

dommen. Heri vil der efter Justitsministeriets opfattelse ligge en betydelig tilskyndelse, som ejendomsformidlerne endvidere vil være forpligtede til at gøre opmærksom på og vejlede om.

Ordningen er frivillig. Det er op til sælgeren, om han ønsker at få lavet en tilstandsrapport og indhente tilbud på en ejerskifteforsikring. Sælgeren kan vælge at løbe risikoen ved ikke at benytte ordningen og i stedet måske prøve at få indføjet nogle ansvarsfraskrivelser i købsaftalen. I retspraksis tillægges ansvarsfraskrivelser dog som hovedregel kun retsvirkning, hvis de er fremhævet over for køberen og drejer sig om bestemt angivne fejl.

For køberen er den grundlæggende fordel ved ordningen, at køberens beslutningsgrundlag med hensyn til ejendommens fysiske tilstand bliver så fyldestgørende som muligt. Køberen vil få en detaljeret viden om ejendommens fysiske tilstand og egenskaber. Køberen vil endvidere blive gjort bekendt med, i hvilket omfang og til hvilken pris det er muligt at forsikre sig mod den begrænsede risiko for skjulte mangler, som er tilbage, når der foreligger en tilstandsrapport.

Det er op til køberen, om han vil tegne forsikring mod skjulte fejl. Den gennemsnitspræmie, som forsikringsbranchen har anslået, jf. ovenfor under pkt. 3, vil som nævnt næppe i sig selv afholde køberne fra at tegne forsikring. I enkelte tilfælde vil et forsikringselskab måske forlange en særligt høj præmie på grund af ejendommens forfaldne tilstand eller karakter i øvrigt, men i så fald vil køberen kunne tage den høje forsikringspræmie med i betragtning ved sin vurdering af, hvad han vil betale for den pågældende ejendom. I praksis vil det være sikret, at parterne inden aftalens indgåelse tager stilling til, hvordan den tilbageværende risiko for skjulte mangler økonomisk skal fordeles. Vælger køberen at handle uden at tegne forsikring, vil det ske på et fuldt oplyst grundlag. Hvis der senere viser sig en mangel, vil der ikke kunne foreligge en skuffelse, som kan begrunde et krav mod sælgeren.

Ejendomsformidlers rådgivning skal være sagkyndig og udøves med omsorg for parternes interesser, jf. § 16 i lov om omsætning af fast ejendom. Ejendomsformidlere skal derfor henlede sælgerens opmærksomhed på fordelene ved den foreslåede ordning samt fremhæve de fordele, der for køberen vil være forbundet med at tegne en ejerskifteforsikring. En ejendomsformidler vil også have pligt til at fremhæve fordelene ved et konkurrerende selskabs forsikringsform, hvis den er mere omfattende, selv om formidleren måtte have en eller anden organisatorisk eller økonomisk tilknytning til et forsikringselskab, som udbyder en mindre omfattende forsik-

ring. Efter Justitsministeriets opfattelse er det rimeligt at antage, at dette vil kunne få en væsentlig markedsregulerende betydning.

I udvalget var der ikke enighed om, hvorvidt sælgeren bør have mulighed for at undgå at hæfte for mangler, hvis den solgte ejendom efter sin art overhovedet ikke kan ejerskifteforsikres, sådan som det for tiden bl.a. er tilfældet med ældre fritidshuse samt med ejerlejligheder i etageejendomme, jf. betænkning nr. 1276/1994, s. 157.

Udvalgets flertal fandt, at ordningen bør gælde også i disse tilfælde. Flertallet lagde herved vægt på, at brugen af tilstandsrapporterne bør udbredes mest muligt, samt at en oplysning til køber om, at der ved den pågældende ejendomstype ikke kan tegnes forsikring mod skjulte fejl, må forventes at få væsentlig betydning for, hvilken pris køberen er villig til at betale for ejendommen.

Et mindretal fandt, at de typer af ejendomme, som forsikringselskaberne generelt ikke vil ejerskifteforsikre, bør være undtaget fra ordningen, fordi ordningens hovedformål er at give både sælger og køber mulighed for at frigøre sig for den økonomiske risiko for fysiske mangler.

Lovforslaget er udformet i overensstemmelse med mindretallets indstilling. Den foreslåede ordning fraviger det almindelige princip om, at sælgeren hæfter for skjulte mangler ved det solgte, og ordningen bør derfor efter Justitsministeriets opfattelse som udgangspunkt kun gælde, hvis køberen har en reel mulighed for at forsikre sig mod den risiko, han overtager fra sælgeren, og hvis køberen kan få oplyst en konkret pris på, hvad det vil koste at tegne en sådan forsikring.

Justitsministeriet har på denne baggrund endvidere overvejet, om det er rimeligt at lade ordningen gælde i tilfælde, hvor der på grund af særlige forhold ved den pågældende ejendoms fysiske tilstand ikke kan tegnes en ejerskifteforsikring, selv om dette ellers er muligt ved køb af tilsvarende ejendomme. Justitsministeriet finder, at det netop for ejendomme, som på grund af manglende vedligeholdelse eller lignende slet ikke kan ejerskifteforsikres, er særlig vigtigt at få indhentet en tilstandsrapport. Justitsministeriet finder derfor, at ordningen bør gælde også i disse tilfælde. De foreslåede regler er endvidere udformet sådan, at det sikres, at køberen får en redegørelse for, hvilke konkrete punkter der er til hinder for, at der kan tegnes forsikring, jf. lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 2. Køberen kan på dette grundlag gøre op med sig selv, om han ønsker at købe ejendommen, og i givet fald på hvilke vilkår.

Ældre fritidshuse og ejerlejligheder vil som nævnt indtil videre falde uden for ordningen. Også ved køb