

En række sælgere vil altså få bedømt deres retsstilling efter de regler, vi kender i dag. Andre sælgere vil få en helt ny retsstilling. Man kan ikke sige, det bliver lettere at være sælger. Eller køber.

Er mangler ved fast ejendom et problem?

Mangler ved huse er lige ulykkelige for sælgere og købere. Men en så radikal ændring af gældende retstilstand, som vi ser her, må forudsætte, at der er dokumenteret behov for en ændring.

Dette er ikke tilfældet!

Udvalget har i meget begrænset omfang i 1987 og 1990 undersøgt problemets omfang ved henvendelse til nogle retter rundt i landet.

Det er beklageligt, at man ikke har foretaget nærmere analyser og heller ikke en opfølgning på undersøgelserne fra 1987 og 1990.

En opfølgning ville nok have dokumenteret, at udviklingen fra 1987 til 1990 (den viste en tydelig nedgang i antallet af retssager om mangler og en stramning af retspraksis) er fortsat. Det er næppe forkert at antage, at udviklingen fra 1990 til 1994 faktisk er endnu mere markant end for perioden 1987-1990.

Der er altså en risiko for, at Folketinget gennemfører en ændring på et centralt lovområde – hvor de forhold, der skulle begrunde ændringen, er helt anderledes end forudsat!

Hvis der viser sig mangler, som ikke er omtalt i rapporten, kan køber rette sit krav mod den, der har udarbejdet rapporten. Den rapportudarbejdende, der skal være autoriseret af Boligministeriet, skal være ansvarsforsikret. Men hvad sker, hvis forsikringssummen er »brugt op«? Måske skulle sælger da være ansvarlig »på anden plads«.

I en række tilfælde vil der vise sig fejl og mangler, uden at der kan påvises en fejl ved tilstandsrapporten. Da skal køber selv bære risikoen. Der er ikke fremført en bæredygtig argumentation for med et pennestrøg at ændre købers retsstilling så afgørende.

Hvad koster det?

Prisen og vilkårene for en ejerskifteforsikring kendes ikke(!).

Udvalget *skønner*, at prisen for en forsikring over 5 år vil andrage 10-15.000 kr. med en selvrisiko på 30.000 kr.

10-15.000 kr. *efter skat* – et anseligt beløb. Dertil en meget stor selvrisiko. Når Justitsministeriet i forbindelse med lovforslaget anfører, at »forsikringspræmier af denne størrelse ikke i sig selv (vil) afholde købere fra at tegne ejerskifteforsikring«, må jeg som praktiker konstatere, at der er langt fra ministeriets korridorer til det virkelige liv.

Praktikere ved, at en forsikringspræmie på »bare« 4-5.000 kr. er et problem for huskøbere. Mange oplever spørgsmålet som et valg mellem en forsikring og en opvaskemaskine. Mange forbrugere kan ikke – naturligt nok – overskue, at de ved dette valg efter den nye lovsatser familiens økonomi. Det ved praktikere.

Hvem skal betale?

Det må overraske, at der ikke i højere grad er opstillet retningslinjer for forsikringens indhold. Det må undre, at man har taget Assurandør-Societetets præmieangivelse ad notam uden kritiske spørgsmål. Det er ikke en tilfredsstillende løsning, at man via en bestemmelse i loven bemyndiger Justitsministeriet til at stille krav til forsikringsvilkårenes indhold.

Sælger skal betale for en tilstandsrapport. Pris ca. 5.000 kr. Køber skal vælge mellem at løbe risikoen for fejl eller betale en forsikring til 10-15.000 kr.

Hvorfor skal køber bære hovedparten af omkostningerne? Det var vel *mere nærliggende* at lade det være op til sælger både at lade udarbejde tilstandsrapport og evt. tegne den forsikring, der skal begrunde, at køber afskæres retten til i al fremtid at rejse noget krav mod sælger. Det er hovedsagelig sælger, der opnår gevinsten, nemlig »fredning« for krav i al fremtid.

Hvordan foregår det på markedet?

Det er en mangel, at man tilsyneladende ikke er opmærksom på, at markedet selv har indrettet sig på, at det for både sælger og køber er praktisk at undersøge fast ejendom, før der handles. Det går faktisk fint i det virkelige liv – parterne kan selv klare det uden ny lovgivning.

Det kan tænkes, at standardiserede krav til indholdet af tilsynsrapporter vil være en fordel. Men det må blive gæsteri, for vi har hverken i udvalgsbetænkningen eller i tilknytning til lovforslaget tilstrækkelige oplysninger om, hvilke krav der tænkes stillet til indholdet af