

Som køber vælger man selv, hvilken risiko man vil påtage sig ved køb af fast ejendom, herunder om man vil tegne en forsikring. Det er en afvejning, køber må foretage.

Et mindretal inden for mindretallet (Frihed 2000's medlem af udvalget) anfører, at lovforslaget, som vedrører en lov om forbrugerbeskyttelse, overhovedet ikke vil virke efter hensigten, såfremt det bliver vedtaget i den form, som regeringen har fremsat det.

I 1997 nedsatte Erhvervsministeriet en idégruppe, som fremlagde en boligrapport med forskellige forslag, som skulle gøre det nemmere og billigere at handle bolig og sikre forbrugerne et produkt, som de selv var i stand til at tage stilling til. Såfremt dette skal opnås, kræver det efter Frihed 2000's opfattelse, at købere af fast ejendom bliver udstyret med to redskaber:

For det første en tilstandsrapport, der i klar tekst fortæller om ejendommens indretning og tilstand, og som gør opmærksom på det, hvis der i ejendommen er ulovlige indretninger. Det er ikke meningen, at der skal foretages store destruktive indgreb på ejendommen, men dér hvor ulovlighederne er åbenbare, eller hvor den bygningsagkyndige har mistanke om, at indretningen er ulovlig, bør dette fremgå.

For det andet skal der skabes sikkerhed for en langt tydeligere habitet og uafhængighed hos de bygningsagkyndige, således at den bygningsagkyndige, der afleverer tilstandsrapporten, ikke har andre økonomiske interesser i rapporten end dem, som er betinget af det honorar, vedkommende modtager. Desuden skal der knyttes strengere ansvarsregler til udarbejdelsen af rapporten.

Såfremt man udstyrer køberne med en sådan tilstandsrapport, vil selv almindelige købere i meget vidt omfang være i stand til at bedømme, om den forlangte pris på ejendommen er rimelig set i relation til ejendommens tilstand.

Et andet vigtigt formål er at sikre, at de mange sager, der føres for domstolene om skjulte fejl og mangler, bliver reduceret til de tilfælde, hvor der er tale om svig. Det forudsætter, at ejerskifteforsikringer bliver udformet på en sådan måde, at de rent faktisk bliver tegnet. Det kan efter Frihed 2000's opfattelse godt være rimeligt, at køber og sælger deler udgiften, da begge parter har lige stor interesse i det. Når det indtil nu har været således, at fremlæggelsen af et tilbud er obligatorisk, men at der alligevel er op imod 40.000 til-

bud, der ikke bliver tegnet, skyldes det, at omkostningerne ved at tegne forsikringen har været for høj. Dette kan imødegås, hvis tilstandsrapporten er langt bedre og der til rapporten er knyttet strengere ansvarsregler for udarbejdelsen af rapporten. Derved kan forsikringsselskaberne let skaffe sig et overblik over, hvilket objekt det er, de skal forsikre, og det vil alt andet lige betyde, at man ville få billigere tilbud.

Som forholdene er i praksis, har både køber og sælger en interesse i på handelstidspunktet at slippe økonomisk mest fordelagtigt. Det betyder, at sælgeren får flest penge, og at køberen kommer af med færrest mulige kontante penge. Som konsekvens heraf bliver forsikringerne ofte ikke tegnet, fordi ingen af parterne ser nogle år frem i tiden. Det medfører i praksis, at en køber, når skjulte fejl og mangler opstår, kan komme ud for at skulle efterforske en sælger måske i andet, tredje eller fjerde led, fordi de forudgående sælgere er gået konkurs eller ikke på anden måde er til at få fat i og føre for retten. Det er helt urimeligt, at en person, der har solgt en ejendom for mange år siden, stadig skal hæfte for skjulte fejl og mangler, som vedkommende i de fleste tilfælde aldrig har kendt til, og som ikke var aktuelle på det ejertidspunkt, der var tale om.

Selv om Frihed 2000 ikke er tilhænger af for megen lovgivning, kunne man, hvis man ville sikre køberne og sælgerne en lige retsstilling og domstolene imod de mange sager om skjulte fejl og mangler, overveje, om det ikke var rimeligt at gøre ejerskifteforsikringen obligatorisk. I modsat fald burde man fjerne det obligatoriske krav om at fremlægge tilbudet. Det er helt uacceptabelt, at man har pligt til at fremlægge et tilbud, ingen vil have, eller ingen har pligt til at modtage.

Såfremt man gjorde ejerskifteforsikringen obligatorisk og delte udgifterne mellem køber og sælger, burde en sådan ordning også gælde for dødsboer og ved tvangsauktioner. I disse to tilfælde, hvor det i dag er muligt at lave ansvarsfraskrivelse, opnår man den fordel, at et sæt arvinger med det samme kan tage stilling til forsikringspræmien og lade det indgå i dødsboet, ligesom kreditforeningerne kan medregne udgiften til ejerskifteforsikring i den regning til ejeren, de ikke får dækket på tvangsauktionen.

Frihed 2000 fatter ikke, at regeringen kan nedsætte en idégruppe, der skal komme med forslag til at handle ejendom på en billigere og nemmere