



## Folketingets Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalg

ERHVERVS- OG  
VÆKSTMINISTEREN

### Besvarelse af spørgsmål 26 alm. del stillet af udvalget den 8. november 2016 efter ønske fra ikkemedlem af udvalget (MFU) Roger Matthisen (ALT)

ERHVERVS- OG  
VÆKSTMINISTERIET

Slotsholmsgade 10-12  
1216 København K

#### Spørgsmål:

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 1/11-16 fra Erik Villum Bächler Skovbjerg, Faaborg, vedrørende lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, herunder specifikt besvare de 13 spørgsmål, jf. ERU alm. del - bilag 30.

Tlf. 33 92 33 50  
Fax 33 12 37 78  
CVR-nr. 10 09 24 85  
EAN nr. 5798000026001  
evm@evm.dk  
www.evm.dk

#### Svar:

I Erik Villum Bächler Skovbjergs henvendelse af 1. november 2016 stilles 13 spørgsmål vedrørende udarbejdelse af tilstandsrapporter. Spørgsmålene omhandler forholdet mellem ejendomsmægleren og den beskikkede bygningssagkyndige (der udarbejder rapporterne), og forholdet mellem den beskikkede bygningssagkyndige og dennes eventuelle arbejdsgiver.

Jeg forstår henvendelsen sådan, at kernen i henvendelsen er, om ejendomsmægleren eller den bygningssagkyndiges arbejdsgiver må påvirke udarbejdelsen af tilstandsrapporten, særligt som anført i spørgsmål 1 om, hvorvidt der er vandtætte skotter mellem de beskikkede bygningssagkyndige og ejendomsmæglerne, og/eller om disse vandtætte skotter ingen juridisk gyldighed har.

Der findes et omfattende regelsæt, der regulerer forholdet mellem de beskikkede bygningssagkyndige og ejendomsmæglerne. Reglerne har til formål at sikre, at der er vandtætte skotter mellem blandt andet beskikkede bygningssagkyndige og ejendomsmæglere.

De omfattede forhold er nærmere reguleret i bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen (bkg. 1598 af 14. december 2015) og lov om formidling af fast ejendom m.v. (lov nr. 526 af 28. maj 2014).

Da spørgsmålene har et vist overlap, har jeg tilladt mig at besvare nogle af spørgsmålene samlet.

For så vidt angår spørgsmål 2 om en ejendomsmæglers ret til at fravælge en bestemt beskikket bygningssagkyndig følger det direkte af § 11, nr. 10

i bekendtgørelse om beskikkelse af bygningsagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen, at en beskikket bygningsagkyndig ikke må modtage bestilling af en tilstandsrapport fra sælgers ejendomsmægler. Det skyldes, at ejendomsmægleren ikke må have mulighed for at påvirke bestillingen af tilstandsrapporten ved eksempelvis at vælge en beskikket bygningsagkyndig, der erfaringsmæssigt udarbejder ”salgsvenlige” rapporter.

Det samme forbud følger af §, 43, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v., hvor en ejendomsmægler fortaber krav på vederlag for sit arbejde ved tilsidesættelse af forbuddet. Forbuddet er desuden suppleret af regler i bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom, der er udstedt i medfør af den ovenfor nævnte lov om formidling af fast ejendom m.v. Overtrædelser af ovennævnte bestemmelser er strafpålagte, 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. En ejendomsmægler kan af disciplinærnævnet tildeles en advarsel eller pålægges en bøde. Endvidere kan disciplinærnævnet begrænse den pågældende ejendomsmæglers adgang til at udøve ejendomsformidling eller frakende ejendomsmæglerens godkendelse.

For så vidt angår spørgsmål 3-4 og spørgsmål 8-12 om en ejendomsmægler henholdsvis en beskikket bygningsagkyndigs arbejdsgivers indflydelse på den bygningsagkyndiges udarbejdelse af en tilstandsrapport, skal jeg bemærke, at rapporten alene skal indeholde den byggesagkyndiges anmærkninger vedrørende skader og tegn på skader ved den givne ejendom.

