



JUSTITSMINISTERIET

Folketinget
By- og Boligudvalget
Christiansborg
1240 København K

Dato: 21. maj 2014
Kontor: Formueretskontoret
Sagsbeh: Annemette Ross
Sagsnr.: 2013-0032-0567
Dok.: 1041322

Opfølgning på Folketingets By- og Boligudvalgs beretning af 19. december 2012 for så vidt angår mulige interessekonflikter i forholdet mellem forsikringselskabet og den bygningsagkyndige

I forlængelse af Folketingets By- og Boligudvalgs beretning af 7. juni 2012 om bestilling af tilstandsrapporter og bygningsagkyndiges uvildighed og erhvervs- og vækstministerens, ministeren for by, bolig og landdistrikters og justitsministerens fælles opfølgning herpå ved brev af 31. oktober 2012 afgav By- og Boligudvalget den 19. december 2012 en opfølgende beretning.

Med beretningen af 19. december 2012 anmodede udvalget bl.a. Justitsministeriet om ved udgangen af 2013 at høre huseftersynsordningens interessenter om deres kendskab til forsikringselskabernes praksis med skyggerapporter eller anden interessekonflikt i formidlingen af tilstandsrapporter.

Justitsministeriet iværksatte i den anledning ved brev af 22. november 2013 en høring blandt de myndigheder og organisationer, der blev hørt over betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen. Det drejer sig om følgende myndigheder og organisationer:

Advokatrådet, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Brancheforeningen for Bygningsagkyndige og Energikonsulenter (BfBE), Dansk Byggeri, Dansk Arbejdsgiverforening, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Industri (DI), Retspolitisk Forening, DS Håndværk & Industri, Finansrådet, Forbrugerrådet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører (F. R. I.), Forsikring & Pension, Fonden Realdania, Frie Uafhængige Bygningsagkyndige og Energikonsulenter (Fube.dk), Håndværksrådet, Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen Landsor-

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

Telefon 7226 8400
Telefax 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

gisationen i Danmark (LO), Parcelhusejernes Landsforening, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Retssikkerhedsfonden og TEKNIQ Installatørernes organisation.

Justitsministeriet har modtaget høringsvar fra følgende:

Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter, Dansk Arbejdsgiverforening, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Boligadvokater, Forsikring & Pension, Fonden Realdania og Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen.

Justitsministeriet har endvidere modtaget høringsvar fra **Heiner Bygningsrådgivning ApS** og **Domicil**.

1. Høringsvarene

1.1. Generelt

Fonden Realdania har ingen bemærkninger til høringen.

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

1.2. Kendskab til interessekonflikter i forbindelse med formidlingen af tilstandsrapporter

Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening og Danske Boligadvokater anfører, at de ikke har kendskab til sådanne interessekonflikter.

Forsikring & Pension oplyser, at de til brug for høringsvaret har spurgt deres medlemmer, om de siden 2012, hvor en tilsvarende høring blev foretaget, har ændret praksis, eller om medlemmerne på anden måde har en praksis, der indebærer interessekonflikter i forbindelse med formidlingen af tilstandsrapporter. Ingen af de selskaber, der er medlem af Forsikring & Pension, har kendskab til sådanne interessekonflikter.

Tilsvarende har **Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter (BfBE)** anmodet de af foreningens medlemmer, der har et samarbejde med forsikringsselskaber, om at redegøre for forhold og samarbejdsformer, som kan være omfattet af de interessekonflikter, der henvises til i By- og Boligudvalgets beretninger.

På baggrund heraf oplyser BfBE, at deres medlemmer har peget på, at opgaven med at udarbejde tilstandsrapporter og opgaven med at indsamle oplysninger til brug for ejerskifteforsikringen er to af hinanden uafhængige opgaver. I de tilfælde, hvor den bygningsagkyndige udover at udarbejde tilstandsrapporten tillige besvarer spørgsmål fra et forsikringsselskab – hvilket kan ske, når rekvireringen af tilstandsrapporten sker gennem et forsikringsselskab – honoreres dette arbejde direkte af forsikringsselskabet og påvirker dermed ikke den bygningsagkyndiges honorar for udarbejdelse af tilstandsrapporten. De spørgsmål, der supplerende besvares af den bygningsagkyndige, vedrører oplysninger, der allerede findes i tilstandsrapporten, og som primært skal besvares med ”ja” eller ”nej”. Disse oplysninger anvendes i forbindelse med forsikringsselskabets udarbejdelse af forsikringstilbuddet.

BfBE anfører på denne baggrund og med henvisning til Justitsministeriets besvarelse af 28. oktober 2004 af spørgsmål nr. 54 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg, at BfBE ikke er bekendt med interessekonflikter af den karakter, der henvises til i By- og Boligudvalgets beretninger.

Høringssvaret fra **Heiner Bygningsrådgivning ApS** vedrører i vidt omfang spørgsmålet om kvaliteten af tilstandsrapporter, muligheden for at indføre en smiley-ordning for bygningsagkyndige og bestillerreglerne. I forhold til spørgsmålet om, hvem der kan foretage bestilling af tilstandsrapporter, anføres det bl.a., at reglerne herom ikke bliver efterlevet, idet ejendomsmæglere bestiller tilstandsrapporter – eller overtaler sælger til at bestille en tilstandsrapport – igennem forsikringsselskaber, som ejendomsmægleren samarbejder med. Det fremgår endvidere af høringssvaret, at forsikringsselskaberne pålægger de bygningsagkyndige at udarbejde tillægsrapporter, der kan danne grundlag for en eventuel tegning af andre forsikringer, og at disse forhold påvirker troværdigheden af huseftersynsordningen.

