

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. trådte i kraft i 1996, og der er nu indhøstet en række erfaringer med lovens virkninger i praksis.

Hovedformålet med lovens regler om tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer er gennem en frivillig ordning at begrænse problemerne med mangler ved fast ejendom på en måde, der er til fordel for både køber og sælger. Sælgerne kan som udgangspunkt undgå at hæfte for fysiske mangler ved at sørge for, at køberne får et fyldestgørende beslutningsgrundlag, før der handles, og køberne sikres desuden som hovedregel mulighed for at tegne en forsikring mod skjulte mangler.

Det skønnes, at der nu fremlægges tilstandsrapporter og forsikringstilbud i ca. ni ud af ti ejendomshandlinger, hvor reglerne finder anvendelse. Derved opnår langt de fleste sælgere den betydelige beskyttelse, der ligger i at blive fritaget for den væsentlige del af mangelhæftelsen.

Ordnningen med særligt beskikkede bygningssagkyndiges udarbejdelse af tilstandsrapporter »produktudvikles« løbende, og kvaliteten af tilstandsrapporterne må i almindelighed betegnes som tilfredsstillende. Hermed er købernes beslutningsgrundlag forud for handlen blevet forbedret betydeligt i forhold til situationen, før loven trådte i kraft.

På forsikringsområdet har loven imidlertid ikke haft den forventede gennemslagskraft, idet der tegnes få ejerskifteforsikringer i forhold til det reelle forsikringsbehov.

Det er blevet kritiseret, at loven i praksis synes at medføre en mere effektiv beskyttelse af sælgerne end af køberne på grund af den begrænsede forsikrings-tegning, der må ses i sammenhæng med, at der ofte ikke synes at blive givet den fornødne tid under forhandlingerne om en købsaftale til en grundig drøftelse af forsikringspørgsmålet.

Det foreslås på denne baggrund at justere reglerne om ejerskifteforsikringer, navnlig således, at sælgeren skal være med til at finansiere forsikringspræmien, hvis købernen tegner forsikringen (lovforslagets § 1, nr. 2, 3, 6 og 8). Hermed sikres en bedre balance mellem hensynet til købernen og hensynet til sælgeren.

Justitsministeriet vil i forbindelse med den foreslåede lovændring også bruge bemyndigelsen i den gældende lovs § 5, stk. 3, til at fastsætte minimumsregler for dækningsomfanget for de ejerskifteforsikringer, der tilbydes købernen.

Det foreslås endvidere, at det i loven afklares, at generelle ansvarsfraskrivelser i en købsaftale ikke skal kunne tillægges retsvirkning i det omfang, sælgeren kunne have opnået det samme resultat ved at gå frem efter loven, dvs. ved at sørge for, at købernen modtager en tilstandsrapport og et tilbud på en ejerskifteforsikring samt - efter lovforslaget - et løfte om betaling af en del af forsikringspræmien (lovforslagets § 1, nr. 7 og 9).

I forbindelse med ændringerne af loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. foreslås desuden en ny bestemmelse i lov om omsætning af fast ejendom, der fastslår, at ejendomsformidlere, som medvirker ved en handel, har pligt til at rådgive nærmere om behovet og mulighederne for at tegne ejerskifteforsikring mod skjulte fejl (lovforslagets § 2).

Der foreslås herudover en mindre udvidelse af anvendelsesområdet for loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (lovforslagets § 1, nr. 1) samt enkelte ændringer af overvejende redaktionel karakter (lovforslagets § 1, nr. 4 og 5).

2. Baggrunden for lovforslaget

2.1. Efter den gældende lov (§ 2) kan sælgeren som udgangspunkt undgå at hæfte for fysiske mangler ved ejendommens bygninger, hvis sælgeren sørger for, at købernen inden købsaftalens indgåelse modtager en tilstandsrapport, der er udarbejdet af en beskikket bygningssagkyndig, og et tilbud på en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl ved bygningerne. Ordningen gælder i