

kendtgørelse nr. 515 af 28. juni 1991) at gøre det muligt at forhøje realkreditlans kontantprovenu med dokumenterede rimelige udgifter til indhentelse af en tilstandsrapport vedrørende den pågældende ejendom. Ejendomsformidlerne vil have pligt til at gøre parterne opmærksomme på denne fordelagtige finansieringsmulighed.

Den såkaldte varmesynsordning er omtalt ovenfor under pkt. 2.2. Som nævnt drejer en varmesynsrapport sig om ejendommens energimæssige tilstand. Rapporten skal navnlig indeholde oplysning om, hvilke energibesparende foranstaltninger der skal træffes, for at der kan udstedes en energiattest for den pågældende ejendom. Den foreslåede ordning med frivillige tilstandsrapporter vil på hensigtsmæssig måde kunne samordnes med varmesynsordningen. Der vil således være mulighed for, at bygnings-sagkyndige, der beskikkes til at udarbejde tilstandsrapporter, også kan beskikkes som energikonsulenter, således at begge rapporter kan udarbejdes på grundlag af én undersøgelse af ejendommen. Der vil endvidere være mulighed for, at de to rapporter kan udarbejdes på ét samlet rapportskema, hvis sælgeren ønsker det. De to rapporter vil i givet fald kunne udarbejdes til én pris, som vil indebære en samlet besparelse for sælgeren.

Boligministeriet og Miljø- og Energiministeriet vil overveje de nævnte muligheder med henblik på, at en samordning kan få virkning ved ikrafttrædelsen af den foreslåede ordning vedrørende tilstandsrapporter.

I betænkning nr. 1276/1994 er der på s. 155 ff redegjort for, hvilke krav der efter udvalgets opfattelse bør stilles til en ejerskifteforsikring, som på fyldestgørende måde dækker køberen ind, hvis der efterfølgende viser sig skjulte fejl, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Udvalget har ført drøftelser med Assurandør-Societetet om mulighederne for at etablere sådanne forsikringer, jf. ovenfor under pkt. 3. Det er fremgået af disse forhandlinger, at nogle forsikringsselskaber vil være indstillet på at udbyde forsikringer, som opfylder følgende forudsætninger:

- Forsikringen skal, bortset fra en selvrisiko, dække udgifter til afhjælpning af fejl, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten, medmindre der er taget forbehold af forsikringsselskabet.
- Forsikringsselskabet kan ikke gøre regres mod sælgeren, medmindre denne har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.
- Forsikringen skal dække i mindst 5 år fra køberens overtagelse af ejendommen. Forsikringen skal endvidere kunne forlænges til at dække i mindst 10 år, medmindre køberen har forsømt at vedligeholde ejendommen forsvarligt.

- Forsikringen skal kunne tegnes på grundlag af en foreliggende tilstandsrapport, som er udarbejdet af en beskikket bygnings-sagkyndig, jf. lovforslagets § 4, således at forsikringsselskabet ikke også skal lave en tilstandsrapport vedrørende den samme ejendom.

Udvalget har over for Assurandør-Societetet peget på betydningen af, at forsikringsselskaberne kun i meget begrænset omfang tager dækningsforbehold af generel karakter.

Justitsministeriet er enig i de forudsætninger, som udvalget har opstillet. I forbindelse med høringen af bl.a. Assurandør-Societetet over et udkast til dette lovforslag er det blevet præciseret, at der ved »fejl«, der som udgangspunkt skal være dækket af en ejerskifteforsikring, forstås skader, tegn på mulige skader samt forhold ved den pågældende bygning, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål. Også manglende bygningsdele kan være skader.

Forsikringen skal ikke dække bagatelagtige skader, hvis karakter og betydning er åbenbare for ikke-bygnings-sagkyndige. Åbenbare skader, der ikke er bagatelagtige, skal i princippet dækkes, men vil i praksis være omtalt i tilstandsrapporten, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 4. Forsikringen skal normalt heller ikke dække forhold vedrørende installationers funktion m.v. eller ulovlige bygningsindretninger, som ikke har medført en fejl i den ovenfor anførte forstand. Forsikringen skal endvidere ikke dække rent æstetiske eller arkitektoniske forhold, forhold, som er omfattet af en garanti uden at være fejl i den ovenfor anførte forstand, almindeligt slid og ælde samt dårlig vedligeholdelse, der ikke har medført skade, tegn på skade eller nærliggende risiko for skade.

Med henblik på at sikre, at de forsikringsprodukter, der tilbydes køberne, opfylder de ovenfor anførte forudsætninger, indeholder lovforslaget en bemyndigelsesbestemmelse, hvorefter justitsministeren, hvis der viser sig behov herfor, kan fastsætte regler om, at sælgerne kun fritages for mangelshæftelsen, hvis de tilbudte forsikringer har en vis minimumsdækning, jf. lovforslagets § 5, stk. 2.

For en sælger, der ikke har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, vil den afgørende fordel ved den foreslåede ordning være, at sælgeren i praksis kan sikre sig mod på et senere tidspunkt at blive mødt med krav i anledning af bygnings-tekniske fejl ved ejen-