



Dato: 28. september 2015

Opfølgning fra Erhvervs- og Vækstministeriet og Justitsministeriet til Folketingets Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalg på det nu nedlagte By- og Boligudvalgs beretning nr. 11 af 30. april 2015 om opfølgning på beretning om bestilling af tilstandsrapporter og bygningssagkyndiges uvildighed

1. Indledning

I forlængelse af Folketingets nu nedlagte By- og Boligudvalgs beretning nr. 1 af 19. december 2012 om opfølgning på beretning nr. 6 af 7. juni 2012 om bestilling af tilstandsrapporter og bygningssagkyndiges uvildighed afgav By- og Boligudvalget den 30. april 2015 en opfølgende beretning.

Ved beretning af 30. april 2015 anmodede udvalget Erhvervs- og Vækstministeriet om at foretage en fornyet udvidet stikprøvekontrol og en supplerende kontrol samt at høre Danske Advokater og Forbrugerrådet om deres kendskab til ejendomsmægleres eventuelle indflydelse på valg af bygningssagkyndige.

Udvalget anmodede endvidere Justitsministeriet om at foretage en fornyet høring af huseftersynsordningens interessenter om deres kendskab til forsikringssekskabernes praksis med skyggerapporter eller anden interessekonflikt i formidlingen af tilstandsrapporter og afgive en afrapportering om dette.

Erhvervs- og Vækstministeriet og Justitsministeriet skal på den baggrund fremkomme med følgende opfølgning til Erhvervs-, Vækst og Eksportud-

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

Telefon 7226 8400
Telefax 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

valget på beretning nr. 11 af 30. april 2015 fra det nu nedlagte By- og Boligudvalg.

2. Generelt

Hovedformålet med huseftersynsordningen, der trådte i kraft den 1. januar 1996, er at begrænse problemerne med mangler ved fast ejendom på en måde, der er til fordel for både køber og sælger. Sælgeren kan således som udgangspunkt undgå at hæfte for fysiske mangler ved at sørge for, at køberen får et fyldestgørende beslutningsgrundlag med hensyn til eventuelle mangler ved ejendommen inden købsaftalens indgåelse, og køberen sikres som altovervejende hovedregel mulighed for at tegne en forsikring mod skjulte mangler, det vil sige mangler, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

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.

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

Som en konsekvens af denne udvikling indgik Dansk Ejendomsmæglerforening i 2004 med den daværende økonomi- og erhvervsminister en aftale, som i 2006 blev lovfæstet ved lov nr. 453 af 22. maj 2006.

Det følger heraf, at ejendomsmæglere ikke må bestille tilstandsrapporter direkte hos den bygningsagkyndige, samt at ejendomsmæglere heller ikke må henvise til konkrete bygningsagkyndige eller firmaer, der kan udføre opgaven.

Til forbuddet gælder dog den modifikation, at en ejendomsmægler efter aftale med sælger kan bestille tilstandsrapporten via et forsikringsselskab, der tilbyder ejerskifteforsikringer. Forsikringsselskaberne har en økonomisk interesse i, at rapporten er retvisende, og det vurderes derfor at være i fuld overensstemmelse med reglerens intentioner, at tilstandsrapporter kan bestilles på denne måde.

Ved lov nr. 609 af 14. juni 2011 vedtog samtlige partier i Folketinget en revision af huseftersynsordningen. Loven, der trådte i kraft den 1. maj 2012, bygger på betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen.

Der er med revisionen af huseftersynsordningen gennemført en udbygning af den tidligere ordning, således at en potentiel køber i givet fald skal have flere oplysninger om den konkrete ejendom, som den pågældende overvejer at erhverve, herunder f.eks. oplysning om elinstallationernes funktion og lovlighed (i en særskilt elinstallationsrapport). Med revisionen er der endvidere foretaget en række ændringer af ejerskifteforsikringens vilkår og dækningsomfang.

Der er med den gennemførte revision af huseftersynsordning derimod ikke foretaget grundlæggende ændringer af reglerne om bestilling af tilstandsrapporter.

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

Der henvises til afsnit 2.5.2 i den kommenterede høringsoversigt vedrørende betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen og besvarelsen af spørgsmål nr. 1, 3-5, 12-16 og 49-53 vedrørende lovforslaget.

3. Overholdelse af reglerne om bestilling af tilstandsrapporter (Erhvervs- og Vækstministeriet)

3.1. Stikprøvekontroller

Af det nu nedlagte By- og Boligudvalgs beretning fremgår bl.a. følgende:

”Udvalget anmoder derfor erhvervs- og vækstministeren om at foretage en fornyet udvidet stikprøvekontrol og supplerende kontrol, som Erhvervs- og Vækstministeriet gennemførte primo 2013 som opfølgning på beretning nr. 1 af 19. december 2012, jf. BYB alm. del – bilag 75 og svar på BYB

alm. del – spm. 33 (folketingsåret 2012-13), og inden den 1. september 2015 at give en rapportering til udvalget om resultatet heraf.”

