

mindre andet aftales, skal foregå med brug af håndredskaber og uden destruktive indgreb i bygningen, dvs. uden at der f.eks. brækkes gulvbrædder op.

Der vil endvidere blive fastsat regler om, at den bygningsagkyndige skal være uvildig i den enkelte sag og således ikke må have interesser, som kan have indflydelse på den pågældendes udarbejdelse af tilstandsrapporten. Det vil endvidere blive fastsat, at den bygningsagkyndige ikke må betinge sin udarbejdelse af en tilstandsrapport af, at parterne aftager ydelser – f.eks. en forsikring – som ikke er nødvendige for udarbejdelsen af rapporten.

Boligministeren bemyndiges desuden til at fastsætte regler om beregningen af de bygningsagkyndiges vederlag. Boligministeriet vil på baggrund af erfaringerne med den såkaldte PAR/FRI-ordning og Byggeskadefondens 5-års eftersyn sigte mod et normalt vederlag på ca. 4.000 kr., ekskl. moms, for udarbejdelse af en tilstandsrapport. Vederlaget vil blive afpasset efter husets størrelse, alder og indretning.

Efter stk. 3 kan boligministeren delegerer sine beføjelser efter loven. Det er hensigten at bemyndige Bygge- og Boligstyrelsen til at udøve beføjelserne. Det foreslås også, at boligministeren skal kunne overlade visse praktiske opgaver i forbindelse med administrationen af beskikkelsesordningen til private, f.eks. Teknologisk Institut, som på tilsvarende måde udfører opgaver i forbindelse med administrationen af energikonsulentordningen.

Udformningen af de administrative regler vil af Boligministeriet blive drøftet med de berørte organisationer og myndigheder.

Som ovenfor nævnt skal tilstandsrapporterne efter den foreslåede ordning udformes på et særligt skema, som skal være godkendt af Boligministeriet.

Rapportskemaet vil blive udformet sådan, at det sikres, at alle forhold, der normalt har betydning for en køber, bliver omtalt detaljeret og på en overskuelig måde, og sådan, at efterfølgende tvister om eventuelt rådgivningsansvar for den bygningsagkyndige så vidt muligt undgås.

Forsikringsbranchen vil blive inddraget i arbejdet med udformningen af rapportskemaerne med henblik på, at forsikringsselskaberne kan lægge enhver beskikket bygningsagkyndigs tilstandsrapport til grund ved afgørelsen af, på hvilke vilkår der kan tegnes ejerskifteforsikring mod skjulte fejl.

Rapportskemaerne vil blive udformet sådan, at det fremgår, om den bygningsagkyndige har fundet tegn på fejl, som ikke kan afsløres ved den foretagne undersøgelse. Rapportskemaet vil endvidere blive udformet således, at rapporten i videst muligt omfang indeholder den bygningsagkyndiges stillingta-

gen til karakteren og betydningen af de forhold, som viser sig ved undersøgelsen.

Ved udformningen af rapportskemaerne vil det endvidere blive sikret, at den bygningsagkyndige som led i undersøgelsen spørger sælgeren om forhold, som en sagkyndig ikke (altid) kan se, men som en sælger vil opdage ved at bo i huset – f.eks. fordi fejlen kun giver sig udslag i en bestemt slags vejr. Finder den bygningsagkyndige på grundlag af sin erfaring eller undersøgelsen i øvrigt, at der er grund til at tvivle på sælgerens oplysninger, skal dette anføres i rapporten.

Formålet med tilstandsrapporten vil være at oplyse, i hvilket omfang den undersøgte bygnings fysiske tilstand afviger negativt fra tilstanden i tilsvarende intakte huse af samme alder. I rapporten skal omtales skader, tegn på mulige skader samt forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål.

Rapporten skal således oplyse om bygningernes fysiske tilstand med henblik på, at disse oplysninger kan indgå i køberens vurdering af, på hvilke vilkår han vil købe ejendommen, samt i parternes vurdering af, hvad ejendommen bør koste. Rapporten skal endvidere kunne danne grundlag for et forsikrings-selskabs vurdering af, på hvilke vilkår der kan tegnes ejerskifteforsikring mod skjulte fejl i den pågældende ejendom. Dette betyder, at der i rapporten som udgangspunkt skal oplyses om forhold, som en køber normalt vil tillægge betydning, uanset om forholdet retligt ville kunne karakteriseres som en mangel i forholdet mellem køber og sælger.

Bagatelagtige forhold, hvis karakter og betydning er åbenbare selv for en ukyndig køber – f.eks. en dryppende vandhane – skal ikke omtales. Forhold, som ikke er af bagatelagtig karakter, skal derimod omtales, uanset om de måske er åbenbare for en ikke-sagkyndig. Køberen bør kunne stole på, at alle fejl, som den bygningsagkyndige har kunnet opdage, og som ikke er ubetydelige, er omtalt i tilstandsrapporten.

I rapporten skal normalt heller ikke omtales rent æstetiske eller arkitektoniske forhold, almindeligt slid og ælde, bygningens almindelige vedligeholdelsesstand, samt om bygningens plan og indretning er mere eller mindre praktisk. Det vil i rapportskemaerne udtrykkeligt blive anført, at rapporten ikke omtaler sådanne forhold.