

Danske BOLIGadvokater®  
CVR-nr. 25007247



Erhvervsstyrelsen  
Att. Chefkonsulent Nina Pabst-Karlsson  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

En handel uden overraskelser.

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

Vesterbrogade 32  
1620 København V  
TLF. 70 20 97 90  
FAX 33 43 70 01

Dato: 10. august 2015  
Dok.nr.: D-2015-024624  
Ref.:ale

**Vedr.: Bestillerregler og ejendomsmæglere**

Ved mail af den 22. maj 2015 har Erhvervsstyrelsen bedt om oplysninger om foreningens kendskab til ejendomsmægleres eventuelle indflydelse på valg af bygningsagkyndige.

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. Det 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 bygningsagkyndige mv., som mæglerne samarbejder med, muligvis fordi mæglerne ikke er opmærksomme på, at der her gælder de samme regler som ved rekvirering af huseftersyn og el-eftersyn.

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

Med venlig hilsen  
Danske BOLIGadvokater®  
*Jan Schøtt-Petersen*  
Formand

**Bilag:**

Danske BOLIGadvokaters brev af den 4. april 2013 vedr. bestillerregler og ejendomsmæglere.

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](mailto: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 bygningsagkyndige.

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 bygningsagkyndig 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 bygningsagkyndig mv. er blot en enkeltstående udgiftspost blandt mange store og små poster på salgsbudgettet. Såfremt sælger selv skal finde en bygningsagkyndig, 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  
Formand