Erhvervs- og Vækstministeriet kan i den anledning oplyse følgende:

Formålet med den *udvidede stikprøvekontrol* er at undersøge, hvor stor sandsynligheden er for, at en given bygningssagkyndig ikke vælges tilfældigt hos den enkelte ejendomsmægler. Det sker ved at se på det antal tilstandsrapporter, som den bygningssagkyndige har udført hos den enkelte ejendomsmægler, i forhold til den bygningssagkyndiges generelle markedsandel i lokalområdet.

Formålet med den *supplerende stikprøvekontrol* er at undersøge, om de sælgere, der selv har bestilt en tilstandsrapport, har fået anbefalet en konkret bygningssagkyndig af ejendomsmægleren, hvilket ikke er tilladt. Den supplerende stikprøvekontrol er udført ved, at Erhvervsstyrelsen direkte har spurgt 75 sælgere af fast ejendom, om de fik en henvisning til en bygningssagkyndig af ejendomsmægleren.

De to stikprøvekontroller beskrives nærmere i de følgende afsnit.

3.1.1. Den udvidede stikprøvekontrol

Erhvervsstyrelsen har tidligere foretaget stikprøvekontrollen 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 data dermed for de tilstandsrapporter, der er bestilt via ejendomsmæglernes 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 oplysnin-

ger, som sælger afgiver i sælgeroplysningsskemaet, der registreres i HEWEB-systemet¹.

Ved opfølgningen af 3. maj 2013 fremgik det, at Erhvervsstyrelsen ikke kunne gennemføre den udvidede stikprøvekontrol, da styrelsen i forbindelse med udførelsen af *den supplerende stikprøvekontrol* (afsnit 3.1.2.) var blevet opmærksom på en afgørende fejlkilde i den anvendte statistik.

Det samme har gjort sig gældende denne gang. For at få kontakt med 75 sælgere, til brug for *den supplerende stikprøvekontrol*, der mundtligt bekræftede, at de selv havde bestilt tilstandsrapporten, skulle Erhvervsstyrelsen rette henvendelse til hele 108 sælgere, som ifølge det digitale indberetningssystem i HEWEB i sælgeroplysningsskemaet enten havde angivet, at de selv havde bestilt rapporten, eller slet ikke havde besvaret spørgsmålet herom. Det er uklart, hvorfor de øvrige 33 ud af 108 telefonisk kontaktede sælger i sælgeroplysningsskemaet har sat kryds ved én bestillingsmåde, og efterfølgende over for Erhvervsstyrelsen oplyser, at de har bestilt tilstandsrapporten på en anden måde.

Fejlmarginen, som altså er opdaget i forbindelse med udførelsen af den supplerende stikprøvekontrol, er helt central for pålideligheden af datafundamentet for den *udvidede stikprøvekontrol*.

På baggrund af sælgernes svar i *den supplerende stikprøvekontrol* må det nemlig antages, at en række tilstandsrapporter, som sælgerne i sælgeroplysningsskemaet har angivet er bestilt udenom forsikringsselskaberne, netop er bestilt via forsikringsselskaberne. Dermed er der stor risiko for, at den bygningsagkyndiges markedsandel for bestilte tilstandsrapporter *udenom forsikringsselskaberne* bliver undervurderet. Det er derfor ikke muligt for Erhvervsstyrelsen at lave en retvisende beregning af sandsynligheden for, om den bygningsagkyndige er valgt tilfældigt eller ej, hvilket var målet med den udvidede stikprøvekontrol. Usikkerheden omkring sælgernes oplysninger om bestillingerne af tilstandsrapporten medfører altså samlet set, at den udvidede stikprøvekontrol ikke kan laves på et pålideligt grundlag.

HEWEB-systemet og statistikken for, hvordan bestillingerne fordeler sig, har tidligere hørt under det nu nedlagte Ministerium for By, Bolig og

¹ HEWEB er et webbaseret indberetningssystem af de tilstandsrapporter de bygningsagkyndige udarbejder. HEWEB gemmer alle de tilstandsrapporter, der udarbejdes, i en samlet database.

Landdistrikter. Ministeriet ændrede svarmulighederne for sælger i sælgeroplysningsskemaet vedr. bestillingen af tilstandsrapporten tilbage i 2013. Herved forventede ministeriet, at den nye formulering af spørgsmålene ville mindske både andelen af ubesvarede spørgsmål og evt. fejlangivelser.

Systemet hører nu under Erhvervs- og Vækstministeriet og Erhvervsstyrelsen, og der er allerede iværksat nye tiltag med henblik på optimering af systemets oplysninger, som gennemgås nærmere i afsnit 3.2. Disse tiltag forventes at minimere de fejlkilder, der har forhindret gennemførelsen af den udvidede stikprøvekontrol.

3.1.2. Den supplerende stikprøvekontrol

Erhvervsstyrelsen har foretaget *den supplerende stikprøvekontrol*, som går ud på at kontakte 75 sælgere af fast ejendom med henblik på at spørge sælger direkte, om sælger selv fandt den bygningssagkyndige, eller om sælger fik en henvisning til en bygningssagkyndig af ejendomsmægleren.

Den supplerende stikprøvekontrol er udført ved, at man via HEWEB-systemet har udvalgt 75 sælgere, som på en af fem måder har angivet, at de selv har fundet den bygningssagkyndige, eller slet ikke har angivet noget svar herpå. Styrelsen kontaktede sælgere, som havde fået udarbejdet tilstandsrapport i juni 2015.

