

ringstegning sikres, at der er penge til at betale med, hvis der efterfølgende viser sig en mangel, som har været skjult selv for den bygningsagkyndige, og som derfor ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

Med henblik på at fremme brugen af tilstandsrapporter ville den mest effektive løsning naturligvis være at indføre en obligatorisk ordning, således at der i forbindelse med enhver hushandel skulle foreligge en tilstandsrapport. Der vil imidlertid være en række tilfælde, hvor parterne i en handel begge har et sådant kendskab til ejendommen, at det vil forekomme urimeligt, hvis der fra det offentlige side stilles krav om, at der afholdes udgifter til en tilstandsrapport. Det kan f.eks. dreje sig om en familieoverdragelse eller om tilfælde, hvor køberen har været lejer i huset.

Også med hensyn til forsikringer ville det for så vidt være mest effektivt at indføre en obligatorisk ordning, således at der ved køb af fast ejendom var pligt til at tegne en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl. En obligatorisk ordning på dette område ville imidlertid indebære, at de gode huse i et vist omfang kom til at betale for de dårlige, og en tvungen ordning måtte derfor forudsætte, at forsikringspræmierne ikke bliver for høje, og at forsikringerne samtidig har et sådant dækningsomfang, at købere og godtroende sælgere fuldstændig fritages for mangelsrisikoen. Disse aspekter er drøftet i betænkning nr. 1276/1994, side 157 ff., hvor udvalget refererer sine drøftelser med forsikringsbranchen. På baggrund af en tilkendegivelse fra Assurandør-Societetet har udvalget konkluderet, at præmien for en obligatorisk 5-årig forsikring vil blive for høj, og at en obligatorisk forsikring ikke i tilstrækkelig grad vil fritage køber og sælger for mangelsrisikoen. Forsikringsselskaberne vil under en tvungen ordning bl.a. ikke dække fejl, som køberen selv burde have opdaget.

Justitsministeriet er enig i udvalgets vurdering. Lovforslaget er på den baggrund udformet på grundlag af udvalgets udkast, hvorefter der alene knyttes nogle klare juridiske fordele til indhentelse af en tilstandsrapport og et forsikringstilbud.

Lovforslagets kapitel 1 går herefter ud på, at sælgeren med enkelte begrænsninger kan undgå at hæfte for fysiske mangler ved bygningen, hvis følgende betingelser er opfyldt:

1. Inden køberen binder sig, skal den pågældende fra sælgeren have modtaget en aktuel skriftlig rapport om bygningernes fysiske tilstand. Rapporten skal være udarbejdet af en beskikket bygningsagkyndig og udfærdiget på et rapportskema, som er godkendt af boligministeren.
2. Inden køberen binder sig, skal den pågældende fra sælgeren også have modtaget et skriftligt til-

bud fra et forsikringsselskab om tegning af en ejerskifteforsikring som nævnt nedenfor eller en meddelelse om, hvilke konkrete risikomomenter ved den pågældende ejendoms fysiske tilstand, der er til hinder for, at der kan tegnes en sådan forsikring.

3. Inden køberen binder sig, skal den pågældende være klar over, at der som udgangspunkt ikke vil være mulighed for senere at rejse krav mod sælgeren i anledning af fysiske mangler ved bygningen. Det foreslås, at ordningen skal gælde ved køb af fast ejendom, der af sælgeren hovedsagelig anvendes til beboelse, eller som hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen.

Ordningen foreslås undergivet følgende begrænsninger:

- a. Sælgerens mangelshæftelse bortfalder ikke, hvis sælgeren har givet en garanti vedrørende det pågældende forhold, eller hvis sælgeren har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.
- b. Sælgerens mangelshæftelse bortfalder ikke for så vidt angår ulovlige bygningsindretninger.
- c. Professionelle bygherrer og bygmestre fritages ikke for erstatningsansvar, herunder det særlige ansvar for opførelsesfejl m.m., som påhviler dem efter almindelige regler.
- d. Sælgerens mangelshæftelse bortfalder ikke, hvis det undtagelsesvis kan bevises, at den pågældende mangel først er opstået i perioden mellem udarbejdelsen af tilstandsrapporten og overtagelsesdagen.

Det er afgørende for den foreslåede ordnings værdi, at tilstandsrapporterne har en betydelig kvalitet, således at efterfølgende mangelssager i meget vidt omfang forebygges. Der foreslås derfor en nærmere reguleret ordning, som sikrer den fornødne ensartethed i rapporternes opbygning og indhold samt i kvaliteten af det arbejde, som udføres af de bygningsagkyndige. Med henblik herpå foreslås det, at boligministeren skal etablere en beskikkelsesordning for bygningsagkyndige samt en godkendelsesordning med hensyn til de rapportskemaer, der skal anvendes i forbindelse med besigtigelserne. Det foreslås endvidere, at nærmere regler om den bygningsagkyndiges virksomhed skal fastsættes af boligministeren, jf. lovforslagets § 4. På denne måde bliver der faste rammer for, hvad den bygningsagkyndige skal undersøge, hvor grundig undersøgelsen skal være, og hvilke spørgsmål der skal tages stilling til i den skriftlige rapport. Det foreslås endvidere, at de bygningsagkyndige skal være dækket af en professionsansvarsforsikring.

Økonomiministeriet agter ved en ændring af bekendtgørelsen om udmåling af realkreditlån (be-