

i § 4, idet den bygnings-sagkyndige i givet fald ikke senere vil kunne afvise et eventuelt erstatningskrav fra sælgeren med den begrundelse, at det beløb, som sælgeren har måtte betale til køber, blot korrigerer en for høj pris for ejendommen, og at sælgeren derfor ikke har lidt et tab.

Bestemmelsen i stk. 2 fastsætter en absolut reklamationsfrist på 5 år for krav mod den bygnings-sagkyndige. Efter den foreslåede bestemmelse løber reklamationsfristen som udgangspunkt fra den overtagesdag, som er aftalt mellem køber og sælger. Reklamationsfristen udvides således i forhold til den, der gælder efter standardvilkårene i Almindelige Bestemmelser for teknisk Rådgivning og bistand (ABR 89), hvorefter reklamationsfristen er 5 år fra afslutningen af rådgivningsopgaven.

I enkelte tilfælde bliver overtagesdagen aftalt til et tidspunkt længe efter handlens indgåelse. For at undgå, at den bygnings-sagkyndige i sådanne tilfælde skal komme til at hæfte for fejl i meget længere tid end 5 år efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten, foreslås det, at der under alle omstændigheder skal reklameres over for den bygnings-sagkyndige senest 6 år efter rapportens seneste datering. I tilfælde, hvor den bygnings-sagkyndige har fornyet rapporten, gælder 6 års-risten således fra fornyelsen.

Den foreslåede reklamationsfrist gælder ikke, hvis den bygnings-sagkyndige har påtaget sig at indestå for rigtigheden af rapportens oplysninger i længere tid. Fristen gælder heller ikke, hvis den bygnings-sagkyndige har handlet svigagtigt eller groft uagtomt.

Efter den foreslåede bestemmelse gælder 5 års-risten for enhver (køber, sælger eller andre), der har et økonomisk krav mod den bygnings-sagkyndige som følge af, at denne fejlagtigt har undladt at omtale et forhold i tilstandsrapporten.

Til § 4

I bestemmelsens stk. 1 fastsættes de krav til tilstandsrapporten, som skal være opfyldt, for at rapporten kan have de i § 2 nævnte retsvirkninger. Rapporten skal dels være udarbejdet af en dertil beskikket bygnings-sagkyndig, dels være udfærdiget på rapportskemaer, som er godkendt af boligministeren. Endvidere må rapporten ikke være for gammel, jf. nedenfor.

Stk. 2, 1. pkt., indeholder en bemyndigelse for boligministeren til at beskikke det antal bygnings-sagkyndige, som skønnes nødvendigt i forhold til efter-spørgslen efter tilstandsrapporter.

Efter stk. 2, 2. pkt., fastsætter boligministeren nærmere regler om betingelserne for at blive beskikket som bygnings-sagkyndig. En af disse betingelser skal

være, at den bygnings-sagkyndige har tegnet en professionsansvarsforsikring. Det vil blive fastsat, at den bygnings-sagkyndige løbende skal dokumentere at være dækket af en forsikring, som i hele den bygnings-sagkyndiges ansvarsperiode dækker tab, som den pågældende kan gøres ansvarlig for. Det forudsættes i øvrigt, at forsikringens omfang og vilkår mindst skal svare til, hvad der i almindelighed er opnåeligt på forsikringsmarkedet.

Boligministeren skal endvidere fastsætte nærmere regler om betingelserne for fratagelse og bortfald af beskikkelse. Det vil bl.a. blive fastsat, at beskikkelsen kan fratages, hvis den bygnings-sagkyndige ikke løbende dokumenterer at være dækket af en professionsansvarsforsikring som ovenfor nævnt, hvis den bygnings-sagkyndige har betydelig forfalden gæld til det offentlige, dvs. i størrelsesordenen 100.000 kr. eller derover, eller hvis den bygnings-sagkyndige ikke overholder reglerne om virksomheden som bygnings-sagkyndig eller reglerne om vederlag, jf. nedenfor. Der vil endvidere blive fastsat nærmere regler om bygnings-sagkyndiges adgang til at forlange afgørelser om fratagelse af beskikkelse indbragt for domstolene.

Det foreslås også, at boligministeren skal fastsætte nærmere regler om den praktiske administration af beskikkelsesordningen samt om gebyr for beskikkelse m.v. Der henvises herom til de almindelige bemærkninger, pkt. 6.

Den foreslåede ordning, hvorefter boligministeren fastsætter de nærmere regler om beskikkelsesordningen, svarer til, hvad der gælder med hensyn til energikonsulenter, som beskikkes til at udføre varmesyn, jf. § 20 i lov om begrænsning af energiforbruget i bygninger.

Som vilkår for at opnå beskikkelse vil der blive fastsat krav med hensyn til den bygnings-sagkyndiges uddannelsesmæssige baggrund og erhvervsmæssige erfaring inden for området. Der vil endvidere blive fastsat krav om, at de bygnings-sagkyndige skal gennemgå et kursus, der særligt tager sigte på de administrative aspekter i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter, samt at de pågældende deltager i efteruddannelse.

Det vil ikke være til hinder for at blive beskikket, at den pågældende tillige er ansat i et forsikrings-selskab.

Stk. 2, 3. pkt., indeholder en bemyndigelse for boligministeren til at fastsætte nærmere regler om de bygnings-sagkyndiges virksomhed. Reglerne vil bl.a. fastlægge kravene til den undersøgelse af ejendommen, som den bygnings-sagkyndige skal foretage som grundlag for udarbejdelsen af selve tilstandsrapporten. Det vil bl.a. blive fastsat, at undersøgelsen, med-