Resultatet af den supplerende stikprøvekontrol er følgende:

Supplerende stikprøvekontrol, 75 sælgere

	JA	NEJ	IALT
Da du bestilte tilstandsrapporten, fandt du da selv den bygningssagkyndige?	72	3	75
Anbefalede ejendomsmægleren dig en konkret bygningssagkyndig?	9	66	75

Den supplerende stikprøvekontrol viser, at ud af 75 adspurgte sælgere, som telefonisk har bekræftet, at de selv har bestilt tilstandsrapporten, oplyser 9 sælgere, at ejendomsmægleren har anbefalet en konkret bygningssagkyndig.

Det vil sige, at der umiddelbart er en potentiel overtrædelse på 12 pct. af den del af bestillerreglerne, som bestemmer, at en ejendomsmægler ikke må foreslå en konkret bygningssagkyndig/bygningssagkyndigfirma. Resultatet er næsten identisk med den tidligere undersøgelse fra 2013, hvor den

supplerende stikprøvekontrol viste, at ejendomsmægleren i 8 ud af 75 tilfælde havde anbefalet en konkret bygningsagkyndig.

Erhvervsstyrelsen har dog ved telefonsamtalerne med sælgerne erfaret, at ganske mange sælgere ikke er eller ikke har været specielt opmærksomme på procedureerne for bestilling af tilstandsrapporter.

Selve bestillingen af rapporten har således ikke været et væsentligt element for sælgerne. De har derimod primært været fokuserede på selve anvendelsen af ordningen, herunder fritagelsen for det 10-årige sælgeransvar. Denne oplevelse støttes endvidere af det oplyste fra Danske Boligadvokater, jf. afsnit 3.3. 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, blot fik udleveret en liste over lokale bygningsagkyndige, hvilket er lovligt. Sælgerne 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 stikprøvekontrolls resultat.

Samtidig skal det bemærkes, at der bliver udarbejdet ca. 62.000 tilstandsrapporter om året. Det bør derfor bemærkes, at den potentielle overtrædelse, således er baseret på en meget lille del af det samlede antal rapporter på årsbasis.

Uanset resultatet fra den supplerende stikprøvekontrol kan Erhvervsstyrelsen som ansvarlig ressortmyndighed dog konstatere, at der ikke er konkrete henvendelser fra forbrugerne vedr. ejendomsmæglere og evt. overtrædelser af bestillerreglerne. En gennemgang af de afgjorte sager fra Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere viser, at der har været to sager i perioden 2013-2015, som vedrører overtrædelse af bestillerreglerne.

Det fremgår endvidere af tilbagemeldingerne fra Danske BOLIGadvokater og Forbrugerrådet Tænk, at de ikke har kendskab til, at ejendomsmæglerne anbefaler konkrete bygningsagkyndige/firmaer. Desuden er reglerne på ejendomsmæglerområdet, såfremt der sker en overtrædelse af bestillerreglerne, skrappt sanktioneret. Der kan dels blive tale om fortabelse af retten til at kræve vederlag, dels bøder fra enten politiet eller Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

3.2. Overvejelser om nye tiltag vedr. optimering af oplysninger i HEWEB

I forbindelse med seneste halvårslige afrapportering, jf. BYB Alm. del Bilag 57, oplyste det nu nedlagte Ministerium for By, Bolig og Landdistrikter, at ministeriet arbejdede med digitalisering af oplysninger, som afgives af sælgere i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter. På baggrund af erfaringer med hidtidige statistikker samt drøftelserne af statistikkerne i det nu nedlagte By- og Boligudvalg den 5. februar 2015, havde ministeriet desuden besluttet at revidere spørgsmålet om, hvordan sælgeren har bestilt tilstandsrapporten.

Ministeriet forventede, at den kommende digitalisering af sælgeroplysningsskemaet dels vil gøre det nemmere for sælgere at forstå og besvare spørgsmålet, dels vil forbedre statistikken vedrørende bestilling af tilstandsrapporter, idet det ikke vil være muligt at indberette skemaet, medmindre spørgsmålet om bestilling af tilstandsrapporten er besvaret. Det betyder eksempelvis, at dødsboer og tvangsauktionssælgere også skal besvare spørgsmålet om bestilling af tilstandsrapporten, selv om de ikke kan besvare andre spørgsmål i sælgeroplysningsskemaet, som vedrører selve ejendommen.

Desuden indebærer digitaliseringen, at sælgerne selv skal indtaste svarene direkte i HEWEB i stedet for at udfylde et skema, som efterfølgende tages ind i HEWEB af den beskikkede bygningsagkyndige.

Hertil kommer, at indføringen af hjælpetekster betydeligt forventes at hjælpe sælgerne med at forholde sig spørgsmålet om bestilling af tilstandsrapporten.

Samlet set forventes disse tiltag at minimere de førnævnte fejlkilder, der forhindrer gennemførelsen af den udvidede stikprøvekontrol.

Erhvervsstyrelsen skal fortsætte med digitaliseringsarbejdet påbegyndt af nu nedlagte Ministerium for By, Bolig og Landdistrikter og løbende orientere Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalget herom, næste gang i forbindelse med den halvårslige afrapportering, der skal finde sted inden den 1. november 2015. Det nye digitale skema forventes at kunne tages i brug inden udgangen af 2015.

