

hængighed bemærkes, at By- og Boligministeriet har strammet reglerne herom ved den ovenfor nævnte huseftersynsbekendtgørelse fra 1999. Efter bekendtgørelsens § 6, nr. 6-8, skal den bygningssagkyndige dels være uvildig i den enkelte sag, således at den bygningssagkyndige skal være uafhængig af interesser, der kan påvirke arbejdet som bygningssagkyndig, dels undlade at udføre huseftersyn for eller efter anmodning fra en virksomhed, der beskæftiger sig med ejendomsformidling, hvis vedkommende er ansat i eller har ejerandele i den pågældende virksomhed, dels i tilstandsrapporten oplyse om samarbejdsaftaler om udførelse af huseftersyn truffet med ejendomsformidlere eller andre med interesse i den aktuelle hushandel.

For så vidt angår forslaget om yderligere uddannelse af de bygningssagkyndige, kan det oplyses, at kravene til de bygningssagkyndiges kvalifikationer og uddannelse løbende drøftes i en følgegruppe med repræsentanter for berørte organisationer og myndigheder, jf. huseftersynsbekendtgørelsens § 3.

Det kan endvidere oplyses, at By- og Boligministeriet med virkning fra årsskiftet har indført en praktisk prøve for de bygningssagkyndige. Prøven består i, at bygningssagkyndige, der ansøger om beskikkelse, skal deltage i tre huseftersyn under vejledning af en erfaren beskikket bygningssagkyndig. Resultatet af denne prøve indgår i vurderingen af ansøgerens kvalifikationer.

Det bemærkes imidlertid, at det efter regeringens opfattelse vil ligge uden for den gældende lovgivnings rammer at etablere en omfattende særlig uddannelse af bygningssagkyndige med henblik på, at de skal kunne pålægges at give oplysning om en række yderligere forhold, som ikke har noget med fysiske fejl ved bygninger at gøre. En sådan udvidelse måtte bl.a. forudsætte fornyede overvejelser om ordningens frivillige karakter og om de bygningssagkyndiges ansvars- og forsikringsforhold.

2. Ejerlejligheder og sommerhuse er ikke undtaget fra lovens ordning. Sælgeren kan således ligesom ved andre ejendomme som udgangspunkt undgå at hæfte for fysiske mangler ved at fremlægge en tilstandsrapport og oplysninger om ejerskifteforsikring.

Der kan udarbejdes sædvanlige tilstandsrapporter vedrørende alle sommerhuse m.v.

For så vidt angår ejerlejligheder skal sælgeren for at undgå mangelshæftelsen fremlægge tilstandsrapport vedrørende både den individuelle lejlighed og de fællesejede bygningsdele. Det skyldes, at sælgeren efter loven fritages for mangelshæftelsen for så vidt angår både den individuelle lejlighed og de fællesejede bygningsdele.

Skulle der ændres på kravet om, at der skal fremlægges tilstandsrapport vedrørende begge dele, måtte det efter Justitsministeriets opfattelse forudsætte en ændring af lovgivningen, så en sælger, der kun fremlægger tilstandsrapport vedrørende den individuelle lejlighed, også kun fritages for at hæfte for mangler i den individuelle lejlighed. En sådan sondring vil imidlertid skabe afgrænsningsproblemer, fordi manglerne ofte vil berøre både den individuelle og den fællesejede del.

Hertil kommer, at en begrænset ordning, der kun fritager sælgeren for mangler i den individuelle ejendom, vil være uden særlig interesse for parterne, fordi de mangler ved ejerlejligheder, der har væsentlig økonomisk betydning, i praksis skyldes forhold i fællesejede bygningsdele som f.eks. tag, mur eller fundament.

Hvis sælgeren af en ejerlejlighed ønsker at benytte lovens ordning, er der mulighed for, at tilstandsrapporten kan deles op i to, jf. § 17 i huseftersynsbekendtgørelsen. I større ejendomme vil det således kunne være en hensigtsmæssig løsning, at man i ejerforeningen beslutter at få udarbejdet og løbende ajourført én tilstandsrapport vedrørende fællesarealet, således at den samme rapport vil kunne benyttes, hver gang et medlem af ejerforeningen sælger sin lejlighed.

3. Forslaget vedrørende anvendelse af tilstandsrapporten som grundlag for finansieringsinstitutters værdiansættelse er beskrevet således i Boligrapporten (side 65):

»Tilstandsrapporten bør ... have en sådan udformning, at det normalt ikke kan betale sig for forsikringsselskaber, finansieringsinstitutter, rådgivere og andre sagkyndige at gennemgå eller beskrive ejendommen. Idégruppen er i den forbindelse opmærksom på, at der kan være behov for, at disse aktører besigtiger ejendommen, herunder eventuelt supplerer tilstandsrapporten med egne oplysninger.

Idégruppen foreslår derfor at ændre realkreditlovgivningen, så tilstandsrapporten helt eller delvis (afhængig af ejendommens forhold) kan