

Bilag til bet. o. lovf. vedr. forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

*Spørgsmål nr. 17:*

Ministeren bedes yde lovteknisk bistand til et ændringsforslag, der gør ejerskifteforsikringen obligatorisk - dog ikke i de tilfælde, hvor bygherreansvaret stadig gælder. Ændringsforslaget skal også fastslå, at forsikringspræmien deles mellem køber og sælger. Hvorledes stiller ministeren sig til et sådant ændringsforslag?

*Svar:*

Justitsministeriet finder ikke at burde udforme et sådant ændringsforslag uden nærmere oplysning om, på hvilken måde ejerskifteforsikringen ønskes gjort obligatorisk.

En obligatorisk ordning kan således udformes på flere forskellige måder, f.eks. ved at gøre det til en gyldighedsbetingelse for handlen, at der tegnes en ejerskifteforsikring, ved at pålægge en strafsanktioneret pligt til at tegne forsikring eller ved at betinge sælgerens fritagelse for mangels-hæftelsen af, at der er tegnet en ejerskifteforsikring.

Det er også nødvendigt at tage stilling til, hvem af parterne der i givet fald skal tegne forsikringen. Hvis det er sælgeren, må der samtidig fastsættes mere detaljerede regler for dækningsomfanget, idet sælgeren ikke har nogen direkte interesse heri, herunder i en eventuel supplerende dækning ud over minimumskraverne.

Efter min opfattelse bør det ikke gøres obligatorisk at tegne ejerskifteforsikring. Det bør fortsat være muligt at vælge forsikringen fra ud fra en konkret vurdering af forsikringsbehovet i den enkelte sag, når det sker på et fuldt oplyst grundlag.

Efter lovforslaget skal sælgeren for at undgå mangels-hæftelsen forpligte sig til at betale mindst halvdelen af præmien for den tilbudte forsikring, hvis køberen tegner denne eller en anden forsikring, som opfylder minimumsbetingelserne.

Et ændringsforslag, der alene går ud på, at sælgeren skal forpligte sig til at betale halvdelen af præmien for den forsikring, som køberen vælger at tegne, kan udformes således:

Til § 1

1) I nr. 3 affattes det foreslåede stk. 3 således:

»Stk. 3. Fremlægger sælgeren tilbud på en ejerskifteforsikring, jf. § 5, gælder stk. 1 kun, hvis sælgeren inden det i stk. 2 nævnte tidspunkt

ved et skriftligt og bindende løfte har forpligtet sig til at indbetale et beløb til køberen svarende til halvdelen af præmien, hvis køberen tegner den tilbudte forsikring eller en anden forsikring, som opfylder de i § 5 nævnte betingelser.«

Jeg kan ikke støtte et sådant ændringsforslag. Som anført i lovforslagets bemærkninger bør sælgeren ved købsaftalens indgåelse kunne indrette sig på, hvor stort et beløb han i givet fald skal betale. Derfor er lovforslaget udformet således, at sælgeren skal forpligte sig til at betale halvdelen af den samlede præmie ifølge det forsikringstilbud, som sælgeren har lagt frem. Det bliver herved sælgeren uvedkommende, om køberen eventuelt tegner en anden - dyrere eller billigere - forsikring.

*Spørgsmål nr. 19:*

*Ad besvarelsen af spørgsmål 13-15, jf. L 152 - bilag 17.*

Ministeren bedes yde lovteknisk bistand til ændringsforslag, som forbedrer tilstandsrapporterne i overensstemmelse med de forslag, som idégruppen bag Boligrapporten fra 1997 fremsatte. Forbedringerne skal indeholde følgende elementer:

- Rapporten skal indeholde oplysninger om ulovligheder i det omfang, den bygnings-sagkyndige kan konstatere ulovligheder ved højst at foretage mindre destruktive indgreb i ejendommen, herunder funktion og lovlighed af el- og VVS-installationer m.v. samt oplysninger om bygningsforholdenes lovlighed.
- Rapporten skal indeholde oplysninger om indeklimaforhold og en skønsmæssig vurdering af restlevetiden for de større bygningsdele såsom tagbeklædning og vinduer.
- Ordningen med tilstandsrapporter skal udvides til at omfatte ejerlejligheder og fritidshuse.
- Tilstandsrapporterne skal have en sådan udformning, at de helt eller delvist (afhængig af ejendommens forhold) kan erstatte besigtigelser ved finansieringsinstitutternes værdifastsættelse.
- Huseftersynsordningen lægges sammen med energikonsulentordningen.
- BBR-registrene forbedres, jf. side 66 i Boligrapporten.
- Der fastsættes klare regler for den bygnings-sagkyndiges uvildighed og uafhængighed i