3.3. Høring

Af det nu nedlagte By- og Boligudvalgs 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 bygningssagkyndige og inden den 1. september 2015 at give en rapportering til udvalget om dette.”

Erhvervs- og Vækstministeriet kan i den anledning oplyse følgende:

Danske BOLIGadvokater er fagudvalg for Danske Advokater på boligområdet, og besvarer derfor høringen på Danske Advokaters vegne.

Danske BOLIGadvokater har på anmodning af henvendelse fra Erhvervsstyrelsen oplyst følgende:

”Danske BOLIGadvokater kan i den anledning oplyse, at den aktuelle situation stort set synes uændret i forhold til de erfaringer, som foreningen oplyste om ved den tilsvarende henvendelse i 2013, hvorfor denne vedhæftes. Der skal dog i tilknytning hertil nævnes, at der – som noget nyt – ses eksempler på, at energimærkning anvendes som løftestang til at få sælger til at benytte bygningssagkyndige mv., som mæglerne samarbejder med, muligvis fordi mæglerne ikke er opmærksomme på, at der her gælder de samme regler som ved rekvirering af huseftersyn eller el-eftersyn.

Det er således fortsat Danske BOLIGadvokaters opfattelse, at der kun vil være mulighed for at skabe fuldkommen sikkerhed om de bygningssagkyndiges uvildighed, hvis der etableres et centralt udmeldingssystem, indeholdende alle de bygningssagkyndige, der lever op til ordningens kvalitetskrav, således at de bygningssagkyndige bliver ”Husets mand”, der arbejder uafhængigt af sælger/køber/ejendomsmægler/forsikringselskaber og andre interessenter.”

Det fulde svar fra Danske Advokater inkl. det tidligere svar fra 2013 er vedlagt som bilag 1 til opfølgningen.

Forbrugerrådet Tænk har på anmodning af henvendelse fra Erhvervsstyrelsen oplyst følgende:

”Efter en gennemgang af vores sagssystem her hos Forbrugerrådet Tænk, må jeg henvise til Tina Dhandas tidligere svar og oplysninger herom.

Vi er i Forbrugerrådet Tænk således ikke særligt bekendt med eksempler på ejendomsmægleres indflydelse på forbrugeres valg af byggesagkyndige. Ej, heller har vi kendskab hertil på anden vis.”

3.3.1. Erhvervsstyrelsens bemærkninger til høringen

Angående bemærkningen fra Danske BOLIGadvokater om etablering af en fælles portal for bestilling af tilstandsrapporter kan der henvises til pkt. 4.8.3.8. *Tilstandsrapportens fremskaffelse* i Betænkning nr. 1520 afgivet i 2010 af Justitsministeriets udvalg for huseftersynsordningen, hvoraf det bl.a. fremgår, at udvalget har overvejet, om de bygningsagkyndiges uvildighed i tilstrækkeligt grad var sikret af de dagældende regler, som var nærmere affattet i bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen)² og bekendtgørelse om huseftersynsordningen, herunder om der kan være alternative måder, hvordan man kan sikre, at den bygningsagkyndige er uvildig.

Udvalget har i den forbindelse overvejet et forslag om etablering af en ordning, hvorefter bygningsagkyndige udvælges tilfældigt, f.eks. gennem en ”meldecentral”, som den bygningsagkyndige tilmelder sig, hvis denne ønsker at udføre et eftersyn inden for et nærmere angivet tidsrum.

Udvalget har imidlertid fundet, at en sådan ordning vil være særdeles uhensigtsmæssig, idet den reelt vil indebære, at de bygningsagkyndige ikke længere vil virke på markedsvilkår. De bygningsagkyndige vil således ikke kunne konkurrere på hverken pris eller kvalitet, hvilket efter udvalgets opfattelse vil være til skade både for prisniveauet og rapporternes kvalitet.

Endvidere kan der henvises til Justitsministeriets besvarelse af spørgsmål nr. 1 stillet af Folketingets Boligudvalg i forbindelse med Folketingets behandling af forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v. (Revision af huseftersynsordningen m.v.) (L 89), vedrørende henvendelse af 14. december 2010 fra Sven Heiner, som bl.a. har foreslået, at der etableres en central meldeordning, hvorefter den bygningsagkyndige udvælges efter et tilfældighedsprincip i hver enkelt sag.

² I dag er reglerne affattet i ny formidlingsbekendtgørelse: bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom.

4. Kendskab til interessekonflikter i forholdet mellem forsikrings-selskabet og den bygningsagkyndige (Justitsministeriet)

Justitsministeriet iværksatte den 22. november 2013 på det nu nedlagte By- og Boligudvalgs anmodning i beretning nr. 1 af 19. december 2012 en høring blandt huseftersynsordningens interessenter over kendskab til forsikrings-selskabernes praksis med skyggerapporter eller anden interessekonflikt i formidlingen af tilstandsrapporter, og ministeriet gav ved brev af 21. maj 2014 udvalget en afrapportering om dette, som vedlægges i kopi.

