

En sådan opfattelse er imidlertid forkert. Det er en væsentlig opgave også for de professionelle rådgivere, der yder bistand i forbindelse med ejendomshandler, at gøre dette klart for køberne.

Det er vigtigt at slå fast, at tilstandsrapporterne udarbejdes på grundlag af en besigtigelse, der foregår uden omfattende fysiske indgreb i bygningen og alene med brug af almindelige håndredskaber. Der kan være alvorlige skjulte fejl - f.eks. funderingsmangler - som endnu ikke har givet sig udslag på en sådan måde, at fejlen kan konstateres af en bygningsagkyndig ved en sådan »ikke-destruktiv« gennemgang af bygningerne.

Det er også væsentligt at slå fast, at tilstandsrapporten som udgangspunkt ikke har virkning som en garanti fra den bygningsagkyndiges side. Den bygningsagkyndige kan normalt kun blive erstatningsansvarlig over for køberen, hvis den bygningsagkyndige bedømt ud fra de faglige normer på området har begået fejl ved sin besigtigelse og vurdering af ejendommen.

Den bygningsagkyndiges ansvar er et professionsansvar, og der er ikke tale om, at den bygningsagkyndige »overtager« den mangelhæftelse, som sælgeren fritages for, og dermed hæfter for skjulte mangler, som ikke burde have været opdaget ved en besigtigelse af den nævnte karakter. Det vil således ikke kunne bebrejdes en bygningsagkyndig, at han ikke har omtalt et forhold, som man kun kunne få mistanke om ved en nærmere undersøgelse, f.eks. af funderingsforholdene.

Det bør fremhæves, at den tilbudte ejerskifteforsikrings dækningsområde er fejl, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten, dvs. både de fejl, som har været skjulte for den bygningsagkyndige - og som han derfor normalt ikke kan gøres erstatningsansvarlig for - og de fejl, som den bygningsagkyndige burde have - men altså ikke har - omtalt i rapporten. Da det som udgangspunkt er køberen, der i givet fald skal godtgøre, at den bygningsagkyndige burde have omtalt det pågældende forhold i rapporten, vil det naturligvis også i disse situationer kunne være enklere for køberen at få erstatning via en ejerskifteforsikring, der som nævnt dækker, uanset om den bygningsagkyndige kan bebrejdes noget eller ej.

b. Det må endvidere antages, at prisen for den 5-årige ejerskifteforsikring generelt anses for at være høj. Der er normalt tale om en samlet ekstraudgift, som skal betales i forbindelse med ejendomshandlen. Efter det for Justitsministeriet oplyste er den samlede forsikringspræmie for et almindeligt parcelhus normalt ca. 10.000-12.000 kr. for en 5-årig dækningsperiode. Et sådant beløb opleves formentlig i praksis som man-

ge penge på én gang. Det er samtidig klart, at mulighederne for væsentlige generelle prisnedsættelser begrænses, når der kun tegnes få forsikringer.

Det har også været anført, at den selvrisiko, der er knyttet til forsikringerne, er for høj.

Der fastsættes normalt en samlet, maksimal selvrisiko for hele den 5-årige forsikringsperiode på 25.000-30.000 kr. uanset antallet af skadesanmeldelser.

En selvrisiko af denne størrelse betyder imidlertid, at køberne ved at tegne en ejerskifteforsikring kan få dækket en række udbedringsudgifter, som efter almindelige regler ikke ville have kunnet danne grundlag for et krav mod sælgeren. Det skyldes, at domstolene i praksis har opereret med en normal mindstegrænse for forholdsmæssigt afslag på som udgangspunkt 5-10 pct. af købesummen. Der er således reelt tale om en udvidelse af købernes dækningsmuligheder i forhold til domstolenes »bagatelgrænsek«.

c. Medvirkende til den begrænsede forsikringstegning kan også være en generel usikkerhed hos køberne med hensyn til, hvad ejerskifteforsikringerne dækker. Det er bl.a. blevet kritiseret, at de forsikringsbetingelser, som selskaberne hidtil har anvendt, på nogle punkter er vanskelige at sammenligne, og at det er vanskeligt at overskue rækkevidden og betydningen af de dækningsforbehold, der fremgår af betingelserne. De standardbetingelser, som er udsendt af Forsikring & Pension, er nu under revision.

Justitsministeriet agter i forbindelse med den foreslåede lovændring at bruge bemyndigelsen i den gældende lovs § 5, stk. 3, til at fastsætte minimumsregler om dækningsomfanget for de ejerskifteforsikringer, der tilbydes køberne, jf. nærmere nedenfor under pkt. 4. Det vil indebære, at dækningsomfanget for den forsikring, som køberen får tilbudt, ud over de krav, der er nævnt i lovens § 5, også skal opfylde de administrativt fastsatte supplerende minimumskrav, for at sælgeren kan undgå mangelhæftelsen.

2.4. Efter Justitsministeriets opfattelse er der på den anførte baggrund behov for også at justere lovens regler om ejerskifteforsikringer, således at der sikres en bedre balance i praksis mellem hensynet til sælgeren og hensynet til køberen, og således at parterne i højere grad tilskyndes til at sætte fokus på forsikringsspørgsmålet i forbindelse med indgåelsen af en købsaftale.

Det foreslås derfor at ændre loven således, at sælgeren skal forpligte sig til at betale en del af præmien for en ejerskifteforsikring, der kan dække den risiko for skjulte mangler, som køberen i medfør af lovens regler »overtager« fra sælgeren, jf. nedenfor under pkt. 3.1.