

bygningssagkyndig« må forventes at have i praksis.

Forslag C3

Uddannelse af de bygningssagkyndige

Det er en forudsætning for gennemførelsen af forslag C1 om grundigere tilstandsrapporter, at kravene til rapporten følges op af en målrettet uddannelse af de bygningssagkyndige.

Tilstandsrapporten udarbejdes i dag af en af de 900 bygningssagkyndige, som er beskikket af Bygge- og Boligstyrelsen. For at blive beskikket skal ansøgeren enten have en byggeteknisk uddannelse, være arkitekt, konstruktør eller have tilsvarende kundskaber erhvervet på anden måde. Desuden skal ansøgeren have mindst 5 års dokumenteret erhvervs erfaring vedrørende bygningsundersøgelser eller tilsyn med byggeri. Endelig skal ansøgeren have deltaget i huseftersynsordningens 1-dags informationskursus, hvor der gennemgås nogle af de juridiske og praktiske problemer, den byggesagkyndige kan komme ud for. Der kan stilles krav om, at der aflægges en prøve. Bygge- og Boligstyrelsen har oplyst, at der ikke afholdes prøver på nuværende tidspunkt, men at det overvejes med henblik på at skabe et mere objektivt grundlag for beskikkelse.

Fra forskellig side gives der udtryk for, at kvaliteten af tilstandsrapporterne er for svingende. Det er endvidere oplyst, at en af årsagerne til, at den eksisterende ordning ikke omfatter ulovlige bygningsinstallationer, er usikkerhed om, hvorvidt de bygningssagkyndige har den fornødne ekspertise til at afgøre dette.

Idégruppen foreslår, at der i forbindelse med beskikkelsen gennemføres en grundigere uddannelse, end der finder sted i dag på det obligatoriske 1-dags kursus. Der skal opnås sikkerhed for, at den bygningssagkyndige er i stand til at foretage en grundig gennemgang af enhver ejendom. Dette kan ske ved at etablere uddannelsesmoduler, de bygningssagkyndige kan deltage i afhængig af de enkelte ansøgers baggrund.

Den bygningssagkyndige skal herefter også kunne vurdere de forhold, der i medfør af Idégruppens forslag C1 skal omfattes af tilstandsrapporten. Det forudsættes således, at uddannelsen af de bygningssagkyndige gør sammenlægningen af de mange besigtigelser mulig.

Endelig foreslås det at indføre prøver, der sikrer, at de bygningssagkyndige har de fornødne kvalifikationer.

Forslag C4

Frivillige ejerskifteforsikringer

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. medførte nye ansvarsregler for sælger fra begyndelsen af 1996. Sælger er nu som udgangspunkt fri for ansvar for fysiske mangler ved ejendommen, som han ellers ville hæfte for i 20 år, såfremt køber har modtaget en tilstandsrapport samt et tilbud på ejerskifteforsikring.

Der var tale om en markant ændring i ansvarsreglerne, hvor køber fik en større risiko. Idégruppen er enig i, at det var nødvendigt, at der som modstykke hertil indførtes ordninger, der sikrer køber fyldestgørende information om ejendommen. Loven kræver således, at køber både får en tilstandsrapport samt et konkret tilbud om ejerskifteforsikring, for at ordningen finder anvendelse.

Det nye system har medført, at der i ca. 80 pct. af alle handler med enfamiliehuse både udarbejdes en tilstandsrapport og afgives et forsikringstilbud. Antallet af tegnede ejerskifteforsikringer har imidlertid kun udgjort 3-4 pct. af disse ejendomshandler.

Forsikringsselskaberne tager ofte betaling for at afgive et forsikringstilbud, typisk 500 kr. Betalingskravet begrundes med forsikringsselskabernes omkostningsbyrde ved at udarbejde de mange tilbud sammenholdt med den lave tegningsprocent. Forsikringsselskabernes omkostninger ved at afgive et tilbud er imidlertid normalt højere end dette beløb. Disse forhold synes at have ført til, at forsikringsselskaberne ikke prioriterer ejerskifteforsikringen særlig højt. Ejendomsmæglerne har således oplevet, at ventetiden for at modtage et forsikringstilbud har forsinket gennemførelsen af bolighandlen. Ligeledes har det vist sig vanskeligt for ejendomsmæglerne at formå forsikringsselskaber til at afgive forsikringstilbud til andre mæglerer end medlemmer af kæder, som forsikringsselskabet har et samarbejde med.

Ejerskifteforsikringen kan være et instrument til at forebygge, at der opstår strid mellem køber og sælger om mangler efter købers overtagelse af ejendommen. Det er imidlertid Idégruppens