

virksomheder, som er væsentligt forskellige fra retsvirkningerne af lov nr. 453, LOOAFE?»

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at dette spørgsmål kan besvares bekræftende. Foreningen rejser imidlertid spørgsmål om rimeligheden af den retsvirkning, at sælgeren som udgangspunkt kan undgå at hæfte for fysiske mangler ved huset, såfremt han fremlægger en tilstandsrapport og et tilbud på en ejerskifteforsikring.

Det anføres i den forbindelse bl.a., at det på grund af de anslåede præmiestørrelser er tvivlsomt, om køberne vil tegne de tilbudte forsikringer mod skjulte fejl. Foreningen anfører, at køberen »let kan komme af med op imod måske 100.000 kr. i løbet af en forsikringsperiode.«

Justitsministeriet skal bemærke, at Assurandør-Societetet over for det såkaldte Brydendehold-udvalg har anslået, at præmien for en 5-årig ejerskifteforsikring mod fejl, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten, med en nærmere angivet selvrisiko vil være 10.000-15.000 kr. Societetet har endvidere oplyst over for Justitsministeriet, at forlængelse af forsikringen med yderligere 5 år normalt vil kunne ske for en meget beskedent tillægspræmie. Den anslåede præmie er en engangspræmie for hele forsikringsperioden, ikke en årlig præmie. Justitsministeriet er på denne baggrund uforstående over for Dansk Ejendomsmæglerforenings bemærkning om, at køberens forsikringsudgifter vil kunne blive på op til 100.000 kr.

Som anført i besvarelsen af bl.a. Retsudvalgets spørgsmål nr. 1 vil forsikringspræmier af den ovenfor nævnte størrelse næppe generelt få køberne til at undlade at tegne ejerskifteforsikring. Præmien for den tilbudte ejerskifteforsikring vil også kunne indgå i parternes drøftelser om prisen for ejendommen.

Det kan endvidere nævnes, at ejendomsformidlerne vil have pligt til at gøre køberen opmærksom på den risiko, som den pågældende vil løbe ved ikke at tegne en sådan forsikring. Køberen kan vælge at spare udgiften til forsikringspræmien, men har så også – som i andre tilfælde, hvor forsikring spares – accepteret selv at bære risikoen. Efter Justitsministeriets opfattelse må det antages, at langt de fleste købere vil se det fornuftige i at tegne en ejerskifteforsikring.

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører

endvidere, at de købere, som tegner ejerskifteforsikringer, må påregne jævntligt at skulle gennemføre retssager mod forsikringsselskaberne for at få dem til at betale for fejl og mangler, der konstateres efter køberens overtagelse af ejendommen.

Justitsministeriet skal hertil anføre, at de ejerskifteforsikringer, der skal tilbydes køberne, efter lovforslaget skal være kaskolignende forsikringer, ikke sælgeransvarsforsikringer. Hermed undgås det, at der ved afgørelsen af, om et forhold er dækket af forsikringen, skal foretages en ofte vanskelig vurdering af, om der foreligger en »mangel« i juridisk forstand. De forsikringer, der skal tilbydes køberne, vil have et dækningsomfang, som efter Justitsministeriets opfattelse er klarere defineret, og som typisk ikke vil give anledning til tvivl. Som anført i lovforslagets bemærkninger skal forsikringerne som udgangspunkt dække alle fejl ved bygningen, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Ved fejl forstås skader, tegn på mulige skader samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader. Ved skade forstås navnlig brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen.

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører også, at der i §§ 3 og 13 i lov om omsætning af fast ejendom allerede findes regler, som vil fremme brugen af tilstandsrapporter.

Efter de nævnte bestemmelser skal ejendomsformidlere m.v. gøre parterne bekendt med behov og muligheder for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

Justitsministeriet skal anføre, at de nævnte bestemmelser i lov om omsætning af fast ejendom alene regulerer ejendomsformidlernes oplysningspligt og dermed har et andet sigte end den foreslåede lovgivning. Endvidere sikrer de nævnte bestemmelser for det første ikke en bestemt kvalitet af den byggetekniske gennemgang, der eventuelt foretages på baggrund af ejendomsformidlerens oplysninger, og for det andet tilskynder bestemmelserne ikke til, at det bliver sælgeren, der indhenter en tilstandsrapport. Det er ressourcespild, hvis flere køberemner indhenter byggetekniske erklæringer vedrørende den samme ejendom.

– Ad spørgsmål 5: »Er køber forbruger, og har han/hun derfor et særligt behov for beskyttelse over for sælger?«

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at