Domicil tilslutter sig, at forsikringsselskaberne bruger formidlingsbekendtgørelsen til at tvinge de bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndige.

2. Justitsministeriets bemærkninger

2.1. Justitsministeriet har forstået By- og Boligudvalgets anmodning i beretning af 19. december 2012 således, at den relaterer sig til pkt. 5 i den fælles opfølgning af 31. oktober 2012 fra erhvervs- og vækstministeren, ministeren for by, bolig og landdistrikter og justitsministeren, der vedrører anvendelse af supplerende oplysninger i forbindelse med fremsættelse af tilbud på ejerskifteforsikringer.

2.2. I forhold til det anførte i høringssvaret fra Heiner Bygningsrådgivning ApS vedrørende reglerne om bestilling af tilstandsrapporter bemærker Justitsministeriet indledningsvis, at dette spørgsmål hører under Erhvervs- og Vækstministeriets område.

Der henvises i den forbindelse til pkt. 3 og 4 i den fælles opfølgning af 31. oktober 2012, der vedrører overholdelse af reglerne om bestilling af tilstandsrapporter og statistik om bestilling af tilstandsrapporter, samt Erhvervs- og Vækstministeriets og Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters opfølgning af 3. maj 2013 på By- og Boligudvalgets beretning af 19. december 2012.

Under pkt. 2 i sidstnævnte opfølgning fremgår det, at der til forbuddet mod, at en ejendomsmægler må bestille tilstandsrapporten, gælder den modifikation, at en ejendomsmægler efter aftale med sælger kan bestille rapporten via et forsikringsselskab. Formålet hermed er bl.a. – ved at skabe en let adgang for sælgeren til at bestille rapporten – at sikre ordningens benyttelse. Som videre anført har forsikringsselskaberne en økonomisk interesse i, at rapporterne er retvisende, og derfor vurderes det helt i overensstemmelse med intentionerne med reglerne, at tilstandsrapporter kan bestilles på denne måde. Ved at bestillingen af tilstandsrapporten foretages af forsikringsselskabet, sikres det, at ejendomsmægleren ikke har indflydelse på rapportens udfærdigelse.

2.3. For så vidt angår bemærkningerne i høringssvaret fra Heiner Bygningsrådgivning ApS vedrørende muligheden om at indføre en smiley-ordning henvises der til besvarelsen af spørgsmål nr. 1 vedrørende lovforslag nr. L 89 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.), der blev fremsat for Folketinget den 2. december 2010. Justitsministeriet

bemærker i øvrigt, at spørgsmålet ikke ses at vedrøre den gennemførte høring.

2.4. Om henvendelserne fra Heiner Bygningsrådgivning ApS og Domicil i øvrigt skal Justitsministeriet bemærke følgende:

Hovedformålet med huseftersynsordningen er, at tilstandsrapporten – i kombination med elinstallationsrapporten og ejerskifteforsikringen – skal give både køber og sælger tryghed i forbindelse med hushandlen.

I forhold til udarbejdelse af tilstandsrapporten er det helt afgørende, at den bygnings sagkyndige giver en objektiv og fagligt korrekt beskrivelse af de forhold ved den pågældende bygning, som ellers ville kunne give anledning til efterfølgende mangelsindsigelser fra køber. Hermed kan tilstandsrapporten dels indgå i parternes overvejelser om vilkårene for handlen, dels danne grundlag for et forsikrings selskabs tilbud på en ejerskifteforsikring.

Med hensyn til spørgsmålet om bygnings sagkyndiges mulighed for at udføre andre opgaver, f.eks. for et forsikrings selskab, i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter, henvises der til pkt. 5 i den fælles opfølgning af 31. oktober 2012 på Folketingets By- og Boligudvalgs beretning af 7. juni 2012.

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 bygnings sagkyndig 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 henvises til pkt. 4.10 i betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, hvor spørgsmålet om brugen af tillæg til tilstandsrapporten nærmere er behandlet.

Justitsministeriet skal i øvrigt bemærke, at når det med formidlingsreglerne er tilladt, at tilstandsrapporten rekvireres af forsikrings selskabet, skal dette – som det også fremgår ovenfor og som anført under pkt. 2 i Erhvervs- og

Vækstministeriets og Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters opfølgning af 3. maj 2013 – ses i lyset af, at forsikringsselskabet 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 bygningssagkyndige også varetager andre funktioner, skaber efter Justitsministeriets opfattelse ikke en risiko for, at der foreligger en interessekonflikt, der kan påvirke indholdet af tilstandsrapporterne.

Særligt for så vidt angår bemærkningerne om forsikringsselskabernes sammenkædning af produkter bemærker Justitsministeriet, at Forsikring & Pension og BfBE, der repræsenterer henholdsvis forsikringsselskaberne og de bygningssagkyndige, ikke har oplyst om sådanne problemstillinger.

2.5. Sammenfattende er det på baggrund af de indkomne høringssvar Justitsministeriets opfattelse, at der ikke er grundlag for at antage, at der mellem forsikringsselskaberne og de bygningssagkyndige foreligger interessekonflikter eller forhold i øvrigt, der indebærer en risiko for, at tilstandsrapporter 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.

De modtagne høringssvar vedlægges til orientering. En kopi af høringssvarene og denne opfølgning er endvidere sendt til Erhvervs- og Vækstministeriet og Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter til orientering.

Karen Hækkerup

/

Rikke-Louise Ørum Petersen