

midlerne vil endvidere have pligt til at henlede parternes opmærksomhed på ordningen.

Det er forbundet med meget betydelig usikkerhed at vurdere, hvor stor en del af boligsælgerne der vil ønske at bruge ordningen og indhente tilstandsrapporter m.v. Det må forventes, at sælgerens tilskyndelse til at indhente tilstandsrapporter vil blive større, jo flere der bruger ordningen, og jo mere køberne vænner sig til, at der ved en handel foreligger en tilstandsrapport og et forsikringstilbud. Der er efter Justitsministeriets opfattelse grund til at antage, at ordningen efter en indkøringsperiode vil få stor udbredelse ved handel med én- og tofamiliehuse, og at der allerede i de første år efter ikrafttrædelsen vil blive udarbejdet flere tusind tilstandsrapporter.

6.2. Efter lovforslaget beskikker boligministeren et antal bygningssagkyndige til at udarbejde tilstandsrapporter.

Der er for tiden knyttet ca. 370 konsulenter til den såkaldte PAR/FRI-ordning, som hidtil har haft forholdsvis ringe udbredelse, jf. ovenfor under pkt. 3.2. Under varmesynsordningen er der for tiden beskikket ca. 500 energikonsulenter. Der er i de seneste år blevet udført ca. 5.000 varmesyn om året.

Boligministeriet har på den anførte baggrund skønnet, at der allerede i de første år efter ordningens ikrafttræden vil være grundlag for beskikkelse af mindst ca. 500-1000 bygningssagkyndige.

6.3. Efter lovforslaget fastsætter boligministeren bl.a. nærmere regler om de bygningssagkyndiges betaling af gebyr. Boligministeriet har i den forbindelse oplyst, at man forventer at fastsætte regler om betaling af gebyr for beskikkelse på ca. 1.000 kr. Beskikkelsen forudsættes at gælde i 3 år. Gebyret for fornyelse af beskikkelse forudsættes fastsat til ca. 500 kr. Endvidere forudsættes fastsat et gebyr på ca. 250 kr. pr. udleveret autoriseret rapportskema.

Den løbende administration af ordningen vil navnlig omfatte behandling af ansøgninger om beskikkelse, udformning og administration af kurser for de bygningssagkyndige, registrering af meddelte beskikkelser, behandling af eventuelle klager over bygningssagkyndige, ajourføring og revision af checklister og rapportskemaer på grundlag af indvundne erfaringer, administration af et arkiveringsystem for tilstandsrapporter samt formidling af erfaringer med rapporterne.

Der vil kunne opnås visse administrative lettelser ved at samordne tilstandsrapportordningen med varmesynsordningen, jf. ovenfor under pkt. 4.1.

Boligministeriet har oplyst, at en del af de nævnte opgaver i tilknytning til administration af ordningen forventes henlagt til privat regi, mens særligt generelle opgaver som fastsættelse af regler og retningsli-

nier for bygningsgennemgangen og for virksomheden som bygningssagkyndig forventes varetaget af Bygge- og Boligstyrelsen. Det skønnes på den baggrund, at forslaget nødvendiggør oprettelse af 1-2 årsværk (Ø) under Boligministeriet.

Boligministeriet skønner, at de samlede årlige omkostninger til administration m.v. af ordningen indtil videre vil blive i størrelsesordenen ca. 2-3 mio. kr., heraf lønsom i statsligt regi ca. 0,6 mio. kr. Etablerringsudgifterne i 1995 forventes at blive ca. 1,5 mio. kr. De samlede merudgifter forudsættes finansieret af de anførte gebyrer.

6.4. Det må antages, at antallet af retssager om mangler ved fast ejendom vil falde, hvis ordningen med tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer får den forventede udbredelse. Dette skyldes i første række, at langt de fleste af de fejl, som ellers ville kunne give grundlag for krav mod sælgeren, vil blive omtalt i tilstandsrapporten, således at der ikke bagefter kan opstå tvist herom. Endvidere vil sager om skjulte fejl i videre omfang kunne klares uden domstolsbehandling, hvis køberen har tegnet den tilbudte ejerskifteforsikring.

Der foreligger ikke statistisk materiale, som kan belyse, hvor mange civile retssager der drejer sig om mangler ved fast ejendom. På baggrund af to rundspørger til domstolene har udvalget imidlertid i betænkning nr. 1276/1994 anført, at sager om mangler ved fast ejendom synes at udgøre en betydelig del af retternes samlede arbejdsbyrde, jf. betænkningens s. 62-63.

På denne baggrund må det anses for sandsynligt, at den foreslåede ordning på længere sigt (formentlig tidligst om 2-3 år) i et vist omfang vil kunne frigøre ressourcer ved domstolene. Dette vil i givet fald kunne medvirke til at nedbringe domstolenes beramelsestider.

6.5. Indførelsen af en fortrydelsesret ved køb af fast ejendom og bestilling af bygning, jf. lovforslagets kapitler 2 og 3, skønnes ikke at ville have økonomiske eller administrative konsekvenser af betydning for det offentlige. Denne del af lovforslaget skønnes ikke at ville have erhvervsøkonomiske konsekvenser.

6.6. Lovforslaget skønnes ikke at ville have miljømæssige konsekvenser. Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Kapitel 1 indeholder regler om retsvirkningen af, at der foreligger en tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring i forbindelse med køb af en fast