

*Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser**Til § 1*

Til nr. 1

Det foreslås at udvide lovens anvendelsesområde, således at reglerne i kapitel 1 om tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer også kan anvendes i tilfælde, hvor den pågældende ejendom på handelstidspunktet endnu er undergivet landbrugspligt, men hvor købsaftalen er gjort betinget af, at landbrugspligten ophæves.

Til nr. 2 og 3

Det foreslås at stramme lovens betingelser for, at sælgeren som udgangspunkt kan undgå at hæfte for fysiske mangler ved ejendommens bygninger.

Sælgeren skal som hidtil fremlægge en tilstandsrapport og (som hovedregel) et tilbud fra et forsikrings-selskab om tegning af en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl, jf. herved den gældende lovs § 2, stk. 1, sammenholdt med §§ 4 og 5.

Efter den foreslåede nye bestemmelse skal sælgeren - i de tilfælde, hvor sælgeren fremlægger et forsikringstilbud, jf. den gældende lovs § 5, stk. 1, nr. 1 - herudover forpligte sig til at bidrage til køberens finansiering af ejerskifteforsikringen.

Sælgeren skal have påtaget sig forpligtelsen til at betale det pågældende beløb, inden køberen forpligter sig til at købe ejendommen ved at acceptere et tilbud om salg eller afgive et købstilbud (som efterfølgende antages af sælgeren), jf. henvisningen til det tidspunkt, som er nævnt i lovens § 2, stk. 2, der ikke foreslås ændret.

Sælgeren skal inden det nævnte tidspunkt have afgivet et skriftligt løfte til køberen, og løftet skal være aftaleretligt bindende. Det vil som udgangspunkt indebære, at løftet skal være kommet til køberens kundskab og i øvrigt være gyldigt.

Det ligger i bestemmelsen, at sælgerens løfte skal være uigenkaldeligt. Løftet om betaling må heller ikke være betinget på anden måde, end hvad der følger af bestemmelsen, jf. nedenfor.

Sælgerens forpligtelse (løfte) skal gå ud på at betale et beløb til køberen, der svarer til mindst halvdelen af den samlede præmie, som ifølge det fremlagte tilbud skal betales for den (mindst) 5-årige ejerskifteforsikring. Har sælgeren f.eks. fremlagt tilbud på en 5-årig forsikring (med mulighed for forlængelse, jf. lovens § 5), hvor den samlede præmie for hele 5-års perioden er 10.000 kr., skal sælgeren således mindst forpligte sig til at betale 5.000 kr.

Sælgerens forpligtelse vil naturligvis kun blive aktuel, hvis der indgås en købsaftale. Herudover skal

sælgerens forpligtelse være betinget af, at køberen tegner enten den tilbudte ejerskifteforsikring eller en anden ejerskifteforsikring, som opfylder de minimumskrav med hensyn til dækningsomfanget, der gælder efter lovens § 5, herunder de krav, der fastsættes administrativt i henhold til lovens § 5, stk. 3.

Sælgerens betalingsforpligtelse skal således udløses, når købsaftalen er indgået og køberen har indgået en bindende aftale med et forsikringsselskab om tegning af en ejerskifteforsikring, der opfylder minimumskravene. Det er uden betydning, om en del af præmien ifølge forsikringsaftalen eventuelt først skal betales til forsikringsselskabet senere.

Bestemmelsen indebærer, at køberen - som hidtil - skal være frit stillet med hensyn til, om han f.eks. ønsker at tegne forsikring i et andet forsikringsselskab end det, sælgeren har valgt at indhente tilbud fra. Sælgerens forpligtelse skal imidlertid som nævnt være betinget af, at den forsikring, der tegnes, mindst gælder i 5 år og i øvrigt har det dækningsomfang, som fremgår af loven og de administrative bestemmelser.

Størrelsen af det beløb, sælgeren skal betale, må ikke afhænge af, om køberen vælger en anden - billigere eller dyrere - forsikring end den, sælgeren har fremlagt tilbud på. Selv om køberen vælger en dyrere forsikring, er det tilstrækkeligt, hvis sælgeren alene har forpligtet sig til at betale halvdelen af præmien for den tilbudte forsikring. Tegner køberen omvendt en billigere forsikring, skal sælgeren alligevel være forpligtet til at betale et beløb, der (mindst) svarer til halvdelen af den samlede præmie ifølge det fremlagte tilbud.

Situationen kan dermed kort beskrives således, at sælgeren gennem sit valg af forsikringsprodukt »bestemmer«, hvor meget han selv skal betale, mens køberen bestemmer, hvilken forsikring der skal tegnes.

Sælgeren skal over for køberen forpligte sig til effektiv betaling af det pågældende beløb, jf. udtrykket »indbetale et beløb til køberen«. Sælgeren må således ikke betinge sig at kunne modregne beløbet i fordringer mod køberen, eller at betalingen kan ske ved at nedsætte den aftalte købesum for ejendommen. Det er væsentligt, at beløbet på denne måde »øremærkes« til køberens finansiering af ejerskifteforsikringen.

Der vil ikke være noget til hinder for, at køberen senere kan tillade sælgeren at modregne, hvis dette findes mest hensigtsmæssigt.

Der er naturligvis heller ikke noget til hinder for, at køberen kan modregne i overensstemmelse med almindelige regler herom. Det vil i givet fald ofte kunne ske i den deponerede del af købesummen.