

overensstemmelse med Boligrapporten side 67 sidste afsnit og side 68 første afsnit.

- Den bygnings-sagkyndige skal gennemgå en målrettet uddannelse, jf. Boligrapportens side 70 og 71.

*Svar:*

1. Efter den gældende lov kan sælgeren som udgangspunkt undgå at hæfte for fysiske mangler ved ejendommens bygninger, hvis han bl.a. fremlægger en tilstandsrapport, jf. lovens § 2. Efter lovens § 4 skal tilstandsrapporten for at have denne gunstige retsvirkning for sælgeren være udarbejdet af en beskikket bygnings-sagkyndig, og rapporten skal endvidere være udarbejdet på et skema, som er godkendt af by- og boligministeren. Bygnings-sagkyndige beskikkes af by- og boligministeren, jf. § 4, stk. 2. Efter denne bestemmelse - som ikke foreslås ændret - fastsætter by- og boligministeren endvidere regler om beskikkelse som bygnings-sagkyndig, herunder om ansvarsforsikring og andre betingelser for at opnå beskikkelse, om gebyr for beskikkelse m.v., om fratagelse og bortfald af beskikkelse samt om administrationen af beskikkelsesordningen. By- og boligministeren fastsætter endvidere regler om virksomheden som bygnings-sagkyndig, herunder om den bygnings-sagkyndiges undersøgelse til brug for udarbejdelsen af en tilstandsrapport, samt regler om den bygnings-sagkyndiges vederlag.

De fleste af de forslag, som nævnes i spørgsmålet, vil således efter den gældende lov kunne gennemføres administrativt. Det drejer sig navnlig om følgende:

- Krav om, at de bygnings-sagkyndige foretager visse destruktive indgreb i bygningerne, og at tilstandsrapporterne udvides med flere oplysninger om ulovlige bygningsindretninger.
- Udvidelse af tilstandsrapporten med oplysninger om indeklimaforhold og en skønsmæssig vurdering af restlevetiden for de større bygningsdele.
- Yderligere regler om bygnings-sagkyndiges uvildighed og uafhængighed.
- Krav om yderligere uddannelse af bygnings-sagkyndige.

For så vidt angår forslaget om at udvide tilstandsrapporterne med flere oplysninger om ulovlige bygningsindretninger m.v., henvises til besvarelsen af spørgsmål nr. 7 vedrørende lovforslaget.

Sådan som dette forslag er formuleret i Boligrapporten (side 64) og i spørgsmålet, forudsætter det i øvrigt, at der tages stilling til en række yderligere punkter, bl.a. til den nærmere afgrænsning af de »ulovligheder«, som de bygnings-sagkyndige i givet fald skulle pålægges at undersøge - herunder om de bygnings-sagkyndige alene skulle pålægges at undersøge forhold i strid med f.eks. bygningsreglementer og regler vedrørende el- og VVS-installationer, eller om de også skulle pålægges at undersøge forhold i strid med zonetilrettelse, lokalplaner, servitutter, sundhedsforskrifter m.v.

For så vidt angår forslaget om at udvide tilstandsrapporterne med oplysninger om indeklimaforhold og restlevetid skal Justitsministeriet bemærke, at det følger af de administrativt fastsatte regler - bekendtgørelse nr. 542 af 30. juni 1999 om huseftersynsordningen (huseftersynsbekendtgørelsen) - at tilstandsrapporten skal indeholde oplysning om restlevetid, hvis udskiftning af den pågældende bygningsdel er nødvendig inden for kortere tid for at undgå, at der forvoldes skader på andre bygningsdele. By- og Boligministeriet vil overveje, om det for at begrænse de afgrænsningsproblemer, der kan være, eventuelt bør pålægges de bygnings-sagkyndige generelt at oplyse, om væsentlige bygningsdele vil skulle udskiftes inden for de nærmeste par år.

Bortset herfra bør det imidlertid fremhæves, at loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. regulerer retsforholdet mellem køber og sælger gennem en frivillig ordning, som har til formål at beskytte begge parter mod problemer med fysiske mangler ved bygningerne. Efter regeringens opfattelse vil det ikke være rimeligt, hvis man i loven betinger sælgerens og køberens indbyrdes retsforhold af, om køberen får oplysning om det ene eller andet, som kan være nyttigt at vide, men som ikke har noget med fysiske fejl ved bygningerne at gøre.

Der er generelt ikke noget til hinder for, at parterne og den bygnings-sagkyndige i den enkelte sag kan aftale, at den bygnings-sagkyndige (mod ekstra vederlag) skal foretage destruktive indgreb i bygningerne, og/eller at rapporten udvides med visse yderligere oplysninger - f.eks. overslag over udbedringsomkostninger - som den bygnings-sagkyndige mener at kunne give, jf. herved § 13 i huseftersynsbekendtgørelsen.

For så vidt angår forslaget om yderligere regler om bygnings-sagkyndiges uvildighed og uaf-