

Erhvervsstyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø.

H. C. Andersens Boulevard 45
1553 København V

DATO: 4. april 2013

J.NR.:

REF.: ale

Att. cand. jur. Nina Pabst-Karlsson

(Sendt pr. mail til nipaka@erst.dk)

Vedr. : Bestillerregler og ejendomsmæglere

Ved mail af 25. februar 2013 til Danske BOLIGadvokater har Erhvervsstyrelsen bedt om oplysninger om foreningens kendskab til ejendomsmægleres eventuelle indflydelse på valg af bygningssagkyndige.

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 forstås 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 bygningssagkyndig 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.

I tilknytning til salgsprocessen er der rigtigt mange forhold, som sælger skal forholde sig til, og udgifterne til bygningssagkyndig mv. er blot en enkeltstående udgiftspost blandt mange store og små poster på salgsbudgettet. Såfremt sælger selv skal finde en bygningssagkyndig, skal han bruge tid på selv at forholde sig til kvalitet og pris. Sælger betaler imidlertid ejendomsmægleren et ofte ganske anseligt honorar for at forestå salget, og sælger finder det derfor ganske naturligt at bede ejendomsmægleren om hjælp til tilstandsrapport mv., hvis ikke ejendomsmægleren selv bringer emnet på bane, eksempelvis ved at tilbyde pakkeløsningen gennem den forsikringsmæssige samarbejdspartner. Sælgerne kender ikke bestillerreglerne og vil derfor i mange tilfælde formentlig

opfatte det som ganske mærkeligt, hvis ejendomsmæglerne afviser at pege på en lokal bygningsagkyndig. Derfor kan det synes forståeligt nok, hvis ejendomsmæglerne kan fristes til at give et uformelt tip eller hjælper med bestillingen - uanset reglerne herfor.

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 bedst /billigst for sælger. Hvis sælgers interesser skal varetages, må udgangspunktet jo imidlertid være at finde den billigste bygningsagkyndige, som måske samtidig er den, der finder færrest fejl, samt naturligvis den billigste ejerskifteforsikring. Sælger er hermed lige så fri for ansvar, som hvis det er den dyreste bygningsagkyndige og den dyreste ejerskifteforsikring (standard), der vælges/tilbydes. At dette så næppe er den bedste løsning for køber, er en helt anden sag, men forholdet illustrerer ganske godt, at købers og sælgers interesser er vidt forskellige og dermed vigtigheden af, at der ikke må kunne sås tvivl om den bygningsagkyndiges uafhængighed af alle interessenter.

Som fremført af Danske BOLIGadvokater på By- og Boligudvalgets ekspertmøde den 19. april 2012 vil det formentlig kun være muligt at skabe fuldkommen sikkerhed for de bygningsagkyndiges uvildighed, hvis der etableres et centralt udmeldingssystem indeholdende alle de bygningsagkyndige, som lever op til ordningens kvalitetskrav. Den bygningsagkyndige bliver hermed "husets mand", der arbejder uafhængigt af sælger/køber/ejendomsmægler/ forsikrings-selskaber og andre interessenter.

Vi stiller os naturligvis gerne til rådighed for en nærmere uddybning af ovenstående.

Danske BOLIGadvokater®


Jan Schøtt-Petersen
Førmand