

En del af forslagene er gennemført.

Forslagene i rapporten er generelt udformet som ideer, der ikke kan omsættes til lovtæst uden yderligere overvejelser. Forslagene er indtelt i 30 hovedpunkter med et større antal underpunkter. Justitsministeriet vil kunne yde den ønskede lovtekniske bistand, hvis det oplyses, hvilke forslag (underpunkter) der er tale om, og hvad ændringerne nærmere skal gå ud på.

Et ændringsforslag, der gennemfører den idé om »frivillige« ejerskifteforsikringer, som er nærmere omtalt i besvarelsen af spørgsmål nr. 13 og 14, vil kunne udformes som anført nedenfor. Det er ved udformningen lagt til grund, at ideen går ud på, at sælgeren skal kunne undgå mangelshæftelsen efter lovens regler, selv om han ikke fremlægger et tilbud på en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl. Det er endvidere lagt til grund, at ideen indebærer, at det heller ikke bør være en betingelse for sælgerens ansvarsfrigørelse, at han forpligter sig til at betale en del af forsikringspræmien, hvis køberen tegner en ejerskifteforsikring.

Til § 1

1) Nr. 2 affattes således:

§ 2., stk. 1, 1. pkt., affattes således:

»Har køberen fra sælgeren modtaget en rapport om bygningernes fysiske tilstand (en tilstandsrapport), jf. § 4, kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, jf. dog stk. 2-5.«

2) Nr. 3 affattes således:

»I § 2, stk. 2, udgår ordene: »og oplysning om ejerskifteforsikring«.«

3) I nr. 5 udgår ordene: »der bliver stk. 6.«.

4) Nr. 6 affattes således:

»§ 5 ophæves.«

Til § 2

5) Paragraffen udgår. §§ 3-5 bliver herefter §§ 2-4.

Til § 5

6) Ordene »§ 4« ændres til: »§ 3«, og ordene »§ 3« ændres til: »§ 2«.

Jeg kan ikke støtte et sådant ændringsforslag. Om begrundelsen herfor henvises til besvarelsen af spørgsmål nr. 13 og 14.

Spørgsmål nr. 16:

Er ministeren ikke enig i, at en tilstandsrapport med alle relevante oplysninger udarbejdet af en uvildig og kompetent byggesagkyndig vil kunne styrke køberens beslutningsgrundlag så meget, at mangelsansvaret for sælger kan ophæves, og at køber selv kan vurdere behovet for en forsikring, sådan som retsstillingen er i Norge og Sverige?

Svar:

Som anført i lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 3.1 og i besvarelsen af spørgsmål nr. 13 og 14 vedrørende lovforslaget, kunne de problemer med et udækket forsikringsbehov, som er baggrunden for lovforslaget, teoretisk set løses ved at øge kravene til tilstandsrapporternes indhold, således at det blev overflødigt at tegne forsikring.

Efter Justitsministeriets opfattelse er dette imidlertid ikke realistisk, idet det vil forudsætte, at den bygningsagkyndiges 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 i praksis ikke stilles krav om, at bygningsgennemgangen skal foregå med de omfattende tekniske undersøgelser og fysiske indgreb i bygningen, som ville være nødvendige, for at det kan 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 efter alt at dømme ville blive benyttet i væsentligt mindre omfang end i dag.

Der henvises i øvrigt til besvarelsen af spørgsmål nr. 13 og 14, hvor der er redegjort for, hvorfor sælgeren efter Justitsministeriets opfattelse ikke bør kunne undgå mangelshæftelsen uden at fremlægge et forsikringstilbud, når den bygningsagkyndiges undersøgelse ikke er så omfattende, at der er fuldstændig sikkerhed for, at samtlige fejl er omtalt i tilstandsrapporten.

Det bemærkes, at det både efter den gældende lov og lovforslaget er frivilligt for køberen, om han vil tegne en ejerskifteforsikring.