Med beretning nr. 11 af 30. april 2015 anmodede det nu nedlagte By- og Boligudvalg Justitsministeriet om at foretage en fornyet høring af huseftersynsordningens interessenter vedrørende kendskab til forsikrings-selskabernes praksis med skyggerapporter eller anden interessekonflikt i formidlingen af tilstandsrapporter og give udvalget en afrapportering om dette.

Justitsministeriet iværksatte i den anledning ved brev af 2. juli 2015 en fornyet høring blandt de interessenter, der blev hørt ved Justitsministeriets brev af 22. november 2013 med tilføjelse af Ankenævnet for Forsikring, Associerede Danske Arkitekter, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Bygningskonsulenter, Den Danske Dommerforening og Forbrugerombudsmanden. Følgende myndigheder og organisationer er således blevet hørt:

Advokatrådet, Ankenævnet for Forsikring, Arbejdsgiverne, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Associerede Danske Arkitekter, Brancheforeningen for Bygningsagkyndige og Energikonsulenter (BfBE), Dansk Arbejdsgiverforening, Danske Advokater, Dansk Byggeri, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Boligadvokater, Danske Bygningskonsulenter, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Industri (DI), Dansk Retspolitisk Forening, Den Danske Dommerforening, Finansrådet, Forbrugerombudsmanden, Forbrugerrådet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører (FRI), Forsikring & Pension, Fonden Realdania, Frie Uafhængige Bygningsagkyndige og Energikonsulenter (FUBE), Håndværksrådet, Landsorganisationen i Danmark (LO), Parcelhusejernes Landsforening, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Retssikkerhedsfonden, TEKNIQ Installatørernes organisation.

4.1. Høringssvarene

Justitsministeriet har modtaget høringssvar fra følgende:

Advokatrådet, Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter (BfBE), Dansk Arbejdsgiverforening, Dansk Byggeri, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Boligadvokater, Danske Bygningskonsulenter, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Industri (DI), Finansrådet, Forbrugerombudsmanden, Forbrugerrådet Tænk, Foreningen af Rådgivende Ingeniører (FRI), Forsikring & Pension, Frie Uafhængige Bygningssagkyndige og Energikonsulenter (FUBE), Håndværksrådet, Parcelhusejernes Landsforening, Realkreditforeningen, og TEKNIQ Installatørernes organisation.

Justitsministeriet har endvidere modtaget et høringsvar fra **Domicil**.

Justitsministeriets bemærkninger til de enkelte høringsvar er nedenfor angivet med *kursiv*.

4.1.1. Generelt

Forbrugerombudsmanden og Realkreditforeningen har ingen bemærkninger til høringen

Dansk Arbejdsgiverforening har anført, at huseftersynsordningen falder uden for organisationens virkefelt.

4.1.2. Kendskab til interessekonflikter i forbindelse med formidlingen af tilstandsrapporter

Finansrådet, Håndværksrådet og TEKNIQ Installatørernes organisation anfører, at de ikke har kendskab til forsikringsselskabernes praksis om formidlingen af tilstandsrapporter.

Dansk Ejendomsmæglerforening og Danske Boligadvokater oplyser, at de ikke har kendskab til skyggerapporter eller interessekonflikter.

Dansk Industri (DI Byg), Danske Arkitektvirksomheder, Foreningen af Rådgivende Ingeniører (FRI) og Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter (BfBE) oplyser i et fælles høringsvar, at der ved forespørgsel hos de medlemmer, der udfører huseftersyn, ikke er fundet tegn på, at der udarbejdes skyggerapporter. Samlet set har organisationerne intet kendskab til forekomsten af interessekonflikter i formidlingen af tilstandsrapporter.

Forbrugerrådet Tænk har ikke kendskab til sager om skyggerapporter og er heller ikke stødt på konkrete tilfælde, hvor de har oplevet en interessekonflikt mellem forsikringsselskaber og bygningssagkyndige. Det er dog afgørende for Forbrugerrådet Tænk, at der ikke kan opstå tvivl om de bygningssagkyndiges uvildighed, og de anbefaler derfor, at spørgsmålet tages op senest i den generelle evaluering af huseftersynsordningen i 2017.

Justitsministeriet bemærker, at evalueringen af huseftersynsordningen i 2017 også forventes at ville omfatte spørgsmålet om bygningssagkyndiges uvildighed.

Forsikring & Pension oplyser, at de til brug for høringen har spurgt deres medlemmer, om deres praksis vedrørende brug af supplerende oplysninger i forbindelse med tilstandsrapporter og udarbejdelse af tilbud på ejerskifteforsikring har ændret sig siden sidste høring i 2013.

Medlemmerne er endvidere blevet spurgt, om de benytter sig af supplerende oplysninger, og om de i øvrigt har kendskab til mulige interessekonflikter i forholdet mellem forsikringsselskaberne og de bygningssagkyndige. Medlemmerne har oplyst, at der ikke anvendes supplerende rapporter. Medlemmerne har endvidere oplyst, at der udarbejdes forsikringstilbud, uanset om tilstandsrapporten er udarbejdet af en bygningssagkyndig via samarbejdspartner eller en bygningssagkyndig uden for samarbejde. Forsikring & Pension ser således ingen interessekonflikter i et samarbejde mellem et forsikringsselskab og en bygningssagkyndig, idet begge parter har en interesse i, at tilstandsrapporten bliver så korrekt og fyldestgørende som mulig.

