

for sælger til at energimærke, idet han eller hun derved undgår at ansvaret for mangler omfattes af den 20-årige forældelsesregel.

Idégruppen finder det vigtigt, at BBR-registrene forbedres, således at oplysningerne bliver så rigtige, som det er praktisk muligt til gavn for alle brugere. Idégruppen foreslår derfor, at dette søges sikret enten ved, at kommunerne får kopier af alle tilstandsrapporter og selv får ansvaret for på dette grundlag at kontrollere og revidere BBR-oplysningerne eller ved, at den bygnings-sagkyndige pålægges ansvaret for gennemgang af BBR-oplysningerne.

Forslag C2

Den bygnings-sagkyndiges uvildighed skal sikres

En bygnings-sagkyndig skal ifølge de nuværende regler være uvildig i den enkelte sag, således at rapporten er udarbejdet på baggrund af en objektiv vurdering af husets tilstand.

Der er imidlertid ingen klare regler for, hvilken tilknytning en bygnings-sagkyndig må have til de forskellige aktører på ejendomsmarkedet. Bygge- og Boligstyrelsen har vurderet, at en bygnings-sagkyndig kan være ansat hos en ejendomsmægler, når blot den sagkyndige ikke udarbejder tilstandsrapporter for de ejendomme, som den pågældende mægler har til salg. Endvidere har en stor del af forsikrings-selskaberne ansat faste bygnings-sagkyndige. Der er således ikke noget til hinder for, at en bygnings-sagkyndig eksempelvis indgår i et fast samarbejde med, ejes af eller på anden vis har en væsentlig tilknytning til den aktør, som tilstandsrapporten rekvireres af.

En del af Idégruppen¹⁾ ser heri en fare for, at den bygnings-sagkyndige i sin vurdering af ejendommen kan være inhabil, fordi han eller hun er påvirket af andre interesser i stedet for at forholde sig neutral og foretage en objektiv gennemgang af ejendommen.

Denne del af Idégruppen foreslår derfor, at der fastsættes klarere regler for den bygnings-sagkyndiges uvildighed og uafhængighed. Den bygnings-sagkyndige må således ikke være ansat hos ejendomsformidleren i den konkrete sag eller hos dermed koncernforbundne virksomheder eller virksomheder/koncerner, der er franchise-

givere for ejendomsformidleren. Tilsvarende må de bygnings-sagkyndige ikke have ejerandele i disse virksomheder eller dermed koncernforbundne selskaber, der giver den bygnings-sagkyndige indflydelse på eller en mere betydelig økonomisk interesse i virksomhederne.

Baggrunden for forslaget er, at hvis der fastsættes klare regler om de bygnings-sagkyndiges uvildighed og uafhængighed, vil man i højere grad end i dag kunne sikre huseftersynsordningens formål, idet tilstandsrapporterne vil få en højere anerkendt validitet, fordi de er udarbejdet på et objektivt grundlag og derfor giver et korrekt billede af husets stand og værdi.

En anden del af Idégruppen²⁾ finder ikke, at der er behov for yderligere krav til den bygnings-sagkyndiges uvildighed end, at den bygnings-sagkyndige ikke må være ansat hos den ejendomsformidler, der har den konkrete bolig-handel, men gerne i selskaber, der er koncernforbundne med formidleren. Denne del af Idégruppen finder ikke, at der er nogen fare for, at der med de nuværende regler opstår en interessekonflikt i de tilfælde, hvor den bygnings-sagkyndige har tilknytning til en koncern bestående af eksempelvis ejendomsmæglere, långivere og forsikrings-selskaber. Sælgeren og ejendomsmægleren vil typisk have en interesse i så gunstig en tilstandsrapport som mulig, mens køberen og långiveren respektive forsikrings-selskabet vil have en interesse i, at tilstandsrapporten bedst muligt afdækker de faktiske forhold. Koncernerne må antages at have et ekstra incitament til at holde intern kontrol med kvalitetsniveauet hos de bygnings-sagkyndige, idet koncernen ellers risikerer, at eventuel badwill som følge af dårlige rapporter rammer koncernen som helhed.

Denne del af Idégruppen er endvidere af den opfattelse, at der gennem et skærpet regelsæt vedrørende uvildighed skabes en risiko for, at man ikke opnår de rationaliseringsfordele, som er en følge af en enstrengt løsning, hvor alle led i ejendomsformidlingen har tillid til én og samme bygnings-sagkyndige, hvis rapport man anvender som baggrund for alle involverede aktørers vurderinger.

Endelig tilføjer denne del af Idégruppen, at de skærpede regler næppe vil kunne neutralisere den indflydelse, en storkunde hos en »uvildig

¹⁾ Finn Lauritzen, Jacob Buksti, Kirsten Jacobsen og Preben Bang Henriksen.

²⁾ Michael Møller og Susanne Nielsen.