

I forbindelse med disse ændringer og med de administrative ændringer, der er omtalt under pkt. 4 nedenfor, foreslås det endvidere, at ejendomsformidlere skal have pligt til at rådgive parterne om behovet og mulighederne for at tegne ejerskifteforsikring, jf. nedenfor under pkt. 3.3.

3. Lovforslagets hovedindhold

3.1. De problemer med et udækket forsikringsbehov, som er nævnt ovenfor under pkt. 2, kunne teoretisk set løses ved at øge kravene til tilstandsrapporternes indhold, således at det blev overflødigt at tegne forsikring. Dette er 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 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 efter alt at dømme ville blive benyttet i væsentligt mindre omfang end i dag.

Det kunne også overvejes at betinge sælgerens fritagelse for mangelhæftelsen af, at der tegnes en ejerskifteforsikring. Det må imidlertid anses for afgørende for den frivillige ordnings hensigtsmæssige funktion, at det som hidtil er sælgeren, der - gennem fremlæggelse af tilstandsrapport og forsikringstilbud m.v. - bestemmer, om ordningen skal anvendes, og at det alene er køberen, der træffer beslutning om, hvilken forsikring der skal tegnes. Det er køberen, der har direkte interesse i de nærmere forsikringsvilkår, herunder om forsikringen eventuelt har en supplerende dækning ud over de fastsatte minimumsbetingelser (f.eks. dækning for ulovlige bygningsindretninger). Det bør også 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 Justitsministeriets opfattelse vil det være en rigtigere løsning, at sælgeren som en yderligere betingelse for at undgå den almindelige mangelhæftelse skal forpligte sig til at bidrage til finansieringen, hvis køberen vælger at tegne en ejerskifteforsikring, der opfylder minimumsreglerne om dækningsomfanget.

Det forekommer bedst stemmende med lovens generelle mål om en rimelig beskyttelse af begge parter, at køberen og sælgeren som hovedregel deles om udgiften til forsikringen. Sælgeren bør dog ved købsaftalens indgåelse kunne indrette sig på, hvor stort et beløb han i givet fald skal betale, og reglen bør i lyset heraf udformes 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.

Lovforslaget er på den anførte baggrund udformet således, at sælgeren for at opnå den fritagelse for mangelhæftelsen, som følger af loven, ved et bindende løfte til køberen skal forpligte sig til at betale et beløb svarende til mindst halvdelen af den samlede præmie ifølge det fremlagte forsikringstilbud, hvis køberen tegner denne eller en anden forsikring, som opfylder de fastsatte minimumsbetingelser med hensyn til dækningsomfanget.

Det er væsentligt, at sælgerens bidrag til forsikringspræmien ikke »drukner« i en tilsvarende nedsættelse af købesummen for ejendommen. Reglen foreslås derfor udformet således, at sælgeren skal forpligte sig til effektiv betaling af det pågældende beløb.

Der henvises til lovforslagets § 1, nr. 2, 3 og 8.

3.2. Det har været ret almindeligt, at der i aftaler om køb af fast ejendom blev indføjet klausuler, som tog sigte på helt at afskære aftalemæssige krav til ejendommens kvalitet og egenskaber, f.eks. forbehold om, at ejendommen sælges »som den er og forefindes«. I retspraksis er sådanne klausuler i almindelighed ikke blevet fortolket således, at der ikke kan være mangler ved ejendommen, og ofte er sådanne generelle og standardmæssige forbehold ikke blevet tillagt nogen særlig betydning.

Der stilles strenge beviskrav for at anse generelle ansvarsfraskrivelsesklausuler og forbehold m.v. for vedtaget, og i almindelighed fortolkes sådanne klausuler og forbehold meget restriktivt.

I praksis har ansvarsfraskrivelsesklausuler og mangelsforbehold m.v. vedrørende fast ejendom som regel kun haft betydning, når klausulen er fremhævet over for køberen og drejer sig om bestemt angivne fejl. Generelt formulerede forbehold m.v. er dog blevet anerkendt i videre omfang i visse tilfælde, hvor sælgeren har en særlig interesse i at kunne undgå mangelhæftelsen, navnlig ved salg fra dødsboer og konkursboer og ved salg på tvangsauktion.

Reglerne i kapitel 1 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. tilsigter at be-