

En almindelig udbredelse af tilstandsrapporter, der udarbejdes af særligt beskikkede bygningsgagkyndige på godkendte rapportformularer, vil efter Justitsministeriets opfattelse forbedre forbrugernes stilling ved køb af fast ejendom betydeligt. Forbedringen vil bestå i, at langt de fleste mangelspørgsmål bliver afklaret, før handlen afsluttes, således at de kan indgå i drøftelserne om den rette pris for ejendommen. En sådan forudgående afklaring af ejendommens fysiske tilstand må foretrækkes frem for ordninger, der primært tager sigte på at klare mangelsproblemerne efterfølgende, når de har vist sig.

Visse fejl eller tegn på fejl ved en bygning vil imidlertid kunne være skjulte selv for en bygningsgagkyndig, fordi dennes undersøgelse i praksis må foregå uden omfattende fysiske indgreb i bygningen. Som regel vil sælgeren heller ikke kende til sådanne skjulte fejl. Udbedringsomkostningerne ved sådanne fejl vil undertiden kunne være betydelige, navnlig ved visse skjulte konstruktionsfejl. Sådanne fejl vil være sjældent forekommende, men situationen vil i givet fald ofte være den, at hverken køber eller sælger har råd til at betale udbedringsomkostningerne.

Problemet med denne tilbageværende risiko kan bedst løses ved en forsikringsmæssig afdækning, således at et forsikringselskab dækker udgiften til udbedring af manglen.

Der findes allerede i dag en række ejerskifteforsikringer på markedet, men de har hidtil opnået meget ringe udbredelse. Den type ejerskifteforsikring, som bedst vil kunne løse problemerne, er efter Justitsministeriets opfattelse en kaskolignende forsikring, hvor køber er den sikrede, og hvor forsikringen dækker fejl ved bygningen uden hensyn til, om køber ville kunne gøre mangelskrav gældende mod sælger. Herved opnås det, at spørgsmålet om, hvorvidt køber kan få erstatning, hverken afhænger af retsforholdet mellem køber og sælger eller af retsforholdet mellem sælger og forsikringselskabet. Sælgeransvarsforsikringer, som i dag er de mest udbredte, er mindre velegnede, dels fordi dækningen afhænger af aftaleforholdet mellem køber og sælger, dels fordi køber normalt ikke selv er herre over disse forsikringer, men er afhængig af, at sælgeren holder forsikringen i kraft.

I betænkning nr. 1276/1994 er der på side 155ff redegjort for, hvilke nærmere krav der efter udvalgets opfattelse bør stilles til en ejerskifteforsikring, der på fyldestgørende måde skal dække køberens ind, hvis der efterfølgende viser sig skjulte fejl, som ikke er nævnt i en tilstandsrapport. Justitsministeriet er enig i de forudsætninger, udvalget har opstillet, jf. nedenfor under pkt. 4. Udvalget har ført drøftelser

med Assurandør-Societetet om mulighederne for at etablere sådanne forsikringer. Det er fremgået af disse drøftelser, at nogle forsikringselskaber vil være indstillet på at udbyde forsikringer, som opfylder kravene.

Assurandør-Societetet har under drøftelserne med udvalget anslået, at den gennemsnitlige éngangspræmie for en frivillig forsikring, der dækker i 5 år, i givet fald vil blive 10-15.000 kr., såfremt der fastsættes en selvrisiko på 30.000 kr. i forsikringsperioden. Forlængelse af forsikringen med yderligere 5 år vil normalt kunne ske for en meget beskedent tillægspræmie. Et større forsikringselskab har over for udvalget tilkendegivet, at man formentlig vil kunne tilbyde en 5-årig forsikring med en gennemsnitlig éngangspræmie på 15.000 kr. for hele perioden og en selvrisiko på 15.000 kr. Der henvises til betænkning nr. 1276/1994, s. 156.

Forsikringspræmier af denne størrelse vil næppe generelt få køberne til at undlade at tegne ejerskifteforsikring. Efter Justitsministeriets opfattelse er det endvidere sandsynligt, at de gennemsnitlige præmiestørrelser vil falde, hvis ordningen vinder betydelig udbredelse.

Justitsministeriet er på denne baggrund enig i udvalgets forslag i betænkning nr. 1276/1994, som går ud på at ændre de civile retlige regler på en måde, der både tilskynder til indhentelse af tilstandsrapporter og til tegning af ejerskifteforsikringer mod skjulte fejl. Lovforslagets kapitel 1 tager sigte herpå.

3.3. Fortrydelsesret

Forslaget om indførelse af en fortrydelsesret fremsættes på baggrund af den specielle situation på ejerboligmarkedet, at ikke-sagkyndige købere som regel ikke har reel mulighed for på egen hånd hurtigt at opnå fuldt overblik over deres juridiske og økonomiske situation i forbindelse med et køb, jf. ovenfor under pkt. 2.1. Skønt en ejendomsformidler i et vist omfang skal tage hensyn til køberens interesser i forbindelse med en ejendomshandel, er det ikke muligt for en formidler at tilgodese både sælgers og købers interesser i samme omfang. En erkendelse heraf er kommet til udtryk i § 15 i lov om omsætning af fast ejendom, hvorefter ingen må være formidler for begge parter i samme handel.

Som nævnt kan det for en privatperson være yderst vanskeligt på en begrænset tid at foretage en fyldestgørende overvejelse af alle en ejendomshandels økonomiske og juridiske konsekvenser.

Køb af f.eks. bil eller båd kan også være et stort engagement, men er dog normalt af væsentligt mindre betydning. Endvidere er en sådan handel ikke så kompliceret som køb af fast ejendom, som desuden