

alle tilfælde, hvor ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren og/eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen.

Loven indeholder nærmere regler om de forsikringsoplysninger, som sælgeren skal fremlægge for at opnå den særlige retsvirkning efter lovens § 2. Der skal som hovedregel fremlægges et konkret tilbud fra et forsikringsselskab om tegning af en 5-årig forsikring mod skjulte fejl ved ejendommens bygninger, jf. lovens § 5.

Det er ikke en betingelse for sælgerens fritagelse for mangelskhæftelsen, at køberen faktisk tegner en ejerskifteforsikring. Ordningen bygger derimod på, at sælgeren til gengæld for den væsentlige beskyttelse, der ligger i at undgå mangelskhæftelsen, må sørge for, at køberen får et fyldestgørende beslutningsgrundlag. Gennem tilstandsrapporten får køberen en detaljeret viden om bygningernes fysiske tilstand og egenskaber. Gennem forsikringstilbudet bliver køberen gjort bekendt med muligheden for at forsikre sig mod risikoen for, at der er fejl, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Det vil således kunne indgå i køberens overvejelser om at erhverve ejendommen, hvordan og på hvilke vilkår - herunder præmiemæssige vilkår - det er muligt at forsikringsdække den risiko for skjulte mangler, som køberen skal »overtage« fra sælgeren.

Som nævnt under pkt. 1, er det imidlertid blevet kritiseret, at der ofte ikke synes at blive givet den fornødne tid under forhandlingerne om købsaftalen til en grundig drøftelse af forsikringsspørgsmålet, herunder eventuelt også det rimelige i, at sælgeren bidrager til betalingen af forsikringspræmien.

2.2. Den almindelige udbredelse, som tilstandsrapporterne nu har fået, har forbedret forbrugernes stilling ved køb af fast ejendom betydeligt. Langt de fleste mangelspørgsmål bliver på denne måde afklaret, før handlen afsluttes.

Der er ændringer på vej med henblik på at forbedre huseftersynsordningen yderligere.

Med henblik på yderligere at styrke »kvalitetskontrollen« i forbindelse med beskikkelse af bygnings-sagkyndige, vil By- og Boligministeriet således med virkning fra den 1. januar 2000 indføre en praktisk prøve. Prøven består i, at bygnings-sagkyndige, der ansøger om beskikkelse, skal deltage i tre huseftersyn under vejledning af en erfaren beskikket bygnings-sagkyndig. Resultatet af denne prøve, der bliver obligatorisk, vil indgå i vurderingen af ansøgerens kvalifikationer.

By- og Boligministeriet er desuden ved at udarbejde et revideret og mere brugervenligt rapportskema til brug for udarbejdelsen af tilstandsrapporter. Det nye

skema udarbejdes med inddragelse af de berørte organisationer.

By- og Boligministeriet har endvidere taget initiativ til, at der oprettes et særligt ankenævn for huseftersynsordningen, hvor der kan klages over beskikkede bygnings-sagkyndiges udarbejdelse af tilstandsrapporter. Det forventes, at en ankenævnsordning kan etableres inden sommeren 2000.

Uanset den hidtidige og igangværende udvikling af huseftersynsordningen vil visse fejl ved en bygning også fremover kunne være skjulte selv for en bygnings-sagkyndig. Det skyldes, at den bygnings-sagkyndiges undersøgelse af ejendommen i praksis må foregå uden omfattende fysiske indgreb i bygningerne. Udbedringsomkostningerne ved sådanne skjulte fejl kan undertiden være meget betydelige, navnlig ved visse skjulte konstruktionsfejl. Disse fejl forekommer ikke tit, men situationen vil i givet fald ofte være den, at køberen ikke har råd til at betale udbedringsomkostningerne.

Sådanne fejl vil ikke være omtalt i tilstandsrapporten, og det er disse fejl, som ejerskifteforsikringerne navnlig beskytter mod.

Det anslås, at der generelt tegnes ejerskifteforsikring i ca. 10% af de tilfælde, hvor sælgeren har fremlagt et forsikringstilbud for køberen. Det er væsentligt mindre end forventet.

Den begrænsede forsikringstegning afspejler ikke det reelle forsikringsbehov på dette område. Det er over for Justitsministeriet oplyst, at der anmeldes skader over ca. hver femte af de tegnede forsikringer, og at ca. 25 pct. af de anmeldte, dækningsberettigede skader vedrører udbedringsudgifter på mere end 100.000 kr.

2.3. Efter Justitsministeriets opfattelse er det vanskeligt i praksis at opnå den tilsigtede balance mellem køberen og sælgeren, hvis en meget stor del af køberne undlader at forsikre sig, selv om der reelt er et forsikringsbehov, og uden at forsikringsspørgsmålet er indgået som et væsentligt element i salgsforhandlingerne.

Der kan peges på flere mulige årsager til den begrænsede forsikringstegning:

a. Det synes at være en ret udbredt opfattelse blandt købere af fast ejendom, at der ikke er behov for at tegne en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl, når man har modtaget en tilstandsrapport. Det antages, at rapporten reelt er en garanti for, at der ikke er yderligere fejl ved ejendommen, eller at der under alle omstændigheder vil kunne kræves erstatning af den bygnings-sagkyndige, hvis der viser sig fejl, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten.