

Der er således en betydelig utryghed forbundet med den nuværende situation, uden at dette i og for sig kan siges at bero på, at de almindelige ulovbestemte regler på området er uklare. En præcisering og eventuelt en anden vægtning af parternes indbyrdes retsposition – navnlig i tilfælde, hvor en ejendom viser sig at lide af en mangel – vil ikke i væsentligt omfang afhjælpe problemerne. Hvis man styrker køberens retsstilling, vil det ske på bekostning af sælgeren, og styrker man sælgerens retsstilling, går det omvendt ud over køberen.

Man kan derimod beskytte både sælger og køber, hvis man ved en ændring af retsreglerne kan forebygge, at køberen bliver skuffet i sine forventninger til ejendommen. Det, der fører til skuffelse hos køberen, er i langt de fleste tilfælde fysiske mangler ved individuelle huse. Der kan også forekomme fysiske mangler ved ejerlejligheder m.v. i beboelsesejendomme, men fællesarealets tilstand vil dog normalt være velkendt af ejerforeningens bestyrelse og belyst gennem de referater af de årlige generalforsamlinger, som en ejendomsformidler altid vil sørge for, at en mulig køber gøres bekendt med. Endvidere vil forholdene i den individuelle lejlighed normalt være mere overskuelige end i individuelle huse.

Langt det største problem af civilretlig karakter er således fysiske mangler ved individuelle huse. Der vil kunne opnås en styrkelse af begge parter stilling ved køb af fast ejendom, hvis lovgivningen indrettes sådan, at problemerne med fysiske mangler begrænses.

Det er ofte særdeles ubehageligt for køberen, hvis der viser sig mangler efter overtagelsen, ikke blot på grund af de praktiske vanskeligheder, som manglen forvolder, men også fordi det ofte er usikkert, om sælgeren vil være i stand til at betale, selv om det lykkes for køberen at gennemføre et mangelskrav mod sælgeren.

For den godtroende sælgers vedkommende er det lige så ubehageligt, såfremt køberen efter at have overtaget ejendommen fremsætter krav på grund af mangler. Det gælder navnlig, hvis der er gået så lang tid, at sælgeren har indrettet sin økonomi i tillid til handlens endelighed.

En begrænsning af mangelsproblemerne ved køb af fast ejendom bør som nævnt ske på en måde, som er til fordel for både køber og sælger. Dette kan opnås på to måder, dels ved at forebygge, at der overhovedet opstår spørgsmål om mangler efter køberens overtagelse af ejendommen, dels ved at sikre, at der er penge til at betale for en eventuel udbedring m.v., hvis der alligevel viser sig en mangel.

En effektiv måde at forebygge mangelsproblemer på er at få ejendommen undersøgt af en dertil ud-

dannet tekniker inden aftalens indgåelse. Boligministeriet gennemførte i midten af 1980'erne en kvalitetssikringsordning for det offentligt støttede byggeri. Blandt elementerne i denne ordning er, at et byggeri gennemgås for fejl 5 år efter afleveringen. På baggrund af de indhøstede erfaringer med kvalitetssikringsordningen er det Boligministeriets opfattelse, at en almindelig gennemgang af en ejendom, foretaget af en dertil uddannet tekniker, vil kunne afsløre langt de fleste af sådanne fejl, som ellers vil kunne føre til skuffelse hos den ikke-bygningsagkyndige køber.

Ved en sådan bygningsagkyndig besigtigelse vil køberens beslutningsgrundlag blive forbedret betydeligt. Der findes allerede i dag en landsdækkende husbesigtigelsesordning, som er etableret af Praktiserende Arkitekters Råd og Foreningen af Rådgivende Ingeniører – den såkaldte PAR/FRI-ordning – men denne ordning har ikke hidtil opnået særlig stor udbredelse. En hovedårsag hertil er formentlig, at en sælger må se i øjnene, at en rapport, der omtaler fejl ved ejendommen, vil trykke prisen, og dette vil naturligvis være særligt mærkbart i en situation, hvor de fleste andre sælgere ikke fremlægger en tilsvarende rapport. I situationer, hvor flere køberemner har meldt sig, vil køberen formentlig ofte være tilbageholdende med at betinge sig, at der foretages en sagkyndig besigtigelse, idet køberen vil frygte, at sælgeren i så fald vælger at sælge til anden side.

Lov om omsætning af fast ejendom, der trådte i kraft den 1. januar 1994, indeholder en bestemmelse om, at professionelle udbydere og ejendomsformidlere skal rådgive parterne om behovet og mulighederne for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, jf. lovens §§ 3 og 13. Denne bestemmelse vil utvivlsomt medføre, at ejendomsformidlerne oftere end hidtil vil råde parterne til at få lavet en tilstandsrapport. Det er imidlertid uvist, i hvilket omfang parterne vil følge ejendomsformidlerens råd. Hertil kommer, at den nævnte lov ikke indeholder regler om, hvilken form for byggeteknisk undersøgelse ejendomsformidleren nærmere skal råde til at få foretaget. Loven giver således ikke sikkerhed for, at de besigtigelser, der eventuelt foretages på grundlag af ejendomsformidlerens råd, har en tilstrækkeligt god kvalitet, eller at den bygningsagkyndige er ansvarsforsikret.

Justitsministeriet finder på denne baggrund, at der er behov for at indrette den civilretlige lovgivning sådan, at det i forbindelse med hushandler m.v. bliver almindeligt udbredt at indhente tilstandsrapporter, som er udarbejdet af dertil uddannede og erfarne bygningsagkyndige, der også er dækket af en professionsansvarsforsikring.