Forsikring & Pension har endvidere i et supplerende høringssvar anført, at høringssvaret fra Frie Uafhængige Bygningssagkyndige og Energikonsulenter (FUBE) og Danske Bygningskonsulenter i vidt omfang baserer sig på et forældet og forkert grundlag, idet der heri henvises til det nu nedlagte By- og Boligudvalgs beretning fra 7. juni 2012, men at spørgsmålet har været behandlet grundigt flere gange efterfølgende, hvor både Justitsministeriet og Erhvervs- og Vækstministeriet har udtalt, at der ikke er grundlag for at antage, at der har udviklet sig en praksis i strid med lovens intentioner. Endvidere anfører Forsikring & Pension, at forsikringsselskaberne ifølge loven kun kan tage konkrete forbehold for dækning, når det er begrundet i konkrete henvisninger til tilstandsrapporten, og når kunden kan vurdere omfanget af forbeholdene. Forsikring & Pension bemærker tillige, at det ikke er korrekt, når FUBE og Danske Bygningskonsulenter anfører,

at forsikringsselskaberne har en interesse i, at tilstandsrapporten er upræcis, teksttung og generel, idet forsikringsselskaberne som følge af krav om risikobaseret solvens har en stor interesse i, at tilstandsrapporterne er retvisende. Endelig opridser Forsikring & Pension behandlingerne af spørgsmålet om forsikringsselskabers samarbejde med bygningsagkyndige, som har været foretaget på baggrund af beretninger fra By- og Boligudvalget. Afslutningsvis opfordrer Forsikring & Pension til, at konkrete kritikpunkter om konkrete spillere på markedet rettes til de sædvanlige klageinstanser og de kompetente ressortmyndigheder.

Justitsministeriet er enig i, at spørgsmålet om skyggerapporter og bygningsagkyndiges uvildighed har været genstand for flere grundige behandlinger siden 2012, der ikke har givet ministeriet grundlag for at antage, at der har udviklet sig en praksis i strid med lovens intentioner.

Dansk Byggeri bemærker, at deres interesse i huseftersynsordningen knytter sig til de eventuelle reoveringsopgaver, tilstandsrapporterne giver anledning til. Dansk Byggeri har herudover nogle bemærkninger vedrørende disse opgaver.

Justitsministeriet bemærker, at spørgsmål om formidling af håndværks- og reoveringsopgaver, som en tilstandsrapport måtte give anledning til, falder uden for huseftersynsordningens regler om udarbejdelse af tilstandsrapporter.

Advokatrådet anfører, at de ikke har kendskab til konkrete sager om interessekonflikter mellem forsikringsselskaber og bygningsagkyndige, men påpeger nødvendigheden af, at uvildigheden hos de bygningsagkyndige er sikret bedst muligt. Advokatrådet anfører, at i det omfang forsikringsselskaber fortolker reglerne således, at enhver skade, der er omtalt i en tilstandsrapport en undtaget fra dækning, har selskabet en interesse i, at flest mulige skader karakteriseres som K1, idet ejendommen så fremstår attraktiv, samtidig med at der er flest mulige undtagelser til dækningsomfanget. I det omfang en bygningsagkyndig er bevidst om denne interesse, vil der efter Advokatrådets opfattelse være skabt en risiko for inhabilitet hos den bygningsagkyndige. Efter Advokatrådets opfattelse er den eneste måde, hvorpå der kan sikres fuldstændig habilitet, at skabe den højeste grad af gennemsigtighed.

I forhold til det anførte vedrørende forsikringsselskabers interesse i, at skader på ejendommen i tilstandsrapporten karakteriseres som mindre al-

vorlige, end de rent faktisk er, og risikoen for, at bygningsagkyndige på denne baggrund ikke beskriver alvorligheden af en skade fyldestgørende, bemærker Justitsministeriet, at den bygningsagkyndige er forpligtet til at give et så retvisende billede som mulig af ejendommens tilstand. Der er i bekendtgørelse nr. 60 af 21. januar 2015 om huseftersynsordningen, som henhører under Erhvervs- og Vækstministeriet, fastsat regler for, hvordan tilstandsrapporter skal udarbejdes, så de får en god og ensartet kvalitet. Såfremt der er fejl i tilstandsrapporten eller forhold ved ejendommen, som burde have været omtalt i tilstandsrapporten, følger det af § 3, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, at køberen kan fremsætte erstatningskrav mod den bygningsagkyndige, der har udarbejdet rapporten. Det er således også et krav, at en bygningsagkyndig er ansvarsforsikret. Klager over tilstandsrapporter behandles ved Ankenævnet for Huseftersyn.

Da den bygningsagkyndige således i kraft af sit professionsansvar har en økonomisk interesse i at beskrive forholdene ved ejendommen så retvisende som muligt, vil en bygningsagkyndig efter Justitsministeriets opfattelse ikke – som anført af Advokatrådet – have et incitament til at fejkategorisere skader i en tilstandsrapport, uanset om rapporten er bestilt hos den sagkyndige gennem et forsikringselskab eller direkte af sælger. Det bemærkes i øvrigt, at det står sælger frit for, om vedkommende ønsker at tegne en ejerskifteforsikring og i givet fald hos hvilket forsikringselskab, ligesom det står sælger frit for at vælge, hvilken bygningsagkyndig sælger ønsker.

