigvis bevidste om det afgørende moment i denne sontring, nemlig om der er tale om et brud på bestillerreglerne eller ej. Dette usikkerhedsmoment skal man således tage forbehold for i den supplerende stikprøves resultat.

Uanset resultatet fra den supplerende stikprøve kan Erhvervsstyrelsen dog konstatere, at der ikke er konkrete henvendelser fra forbrugerne vedr. ejendomsmæglere og evt. overtrædelser af bestillerreglerne, hverken til Erhvervsstyrelsen, som ansvarlig ressortmyndighed, eller – efter en gen-

nemgang af de afgjorte sager – til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Denne opfattelse støttes endvidere af, **at** det ligeledes fremgår af tilbagemeldingerne fra Danske Advokater og Forbrugerrådet, at de heller ikke har kendskab til, at ejendomsmæglerne anbefaler konkrete bygnings-sagkyndige/firmaer; og **at** reglerne på ejendomsmæglerområdet såfremt der sker en overtrædelse af bestillerreglerne er skrap sanktioneret. Der kan dels blive tale om fortabelse af retten til at kræve vederlag, dels bøder fra enten politiet eller Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

6. Danske Advokater og Forbrugerrådets kendskab til ejendomsmægleres eventuelle indflydelse på valg af bygnings-sagkyndige

Af By- og Boligudvalgets beretning fremgår bl.a. følgende:

” Udvalget anmoder Erhvervs- og Vækstministeriet om at høre Danske Advokater og Forbrugerrådet om deres kendskab til ejendomsmægleres eventuelle indflydelse på valg af bygnings-sagkyndige og inden den 1. maj 2013 at give en rapportering til udvalget om dette.”

Erhvervs- og Vækstministeriet kan i den anledning oplyse følgende:

Danske Advokater har på anmodning af henvendelse fra Erhvervsstyrelsen bl.a. oplyst følgende:

” ...

Danske BOLIGadvokater har med udgangspunkt i henvendelsen foretaget en stikprøvevis rundspørge til medlemmer af Danske BOLIGadvokater. Det skal i den forbindelse for god ordens skyld bemærkes, at det kun er i et meget begrænset antal af samtlige handler, som forestås af ejendomsmæglere, at BOLIGadvokater involveres på sælgerside og dermed får direkte indsigt i, hvordan tilstandsrapporten rekvireres.

På baggrund af tilbagemeldingerne fra medlemmerne kan det imidlertid oplyses, at det er hovedindtrykket, at valg af bygnings-sagkyndig er af absolut lavinteresse for sælger. Tilstandsrapporten er, set med sælgers øjne, alene en rapport, der skal rekvireres med det formål, at sælger kan blive ansvarsfri i forhold til køber.

...

Det kan i tilknytning hertil nævnes, at der desværre også er eksempler på, at ejendomsmæglere – uden nærmere aftale med sælgerne – pr. automatik rekvirerer den samlede pakke hos forsikrings-samarbejdspartneren – uden hensyntagen til, om samarbejdspartneren tilbyder den løsning, der er beds/billigst for sælger. Hvis sælgers interesser skal varetages, må udgangspunktet jo imidlertid være at finde den billigste bygnings-sagkyndi-

ge, som måske samtidig er den, der finder færrest fejl, samt naturligvis den billigste ejerskifteforsikring.

...”

Det fulde svar fra Danske advokater er vedlagt som bilag 1 til opfølgningen.

Forbrugerrådet har på anmodning af henvendelse fra Erhvervsstyrelsen oplyst følgende:

” Forbrugerrådet er ikke bekendt med aktuelle problemstillinger vedrørende ejendomsmægleres eventuelle indflydelse på forbrugernes valg af bygnings sagkyndige i forbindelse med boligsalg.

Forbrugerrådet har ikke i nyere tid modtaget henvendelser fra forbrugere herom, ligesom vi ikke har fået kendskab hertil på anden vis.”