



JUSTITSMINISTERIET

Lovafdelingen

Folketinget
Boligudvalget
Christiansborg
1240 København K

Dato: 12. maj 2011
Kontor: Formueretskontoret
Sagsnr.: 2010-7005-0036
Dok.: CCN40174

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 49 vedrørende forslag til lov om ændring af 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), som Folketingets Boligudvalg har stillet til justitsministeren den 8. marts 2011.

Lars Barfoed

/

Ole Hasselgaard

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

Telefon 7226 8400
Telefax 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Spørgsmål nr. 49 fra Folketingets Boligudvalg vedrørende 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):

”Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 3. marts 2011 fra Bent Loua Haslebo, jf. L 89 – bilag 24.”

Svar:

Justitsministeriet har til brug for besvarelsen indhentet et bidrag fra Økonomi- og Erhvervsministeriet, der har oplyst følgende:

”Erhvervs- og Byggestyrelsen kan oplyse, at ud af de knap 70.000 tilstandsrapporter, der er indberettet i det elektroniske indberetningssystem HEWEB i 2010, er 47 pct. af rapporterne rekvireret via et forsikringsselskab, mens 53 pct. er rekvireret via sælger/andre. Opgørelsen er baseret på, at den bygnings-sagkyndige ved udarbejdelse af en tilstandsrapport afkrydser, om tilstandsrapporten er rekvireret via et forsikringsselskab, af sælger eller af andre.

Erhvervs- og Byggestyrelsen kan på baggrund af ovennævnte procentfordeling ikke genkende de tal for andelen af tilstandsrapporter bestilt via et forsikringsselskab, som er anført i undersøgelsen fra Frie og Selvstændige Bygningssagkyndige og Energikonsulenter (FSBE).

Reglerne om bestilling af tilstandsrapporter blev indført i 2005 for at sikre uvildigheden hos de beskikkede bygnings-sagkyndige og for at sikre retvisende tilstandsrapporter. Ved indførelsen af reglerne fik ejendomsformidlerne forbud mod selv at rekvirere tilstandsrapporter på sælgers vegne. I stedet fik ejendomsformidlerne mulighed for efter aftale med sælger at rekvirere et huseftersyn via et forsikringsselskab, der også har en interesse i retvisende tilstandsrapporter, da forsikringsselskaberne bærer risikoen for skader, som ikke er med i rapporterne.

Det er således i overensstemmelse med de gældende regler, når en tilstandsrapport rekvireres via et forsikringsselskab. Der foreligger ikke i øvrigt nogen forudsætninger for, hvor stor en andel der må rekvireres via forsikringsselskaberne, og dette vil derfor afhænge af den løbende udvikling i markeds-situationen.

Erhvervs- og Byggestyrelsen kan i den sammenhæng oplyse, at styrelsen ud fra data i HEWEB har sammenlignet antallet af registrerede skader i tilstandsrapporter udarbejdet af bygningssagkyndige rekvireret via forsikringsselskaber med det tilsvarende antal i tilstandsrapporter udarbejdet af bygningssagkyndige rekvireret af sælger/andre. Der er ud fra de tilgængelige data ikke belæg for, at kvaliteten af tilstandsrapporterne skulle være dårligere, når disse er rekvireret via forsikringsselskaber, end det er tilfældet, når sælger/andre har rekvireret rapporten.

For så vidt angår spørgsmålet om eventuel overtrædelse af konkurrencelovens § 6 oplyser Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen følgende:

”Bent Loua Haslebo peger på, at krav og incitamenter fra ejendomsmæglere og forsikringsselskaber kraftigt påvirker sælger til at vælge denne bestillingsvej for udførelse af en tilstandsrapport.

Sager om overtrædelse af konkurrencelovens § 6 forelægges normalt for Konkurrencerådet, der på baggrund af en indstilling træffer en afgørelse. En rådssag bygger typisk på et omfattende analysearbejde. Til vurdering af, hvorvidt der foreligger en overtrædelse af konkurrenceloven, vil der skulle indhentes generelle oplysninger om markedet og dets aktører. Derudover vil der formentlig også skulle indhentes oplysninger, der afdækker relationerne mellem ejendomsmæglere, forsikringsselskaber og udvalgte bygningssagkyndige – fx aftaler om formidlingsgebyrer, honorarer, rabatter, gebyrer, priser/prisfastsættelse og andre incitamenter – forhold, der mærkbart kan påvirke sælgers valg af bygningssagkyndig.

Der er ikke umiddelbart klare indikationer af, at der foreligger en overtrædelse af konkurrencelovens forbud mod konkurrencebegrænsende aftaler. Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen kan dog ikke på det foreliggende grundlag afgøre, om dette er tilfældet, og vil derfor overveje, om der er grundlag for at foretage sig yderligere. Det kan oplyses, at styrelsen allerede har modtaget henvendelser og materiale fra bygningssagkyndige.”

For så vidt angår overholdelse af bestillerreglerne for tilstandsrapporter oplyser Erhvervs- og Byggestyrelsen, at styrelsen har gennemført en stikprøveundersøgelse af et antal tilfældigt, repræsentativt udvalgte ejendomsmæglervirksomheder. For hver ejendomsmæglervirksomhed blev det undersøgt, om der var bygningssagkyndige, som statistisk set havde udarbejdet tilstandsrapporter for uforholdsmæssigt mange af de ejendomme, der var sat til salg hos den pågældende virksomhed.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har på baggrund af undersøgelses resultater oversendt en sag til politiet med henblik på yderligere efterforskning af, om bestillerreglerne er overtrådt, ligesom styrelsen har indbragt to sager til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Den undersøgelse, som er gennemført af FSBE, er blevet gennemgået med henblik på at vurdere, hvorvidt der forekommer en overrepræsentation af bestemte bygningsagkyndige hos de pågældende ejendomsmæglervirksomheder. Dette har vist sig ikke at være tilfældet, og på denne baggrund har Erhvervs- og Byggestyrelsen vurderet, at der ikke er grundlag for at foretage sig yderligere i anledning af FSBE's undersøgelse.”