

vendes der ikke standarddokumenter, skal køber i så fald udtrykkeligt gøres opmærksom på, at der er tale om en undtagelse fra de sædvanlige vilkår.

Hjemlen kan udnyttes således, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan udstede bekendtgørelse med minimumskravene til et standarddokument. Heri kan f.eks. bestemmes, at mæglerens underskrift skal fremgå af bestemte dokumenter mv. Den nærmere udformning fastlægges i samarbejde med branchens organisationer og repræsentanter for forbrugerne.

#### Til nr. 11

Efter den gældende bestemmelse kan en ejendomsformidler betinge sin formidling af, at parterne gør brug af muligheden for at få udarbejdet en byggeteknisk gennemgang (tilstandsrapport) af ejendommen. Udgiften til rapporten afholdes af sælger. Bestemmelsen udelukker ikke, at formidleren indgår samarbejdsaftaler med konkrete bygningssagkyndige om udarbejdelse af tilstandsrapporter.

I efteråret 2003 blev der rettet kritik mod huseftersynsordningen. Kritikken gik på, at ordningen havde udviklet sig sådan, at sælgeren helt overlod valget af bygningssagkyndig til ejendomsformidleren, hvilket førte til at der opstod en række formelle og uformelle samarbejdsaftaler mellem ejendomsmæglere og bygningssagkyndige. Samarbejdsaftalerne skabte tvivl om de bygningssagkyndiges uvildighed.

For at genoprette troværdigheden om huseftersynsordningen og tilliden til de tilstandsrapporter, som de bygningssagkyndige udarbejder, blev der den 6. februar 2004 indgået en aftale mellem Dansk Ejendomsmæglerforening og økonomi- og erhvervsministeren. Aftalen indeholder retningslinjer for ejendomsmægleres bistand til sælgere i forbindelse med rekvirering af tilstandsrapporter og energimærkning.

Det fremgår bl.a. af aftalen, at ejendomsmægleren ikke på sælgers vegne må indgå aftale om rekvirering af eller foretage afregning for tilstandsrapporter og energimærkning. Ejendomsmægleren må desuden ikke i den forbindelse henvisse til konkrete bygningssagkyndige, energikonsulenter eller virksomheder, der kan udføre opgaven. Ejendomsmægleren kan dog efter aftale med sælger rekvirere tilstandsrapport eller energimærkning hos et forsikringsselskab, der udbyder ejerskifteforsikringer, under den forudsætning, at ejendomsmægleren ikke har indflydelse på, hvem forsikringsselskabet vælger til at udføre opgaven. Ejendomsmægleren skal også sikre, at tilstandsrapporten og et eventuelt tillæg til rapporten holdes adskilt fra hinanden, samt at tillægget kun præsenteres for køber, hvis det klart fremgår, at tillægget ikke er omfattet af

huseftersynsordningen. Retningslinjerne i aftalen gælder kun for ejendomsmæglere, der er medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Den foreslåede bestemmelse har til formål at sikre, at der gælder ens regler for alle ejendomsformidlere uanset organisationstilknytning. Det er vigtigt at sikre fuldstændig uafhængighed mellem ejendomsformidlere og de bygningssagkyndige, bl.a. for at hindre, at ejendomsformidlere bestiller »lyserøde« tilstandsrapporter for hurtigere at kunne sælge en ejendom. Af hensyn til troværdigheden omkring huseftersynsordningen og tilliden til tilstandsrapporterne, skal bygningssagkyndige og energikonsulenter således være uvildige og uafhængige af interesser, der kan påvirke deres arbejde med at udføre tilstandsrapporter og energimærkning efter henholdsvis lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Den foreslåede stk. 1 er en konsekvens af den foreslåede bestemmelse i stk. 2. I stk. 2 foreslås det, at ejendomsformidleren ikke på vegne af sælger må indgå aftale om rekvirering af byggeteknisk gennemgang eller energimærkning eller foretage afregning for disse ydelser.

Endvidere foreslås det at give Erhvervs- og Selskabsstyrelsen bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om formidlerens mulighed for at yde sælgeren bistand til rekvirering af byggeteknisk gennemgang eller energimærkning samt om formidlerens præsentation af materialet for køber. De nærmere regler i bekendtgørelsen vil blive fastsat efter aftale med Erhvervs- og Byggestyrelsen og Energistyrelsen. Det er hensigten, at bemyndigelsen vil blive benyttet til at fastsætte regler, der svarer til indholdet af ovennævnte retningslinjer i aftalen af 6. februar 2004. Der vil således fortsat blive åbnet mulighed for, at ejendomsformidleren kan rekvirere en tilstandsrapport på sælgerens vegne via et forsikringsselskab, der udbyder ejerskifteforsikringer.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at der rent principielt kan tænkes tilfælde, hvor de anførte regler om bl.a., at ejendomsformidleren ikke på sælgers vegne må indgå aftale om rekvirering af en tilstandsrapport, kan ramme en bygningssagkyndig, der har indgået en formel samarbejdsaftale med en bestemt ejendomsformidler om udarbejdelse af tilstandsrapporter, så økonomisk intensivt og atypisk, at der vil være tale om ekspropriation. Det må bero på en konkret vurdering, om der i det enkelte tilfælde foreligger ekspropriation. I vurderingen vil bl.a. indgå den økonomiske betydning af de ændrede regler samt den nærmere karakter af samarbejdsaftalen mellem ejendomsformid-