

Det foreslås i stk. 1, 2. pkt., at tilstandsrapporten for at medføre de i § 2 nævnte retsvirkninger skal være udarbejdet eller fornyet af den bygningsagkyndige mindre end 6 måneder før den dag, køberen modtager rapporten. Hermed sikres det, at køberen modtager aktuelle oplysninger om ejendommens tilstand. Fristen på 6 måneder svarer til udvalgets forslag og er fastsat på grundlag af en vurdering af den beskikkede bygningsagkyndiges mulighed for at opdage tegn på fejl, der vil give sig udslag inden for den nærmeste fremtid, samt under hensyn til, at ejendomme, der er udbudt til en realistisk pris, normalt sælges inden for en periode på 6 måneder. Der henvises til betænkning nr. 1276/1994, s. 220.

Under hensyn til, at salgsbestræbelserne undertiden kan stå på i længere tid end 6 måneder, er der efter bestemmelsen mulighed for at lade den bygningsagkyndige foretage en supplerende undersøgelse og på grundlag heraf attestere, at den oprindelige rapport med eventuelle angivne ændringer eller tilføjelser fornyes for endnu en periode.

Det foreslås i stk. 4, at visse af straffelovens bestemmelser om forbrydelser i offentlig tjeneste eller hverv m.v., herunder om tavshedspligt, skal gælde for de bygningsagkyndige.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger, pkt. 4.1.

Til § 5

Stk. 1 indeholder de krav til sælgers oplysning vedrørende ejerskifteforsikring, som skal være opfyldt, for at oplysningen sammen med tilstandsrapporten kan have de i § 2 nævnte retsvirkninger.

Sælgers oplysning vedrørende ejerskifteforsikring skal som udgangspunkt bestå i et skriftligt tilbud fra et forsikringsselskab om tegning af en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl efter visse nærmere angivne retningslinjer. I tilfælde, hvor det ikke er muligt for sælgeren at fremskaffe et tilbud på en sådan forsikring, gælder ordningen kun, hvis grunden til den manglende forsikringsmulighed er, at den pågældende ejendom ikke kan ejerskifteforsikres på grund af særlige forhold vedrørende netop denne ejendoms fysiske tilstand. Det afgørende er i denne forbindelse, om forsikringsselskabets beslutning om ikke at ville tegne en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl beror på en individuel vurdering af den pågældende ejendoms fysiske tilstand – f.eks. at ejendommen er stærkt misrøgtet. I betænkning nr. 1276/1994, s. 157, nævner udvalget, at Assurandør-Societetet over for udvalget har oplyst, at der i almindelighed ikke vil kunne tegnes ejerskifteforsikring ved salg af ældre fritidshuse samt ved salg af ejerlejligheder, som ikke

er fritliggende. For disse typer af ejendomme er der således ikke for tiden mulighed for at komme ind under ordningen.

I de normale tilfælde, hvor den skriftlige meddelelse har form af et forsikringstilbud fra et forsikringsselskab, skal den tilbudte forsikring have en dækningsperiode på mindst 5 år regnet fra overtagesdagen, og medmindre køberen har undladt at vedligeholde ejendommen forsvarligt, skal køberen kunne få dækningsperioden forlænget, sådan at den samlede forsikringsperiode bliver mindst 10 år. Forsikringen skal være en kaskolignende forsikring i den forstand, at den – bortset fra en selvrisiko og eventuelle særligt undtagne fejl – skal dække fejl ved bygningernes fysiske tilstand, som ikke er nævnt i den skriftlige tilstandsrapport, jf. § 4.

Forsikringen skal dække fejl, som var til stede på overtagesdagen, uanset om det pågældende forhold retligt kan betegnes som en mangel i forholdet mellem køber og sælger. Med hensyn til, hvad der ligger i udtrykket »fejl«, henvises til de almindelige bemærkninger, pkt. 4.1.

Det skal angives i forsikringstilbudet, på hvilke vilkår der kan tegnes en forsikring som ovenfor nævnt. Udtrykket »på hvilke vilkår« omfatter samtlige vilkår, som vil indgå i en eventuel forsikringsaftale, herunder navnlig præmiestørrelsen, selvriskoen størrelse og dækningsomfanget. Det skal således bl.a. fremgå, om visse bestemte fejl eventuelt skal være undtaget fra forsikringen.

For at sikre, at den, der køber ejendommen, faktisk vil kunne tegne en forsikring på de vilkår, som sælgeren har fremlagt oplysning om, foreslås det i stk. 2, at forsikringsselskabets meddelelse skal være udformet som et bindende tilbud, der inden for en rimelig frist kan antages af den, som køber ejendommen.

I stk. 3 foreslås en bemyndigelsesbestemmelse, hvorefter justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om dækningsomfanget for de i stk. 1 nævnte forsikringer. Sådanne regler vil blive fastsat, såfremt forsikringsbranchen ikke udvikler forsikringsprodukter, som i almindelighed dækker alle skjulte fejl uden væsentlige undtagelser. Det vil efter omstændighederne kunne være rimeligt, at forsikringsselskaberne tager forbehold for visse bestemte typer af fejl, men anvendelsen af sådanne forbehold må være meget begrænset.

I givet fald vil der kunne fastsættes regler om, at sælgeren kun kan opnå fritagelse for mangels hæftelsen ved at give oplysning om ejerskifteforsikring med en vis minimumsdækning.

Det foreslås endvidere, at der administrativt skal