En tilstandsrapport skal være udarbejdet på baggrund af en bygningsgennemgang, som den beskikkede bygningsagkyndige har foretaget med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af en beskikket bygningsagkyndig.

En tilstandsrapport er således hverken et udtryk for ejendomsmæglerens eller den beskikkede bygningsagkyndiges arbejdsgivers anmærkninger vedrørende skader eller tegn på skader.

Såfremt en beskikket bygningsagkyndig vurderer, at en bygning er i dårlig så stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport, kan en sådan bygning undtages for besigtigelse. Det er den bygningsagkyndiges vurdering, der afgør, hvorvidt en bygning kan undtages for besigtigelse.

Denne vurdering kan heller ikke foretages af ejendomsmægleren eller den beskikkede bygningsagkyndiges arbejdsgiver.

For så vidt angår spørgsmål 5 om en ejendomsmæglers ret til at overvære gennemgangen af huseftersynet skal jeg bemærke, at en ejendomsmægler ikke har et juridisk krav herpå. Det står således den bygningsagkyndige frit for at gennemføre sin besigtigelse uden en ejendomsmæglers indblanding.

For så vidt angår spørgsmål 6-7 om en ejendomsmæglers henholdsvis en beskikket bygningsagkyndigs arbejdsgivers ret til at fastsætte en tidsgrænse for et huseftersyn, skal jeg bemærke, at det - med henvisning til, at tilstandsrapporten skal være udtryk for en gennemgang foretaget med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af den bygningsagkyndige - forudsættes, at den bygningsagkyndige bruger den nødvendige tid på at gennemgå ejendommen og at alle synlige bygningsdele besigtiges i forventeligt omfang.

Hverken ejendomsmægleren eller den beskikkede bygningsagkyndiges arbejdsgiver har dermed grundlag for at fastsætte et maksimalt tidsrum for gennemgang af ejendommen.

For så vidt angår spørgsmål 13 om den beskikkede bygningsagkyndige arbejdsgivers ret til at fastsætte et skadeskaraktersæt til brug i tilstandsrapporter og at forlange dette anvendt, skal jeg henvise til Erhvervsstyrelsens retningslinjer for gennemgang af bygninger og for afgivelse af tilstandsrapport på grundlag af gennemgangen. Det er formålet med disse retningslinjer at skabe et sikkert grundlag for en korrekt og upartisk gengivelse af en ejendoms skader, og det er disse retningslinjer for karakterangivelser, der er retningsvisende for, hvordan den beskikkede bygningsagkyndige skal udarbejde tilstandsrapporter.

Det er ikke min opfattelse, at de forhold, som Erik Villum Bächler Skovbjerg angiver i sin henvendelse, er udtryk for en udbredt praksis på området. Hvis det er tilfældet, er det uheldigt og i strid med de regler, en beskikket bygningsagkyndig er underlagt.

For at sikre, at formålet med Huseftersynsordningen opfyldes, fører Disciplinær- og klagenævnet for Beskikkede Bygningsagkyndige løbende kontrol med kvaliteten af de udarbejdede tilstandsrapporter ved stikprøvevis undersøgelser. Disciplinærnævnet har beføjelser til at sanktionere misvisende eller mangelfulde rapporter med henholdsvis en påtale, en advarsel, en bøde eller fratagelse af beskikkelse.

Sikkerhedsstyrelsen, som overtager det fulde ansvar for Huseftersynsordningen ved årsskiftet, er ansvarlig myndighed på

området. Myndighedsarbejdet består i beskikkelse og genbeskikkelse af bygningssagkyndige samt regeludvikling og udvikling af ordningen generelt. Styrelsen arbejder løbende på at sikre høj kvalitet og regelefterlevelse ved udarbejdelse af tilstandsrapporter. Jeg har derfor sørget for, at lade Erik Villum Bächler Skovbjergs henvendelse tilgå styrelsen.

Med venlig hilsen

Brian Mikkelsen