

Underspørgsmål A:

I bekræftende fald hvilke, og er de i givet fald rimelige?

Underspørgsmål B:

Såfremterspørgsmål A besvares bekræftende, spørges: »Kunne samme effekt opnås lettere på anden måde?»

Spørgsmål 4 kan besvares bekræftende, idet lovforslag L 218 indeholder væsentligt ændrede retsvirkninger af tilstedeværelse af *tilbud om ejerskifteforsikring* (inkl. tilstandsrapport), end det er tilfældet, når/hvis forsikring m.v. etableres i dag under gældende lovgivning!

Også vedtagelse af 2. del af L 218 om *fortrydelsesret for køber* vil vende op og ned på den nuværende retstilstand!

Svar på underspørgsmål A:

Erfter nugældende lov hæfter en sælger af en ejendom i 20 år for skjulte fejl og mangler.

Såfremt lovforslag L 218 vedtages i den foreliggende form, vil en sælger blot ved at fremlægge et tilbud på en 5-årig ejerskifteforsikring (inkl. tilstandsrapport) slippe af med hele sin hæftelse. Forsikringen skal ganske vist kunne gentegnes for en ny 5-årig periode, men hvad enten den på det tidspunkt værende ejer vælger at gøre dette eller ej, er den nuværende sælger helt ude af sit ansvar (bortset fra sving).

Om det er helt rimeligt, kan vel diskuteres!

Man må vel næsten sige, at man bevæger sig fra den ene grøft og lige over i den anden!

Fra at have en 20-årig »garanti« fra tidligere ejer(e) får en køber nu en 5-årig garanti (eventuelt 10-årig) fra et forsikringsselskab, hvis han ønsker det og er i stand til at betale for den.

Men 15 år af købers nuværende garantiperiode (i bedste fald 10 år af perioden) forsvinder op i den blå luft, afhængigt af forsikrings-tegningen.

En køber vil næppe være fritaget for at føre retssager om eventuelle fejl og mangler fremover. Vi skulle kende forsikringsselskaber dårligt, om de blot sendte en check på anfordring fra en husejer. Husejere må tværtimod påregne at skulle føre retssager mod professionelle forsikringsselskaber fremover i stedet for – som i dag – mod tidligere ejere af ejendommen.

Efter Dansk Ejendomsmæglerforenings opfattelse kan der i hvert fald rejses berettiget tvivl om, hvorvidt man ikke strækker retsvirkningerne for langt ved denne bestemmelse.

Det mener vi nærmest er tilfældet, når man ser på, hvad prisen for ejerskifteforsikringen påregnes at blive.

En 5-årig forsikrings præmie skønnes – med en selvrisko på 30.000 kr. – at ville andrage ca. 15.000 kr. En eventuel 5-årig forlængelse vil næppe kunne gøres for mindre end 15.000-25.000 kr.

Det betyder, at en køber – inkl. selvrisko – let kan komme af med op imod måske 100.000 kr. i løbet af en forsikringsperiode.

Når vi lægger til grund, at forsikringsselskaberne i årevis – efter eget udsagn – har forsøgt at markedsføre ejerskifteforsikringer til omkring 1/3 af den pris, som nu bliver gældende, uden at det er lykkedes at sælge ret mange, så kan man frygte, at ganske mange købere vil vælge forsikringstegning *fra*, og dermed er sælger sluppet af med sit nuværende 20-årige ansvar *helt gratis*, nemlig blot ved at fremlægge et *tilbud* på forsikring for køber.

Det gavner ikke billedet, at sælgeren ingen særlig motivation har til at finde *bedste og billigste* forsikringstilbud, idet han jo slipper af med ansvaret, *uanset* om køber tegner forsikringen eller ej. Selv i situationen, hvor forsikringsselskabet måtte vælge at sige, at det slet ikke vil tegne forsikring, slipper sælger af med det ansvar, som han – efter gældende ret – har i 20 år.

Vi er i *tvivl*, om det er en rimelig ændring!

Svar på underspørgsmål B:

Såfremt man lægger til grund, at der i Folketinget måtte være et ønske om at opnå den retsvirkning, som vil være konsekvensen af den ovenfor under A nævnte ændring, vil en ændring af lov nr. 453's, LOOAFE's, §§ 3 og 13 om »byggeteknisk gennemgang« være en betydelig enklere og mere hensigtsmæssig måde at opnå denne effekt på, frem for at vedtage et helt nyt lovkompleks af den grund.

Også dette taler for at *udsætte* viderebehandling og eventuel vedtagelse af lovforslag L 218, indtil dette spørgsmål bliver bedre belyst.

Bilag 5:

Spørgsmål 5: *Er køber forbruger, og har han/hun derfor et særligt behov for beskyttelse over for sælger?*