I et fælles høringssvar anfører **Frie Uafhængige Bygningsagkyndige og Energikonsulenter (FUBE)** og **Danske Bygningskonsulenter**, at man har kendskab til to typer supplerende ydelser, som bygningsagkyndige pålægges at udføre i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter. Dels tillæg til tilstandsrapporter, dels supplerende oplysninger til brug for beregning af ejerskifteforsikringstilbud i form af bl.a. såkaldte indtegningskemaer. FUBE og Danske Bygningskonsulenter kender ikke den præcise udbredelse af indhentning af supplerende oplysninger. Organisationerne anfører, at de nævnte typer supplerende ydelser kan være til ulempe for både sælger og køber. Endvidere anføres det, at forsikringselskaberne har en interesse i, at tilstandsrapporter er upræcise og generelle, mens det er i forbrugernes interesse, at rapporterne er præcise og konkrete. På denne baggrund mener FUBE og Danske Bygningskonsulenter, at det forhold, at et forsikringselskab kan bistå i processen med at finde en bygningsagkyndig, indebærer en interessekonflikt. Endvidere fremkommer FUBE og

Danske Bygningskonsulenter med en række betragtninger vedrørende statistik over fordelingen af tilstandsrapporter, samt om konkurrenceforholdene i branchen for bygningsagkyndige og uddannelse af bygningsagkyndige. Til slut anfører FUBE og Danske Bygningskonsulenter, at en afskaffelse af mulighederne for at formidle opgaver gennem ejerskifteforsikringsselskaber og ejendomsmæglere kan være en løsning. FUBE og Danske Bygningskonsulenter har endvidere sendt et supplerende høringssvar, hvori de anfører, at de supplerende oplysninger, der indhentes i de nævnte indtegningskemaer rækker ud over huseftersynsordningen og ejerskifteforsikringstilbuddet. FUBE og Danske Bygningskonsulenters understreger, at det forhold, at skemaet indeholder oplysninger til brug for f.eks. husforsikringstilbud, og ikke anvendelsen af et skema i sig selv, efter deres opfattelse udgør et regelbrud. Endvidere mener FUBE og Danske Bygningskonsulenter, at kunder ikke reelt har mulighed for at sige nej til den supplerende ydelse i form af indtegningskemaet.

I forhold til spørgsmålet om bygningsagkyndiges mulighed for at udføre andre opgaver, f.eks. for et forsikringsselskab, i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter, der rejses i høringssvaret fra Frie Uafhængige Bygningsagkyndige og Energikonsulenter (FUBE) og Danske Bygningskonsulenter, kan Justitsministeriet henvise til pkt. 5 i opfølgningen af 30. oktober 2012 fra Erhvervs- og Vækstministeriet, Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter og Justitsministeriet på Folketingets By- og Boligudvalgs beretning af 7. juni 2012 om bestilling af tilstandsrapporter og bygningsagkyndige, samt til pkt. 2.4 i Justitsministeriets opfølgning af 21. maj 2014 på Folketingets By- og Boligudvalgs beretning af 19. december 2012 for så vidt angår mulige interessekonflikter i forholdet mellem forsikringsselskabet og den bygningsagkyndig.

Som det fremgår heraf, har Justitsministeriet ved besvarelsen af 15. oktober 2004 af spørgsmål nr. 44 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg forholdt sig til, om reglerne om uvildighed er til hinder for, at en beskikket bygningsagkyndig i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter (eventuelt mod ekstrabetaling) påtager sig at udføre visse andre opgaver vedrørende huset – f.eks. at udarbejde en tillægsrapport med overslag over udbedringsomkostninger eller at foretage mere omfattende undersøgelser af ejendommen. Justitsministeriet har fundet, at dette ikke er tilfældet. Der kan herom i øvrigt tillige henvises til Justitsministeriets besvarelse af spørgsmål nr. 54 (Alm. del) af 28. oktober 2004 fra Folketingets Retsudvalg. Justitsministeriet kan herudover henvise til pkt. 4.10 i betænkning nr.

1520/2010 om huseftersynsordningen, hvor spørgsmålet om brugen af til-læg til tilstandsrapporten er nærmere behandlet.

Justitsministeriet skal i øvrigt bemærke, at når det er tilladt, at tilstands-rapporten rekvireres af forsikringsselskabet, skal dette ses i lyset af, at for-sikringsselskabet har en klar interesse i at få afdækket alle de mangler og skader, der måtte være, med henblik på, at køber ikke senere kan kræve de pågældende forhold dækket over ejerskifteforsikringen. At den bygnings-sagkyndige også varetager andre funktioner, skaber efter Justitsministeri-ets opfattelse ikke risiko for en interessekonflikt, der kan påvirke indholdet at tilstandsrapporterne.

