

grænse problemerne med fysiske mangler ved ejerboliger på en måde, som giver både køberen og sælgeren en rimelig beskyttelse. Lovens ordning tilskynder til, at mangelsproblemer forebygges ved, at der i forbindelse med handlen fremlægges en tilstandsrapport, som indeholder detaljerede oplysninger om bygningsens fysiske tilstand. Ordningen tilskynder endvidere til, at det gennem forsikringstegning sikres, at der er penge til at betale med, hvis der efterfølgende viser sig en mangel, som har været skjult for den bygnings-sagkyndige og derfor ikke er omtalt i rapporten.

I lovens kapitel 1 er anvist den fremgangsmåde, en sælger kan benytte, hvis han ønsker at undgå den generelle mangelskhæftelse, som følger af dansk rets almindelige regler om mangler ved salgsgenstanden: Sælgeren må for at opnå denne gunstige retsstilling sørge for, at køberen til gengæld får et fyldestgørende beslutningsgrundlag, dvs. en tilstandsrapport om ejendommen, oplysninger om ejerskifteforsikring og - efter lovforslaget - som hovedregel et løfte om betaling af en del af forsikringspræmien.

Efter Justitsministeriets opfattelse bør det afklares i loven, at en sælger, der har mulighed for at benytte lovens ordning, ikke kan undlade at give køberen det beskrevne beslutningsgrundlag, men alligevel opnå den gunstige retsstilling for sit eget vedkommende ved blot at få indføjet nogle hertil sigtende generelle forbehold i købsaftalen. Det gælder også i de ovenfor nævnte særlige tilfælde, hvor generelle forbehold har været anerkendt som hovedregel, det vil navnlig sige ved salg fra boer og ved salg på tvangsauktion. Der er ikke afgørende grunde til, at boer m.v., som ønsker at være fri for ansvar, ikke ligesom andre sælgere skal give køberen det fyldestgørende beslutningsgrundlag, som lovens ordning vedrørende tilstandsrapporter og forsikringsoplysninger m.v. nu giver mulighed for.

Det foreslås på denne baggrund, at der indføres en ny bestemmelse i loven, som afklarer, at generelle forbehold og ansvarsfraskrivelser m.v. i en købsaftale, der er omfattet af reglerne i lovens kapitel 1, ikke kan gøres gældende over for køberen i det omfang, sælgeren kunne have opnået den samme retsvirkning ved at følge den fremgangsmåde, som er beskrevet i lovens § 2 om fremlæggelse af tilstandsrapport og oplysninger om ejerskifteforsikring m.v.

Der henvises til lovforslagets § 1, nr. 7 og 9.

3.3. Det må antages at følge af § 16 i lov om omsætning af fast ejendom om ejendomsformidlers generelle »omsorgspligt«, at formidleren skal henlede en sælgers opmærksomhed på fordelene ved at benytte ordningen med tilstandsrapporter og forsikringstilbud, og at formidleren over for køberen skal fremhæ-

ve, hvilke fordele der vil være forbundet med at tegne en ejerskifteforsikring.

Det foreslås at supplere denne bestemmelse i ejendomsomsætningsloven med en regel, der slår fast, at ejendomsformidlere har pligt til at rådgive nærmere om behovet og mulighederne for at tegne ejerskifteforsikring.

I forhold til køberen skal formidleren navnlig oplyse om risikoen ved at undlade at tegne en tilbudt forsikring mod fejl, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten, og der skal således også rådgives nærmere om, hvad forsikringen dækker. Formidleren skal endvidere i fornødent omfang rådgive om det tilbudte forsikringsprodukts kvalitet og konkurrencedygtighed.

I forhold til sælgeren skal formidleren navnlig oplyse om de særlige retsvirkninger af at fremlægge et forsikringstilbud, der opfylder mindstekravene i loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., og af at tilbyde køberen at betale en del af forsikringspræmien.

Der henvises til lovforslagets § 3.

#### 4. Administrative ændringer

Som nævnt ovenfor under pkt. 2.3, agter Justitsministeriet i forbindelse med den foreslåede lovændring at bruge bemyndigelsen i § 5, stk. 3, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. til at fastsætte minimumsregler om dækningsomfanget for de ejerskifteforsikringer, der tilbydes køberne.

Reglerne vil blive fastsat efter de nedenfor anførte hovedretningslinjer under hensyn til de forudsætninger, der fremgår af forarbejderne til den gældende lovs § 5 (Folketingstidende 1994-1995, tillæg A, side 2986). I forhold til de standardbetingelser, som er udarbejdet af SKAFOR (Dansk Forening for Skadesforsikring), er der navnlig tale om en væsentlig afklaring af dækningsomfanget på en række punkter. De administrative fastsatte regler vil efter Justitsministeriets opfattelse ikke kunne begrunde, at forsikringsselskaberne forhøjer de nuværende præmier på ejerskifteforsikringer.

- 1) Forsikringen skal omfatte alle bygninger, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygnings-sagkyndige. Grunden skal således ikke være omfattet, og udenfor falder også bl.a. udendørs svømmebassiner, markiser, baldakiner, installationer eller indretninger uden for bygninger, skelpæle m.v. Hvidevarer skal være omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.
- 2) Forsikringen skal dække udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold, der giver nærliggen-