

Dato: 26. marts 2015

Folketingets By- og Boligudvalg

**Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 23, BYB alm del.
Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Karina Adsbøl (DF).**

Spørgsmål nr. 23:

I forlængelse af gennemgangen den 5. februar 2015 om opfølgning på beretning om bestilling af tilstandsrapporter og bygningssagkyndiges uvildighed med ministeren for by, bolig og landdistrikter bedes ministeren redegøre for sanktionsmulighederne over for henholdsvis ejendomsmægleren og bygningssagkyndige, såfremt reglerne for bestilling af tilstandsrapporten ikke iagttages?

Svar:

Spørgsmålet om sanktionsmulighederne over for ejendomsmægleren, såfremt reglerne for bestilling af tilstandsrapporten ikke iagttages, hører under Erhvervs- og Vækstministeriet. Jeg har derfor til brug for besvarelsen indhentet en udtalelse fra Erhvervs- og Vækstministeriet, der har oplyst følgende:

"Indledningsvist kan det oplyses, at Erhvervsstyrelsen er administrerende myndighed for ejendomsmæglerområdet.

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v., at en ejendomsmægler ikke på sælgers vegne må indgå aftale om rekvirering af tilstandsrapport, elinstallationsrapport eller energimærkning eller foretage afregning herfor.

Forbuddet i loven er suppleret af et stærkt incitament for ejendomsmæglerne til at overholde reglen, idet en ejendomsmægler, som tilsidesætter forbuddet, ikke har krav på vederlag, dvs. ejendomsmægleren taber retten til at kræve løn for sit arbejde. Det er endvidere den eneste bestemmelse i lov om formidling af fast ejendom m.v., som har indlagt denne umiddelbare sanktion ved en overtrædelse.

Lovens forbud suppleres desuden af regler i bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom. Heraf fremgår det bl.a., at ejendomsmægleren ikke må foreslå sælger at anvende konkrete bygningssagkyndige. Det fremgår endvidere, 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.

Overtrædelse af bestemmelserne i både lov og bekendtgørelse er strafpålagt, hvilket giver politiet mulighed for at pålægge bødestraf i konkrete sager.

Endvidere kan Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere behandle klager over ejendomsmæglere og/eller ejendomsmæglervirksomheder, som har tilsidesat de pligter, der følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., herunder god ejendomsmægleretik.

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

For så vidt angår spørgsmålet om sanktionsmulighederne over for bygningssagkyndige, såfremt reglerne for bestilling af tilstandsrapporten ikke iagttages, skal det oplyses, at det fremgår af § 11, nr. 10, i bekendtgørelse nr. 60 af 21. januar 2015 om huseftersynsordningen, at den bygningssagkyndige skal undlade at modtage bestilling af en tilstandsrapport fra sælgers ejendomsformidler.

Endvidere skal det oplyses, at sager om, hvorvidt en beskikket bygningssagkyndig har tilsidesat de pligter, der følger af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og regler fastsat i medfør heraf samt regler fastsat i medfør af lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v., herunder modtaget bestilling af en tilstandsrapport fra sælgers ejendomsformidler, hører under disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

En beskikket bygningssagkyndig, der tilsidesætter ovennævnte pligter, kan af disciplinær- og klagenævnet tildes en påtale eller en advarsel eller pålægges en bøde på maksimalt 100.000 kr.

Hvis den bygningssagkyndige har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen overtrædelse af sine pligter som bygningssagkyndig, og de udviste forhold giver grund til at antage, at den pågældende ikke for fremtiden vil udøve sin virksomhed som bygningssagkyndig på forsvarlig måde, kan nævnet frakende den bygningssagkyndige retten til at udøve virksomhed som bygningssagkyndig. Frakendelsen kan ske i et tidsrum fra 6 måneder til 3 år eller indtil videre.

Til brug for besvarelsen har jeg indhentet en udtalelse fra disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, der i den anledning har oplyst, ”at nævnet ikke siden sin oprettelse 1. januar 2011 har behandlet disciplinærsager om, hvorvidt en beskikket bygningssagkyndig har tilsidesat sin pligt til at undlade at modtage bestilling af en tilstandsrapport fra sælgers ejendomsformidler, jf. § 11, nr. 10, i bekendtgørelse nr. 60 af 21. januar 2015 om huseftersynsordningen.”

Med venlig hilsen

Carsten Hansen