

Det bemærkes, at lovforslaget gennemfører idégruppens forslag om at pålægge ejendomsformidlere at rådgive køberne om behovet for at tegne ejerskifteforsikring, jf. lovforslagets § 3.

Om baggrunden for, at idégruppens forslag om »frivillige« ejerskifteforsikringer ikke er søgt gennemført, skal Justitsministeriet anføre følgende:

Det er et grundlæggende element i lovens ordning, at sælgeren til gengæld for den beskyttelse, der ligger i at undgå mangelshæftelsen, må sørge for, at køberens beslutningsgrundlag med hensyn til ejendommens fysiske tilstand bliver så fyldestgørende som muligt. Gennem tilstandsrapporten får køberen en detaljeret viden om ejendommens fysiske fejl og mangler. Gennem forsikringstilbudet - der skal opfylde en række minimumskrav - bliver køberen gjort bekendt med, i hvilket nærmere omfang og til hvilken pris det er muligt at forsikre sig mod risikoen for, at der er skjulte fejl ved den pågældende ejendom, som den bygningssagkyndige ikke har kunnet opdage, og som derfor ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Efter Justitsministeriets opfattelse ville det ødelægge den balance mellem hensynet til sælger og hensynet til køber, som ligger i ordningen, hvis man slækkede på kravet om, at der skal fremlægges konkrete forsikringsoplysninger for køberen, inden denne binder sig over for sælgeren.

Idégruppens forslag bygger muligvis på en forudsætning om, at forsikringstilbudet kan gøres overflødigt ved at øge kravene til tilstandsrapportens indhold. Som omtalt i lovforslagets bemærkninger er dette imidlertid efter Justitsministeriets opfattelse ikke realistisk.

Køberen vil således fortsat have behov for at kende de konkrete muligheder og vilkår for at tegne forsikring mod skjulte fejl ved ejendommen, medmindre den bygningssagkyndiges undersøgelse gøres så omfattende, at der er fuldstændig sikkerhed for, at samtlige fejl ved ejendommen er omtalt i tilstandsrapporten. Under en frivillig ordning kan der imidlertid ikke i praksis stilles krav om, at bygningsgennemgangen skal foregå med de omfattende tekniske undersøgelser og fysiske indgreb i bygningen, som ville være nødvendige, for at det kunne udelukkes, at der er yderligere fejl ved den pågældende bygning. Det ville ikke blot tage væsentligt længere tid at gennemføre en så omfattende undersøgelse

af ejendommen, men rapporten ville også blive så dyr, at hele ordningen formentlig ville blive benyttet i væsentligt mindre omfang end i dag.

Efter Justitsministeriets opfattelse taler afgørende forbrugerbeskyttelsesmæssige hensyn imod, at sælgeren kan undgå mangelshæftelsen uden at fremlægge et forsikringstilbud, og uden at der stilles krav om, at den bygningssagkyndiges undersøgelse skal være så omfattende, at der er sikkerhed for, at samtlige fejl er omtalt i tilstandsrapporten. En sådan retstilstand ville indebære en væsentlig forringelse af køberens retsstilling.

Det er et grundlæggende princip i dansk ret, at en sælger ikke skal have fuld pris for salgsgenstanden, hvis denne efterfølgende viser sig at være behæftet med mangler. Svarer salgsgenstanden ikke til, hvad parterne har aftalt, eller hvad køberen med rimelighed har forudsat, kan køberen som udgangspunkt gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælgeren. Loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. bryder med dette princip, idet sælgeren efter denne lov kan undgå mangelshæftelsen også med hensyn til mangler, som ikke foreligger oplyst på handelstidspunktet. Efter Justitsministeriets opfattelse bør det være en afgørende forudsætning for, at denne fravigelse af almindelige principper accepteres, at køberen på handelstidspunktet har sikkerhed for, om og på hvilke konkrete vilkår der kan tegnes en forsikring, som dækker køberen ind, hvis der efterfølgende viser sig at være mangler ved ejendommen.

Spørgsmål nr. 15:

Ministeren bedes yde lovteknisk bistand til formulering af ændringsforslag, som gennemfører de forslag fra Boligrapporten, som ikke allerede er gennemført ved lov nr. 227 af 21. april 1999, eller som gennemføres ved det kommende lovforslag fra by- og boligministeren, som justitsministeren nævner i bemærkningerne. Hvorledes stiller ministeren sig til disse ændringsforslag?

Svar:

Som nævnt i besvarelsen af spørgsmål nr. 13 og 14, er der i Boligrapporten fremlagt en lang række forslag, og forslagene vedrører flere forskellige love og bekendtgørelser m.v. De pågældende love hører under flere forskellige ministerområder.