For så vidt angår det anførte om, at forsikringsselskaberne skulle have in-teresse i, at tilstandsrapporter er upræcise, bemærkes det, at der som nævnt ovenfor er regler for, hvordan tilstandsrapporter skal udarbejdes, så de får en god og ensartet kvalitet, og at bygnings-sagkyndige kan ifalde erstatningsansvar, såfremt en tilstandsrapport er fejlagtig eller mangel-fuld.

For så vidt angår bemærkningerne vedrørende statistik over fordelingen af tilstandsrapporter, samt om konkurrenceforholdene i branchen for byg-ningssagkyndige og uddannelse af bygnings-sagkyndige er der tale om spørgsmål, der ikke vedrører den gennemførte høring om skyggerapporter og interessekonflikter mellem forsikringsselskaber og bygnings-sagkyndige.

Parcelhusejernes Landsforening anfører, at man er nervøs for, at der er en indbygget konflikt for forbrugerne og mulige konkurrencebegrænsende effekter af samarbejdet mellem forsikringsselskaber og bygnings-sagkyndi-ge. Man mener dog at kunne konstatere, at der i branchen er kommet større opmærksomhed på problemet. Parcelhusejernes Landsforening kan ikke pege på andre muligheder for udpegning af bygnings-sagkyndige, der vil rumme den tilstrækkelige sikkerhed for utilsigtede effekter, og vurderer derfor, at kontrol og tilsyn, samarbejde mellem organisationer og informa-tionskampagner rettet mod såvel købere og sælgere af fast ejendom er elementer, der skal være øget opmærksomhed på.

Justitsministeriet bemærker, at spørgsmål vedrørende samarbejde mellem branche- og interesseorganisationer ligger uden for ministeriets kompe-tenceområde. For så vidt angår bemærkningerne om øget opmærksomhed på utilsigtede effekter af ordningen bemærkes det, at der løbende er fokus

på, om de gennemførte ændringer af huseftersynsordningen får den ønskede effekt, hvilket også vil indgå i evalueringen af ordningen i 2017.

Domicil har i forbindelse med den aktuelle høring fremsendt et høringsvar med bemærkninger til Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter (BfBE)s høringssvar af 19. december 2013 i forbindelse med høringen af 22. november 2013 vedrørende mulige interessekonflikter i forholdet mellem forsikringsselskabet og den bygningssagkyndige. Domicil anfører, at forsikringsselskaberne bruger formidlingsbekendtgørelsen til at tvinge de bygningssagkyndige til at udføre ydelser, som ikke har noget med huseftersynsordningen at gøre. Domicil anfører i den forbindelse endvidere, at betaling for de supplerende ydelser, som den bygningssagkyndige leverer, ikke foretages af forsikringsselskabet, men af sælger. Det anføres i forlængelse heraf, at forsikringsselskabernes dominans på området for bestilling af tilstandsrapporter medfører klare interessekonflikter mellem forsikringsselskaber og bygningssagkyndige.

Justitsministeriet bemærker, at svaret er enslydende med Domicils høringssvar af 29. januar 2014 i forbindelse med høringen af 22. november 2013 vedrørende mulige interessekonflikter i forholdet mellem forsikringsselskabet og den bygningssagkyndige, hvorfor der i det hele kan henvises til ministeriets bemærkninger i pkt. 2.4 i Justitsministeriets opfølgning af 21. maj 2014 på Folketingets By- og Boligudvalgs beretning af 19. december 2012 for så vidt angår mulige interessekonflikter i forholdet mellem forsikringsselskabet og den bygningssagkyndig.

4.2. Konklusion

Sammenfattende er der efter Justitsministeriets opfattelse ikke grundlag for at antage, at det nuværende system ikke sikrer tilstrækkelig uvildighed for de bygningssagkyndige, jf. bl.a. høringssvarene fra Forsikring & Pension og Dansk Industri (DI Byg), Danske Arkitektvirksomheder, Foreningen af Rådgivende Ingeniører (FRI) og Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter (BfBE), der repræsenterer henholdsvis forsikringsbranchen og de bygningssagkyndige.

Der findes heller ikke grundlag for at antage, at der foreligger interessekonflikter eller forhold i øvrigt mellem forsikringsselskaberne og de bygningssagkyndige, der indebærer en risiko for, at tilstandsrapporter generelt er urigtige eller mangelfulde.

Justitsministeriet finder således *fortsat* ikke grundlag for at antage, at der har udviklet sig en praksis i strid med lovens intentioner.

Det er dog efter Justitsministeriets opfattelse vigtigt, at der er tillid til huseftersynsordningen, og at forbrugerne fremover vil anvende ordningen i væsentligt samme omfang som hidtil. Det er derfor vigtigt at følge, om ordningen fungerer hensigtsmæssigt, og der vil løbende være fokus herpå.

Der kan imidlertid først gennemføres en evaluering, når de senest gennemførte ændringer af ordningen har virket i en længere periode. Som anført ved besvarelsen af spørgsmål 20 vedrørende lovforslaget om revision af huseftersynsordningen (L 89) vil Justitsministeriet derfor 5 år efter ændringslovens ikrafttræden – det vil sige i 1. halvår af 2017 – afgive en redegørelse til Folketinget om, hvorvidt de gennemførte ændringer kan antages at have haft den ønskede effekt.

De modtagne høringssvar vedlægges til orientering.