

Til lovforslag nr. L 152. Skriftlig fremsættelse (15. december 1999)

Justitsministeren (Frank Jensen):

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og ligningsloven. (Stramning af betingelserne for, at sælgeren kan undgå at hæfte for mangler m.v.).

(Lovforslag nr. L 152).

Efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. kan sælgere af fast ejendom som udgangspunkt undgå at hæfte for fysiske mangler ved ejendommens bygninger, hvis sælgeren sørger for, at køberen modtager en tilstandsrapport, der er udarbejdet af en beskikket bygningssagkyndig, og et tilbud på en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl m.v.

Formålet med disse regler 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. Sælgeren kan som udgangspunkt undgå at hæfte for fysiske mangler ved at sørge for, at køberen får et fyldestgørende beslutningsgrundlag, før der handles. Køberen sikres desuden som hovedregel mulighed for at tegne en forsikring mod skjulte mangler m.v.

Det skønnes, at der nu fremlægges tilstandsrapporter og forsikringstilbud i ca. ni ud af ti ejendomshandler, hvor reglerne finder anvendelse. Der tegnes imidlertid få ejerskifteforsikringer i forhold til det reelle forsikringsbehov på dette område.

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 forsikringstegning. Dette 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 forsikrings-

spørgsmålet, herunder også det rimelige i, at sælgeren bidrager til betalingen af forsikringspræmien.

Hovedformålet med lovforslaget er på denne baggrund at justere lovens regler om ejerskifteforsikringer, så der sikres en bedre balance i praksis mellem hensynet til sælgeren og hensynet til køberen. Det er væsentligt, at parterne i højere grad tilskyndes til at sætte fokus på forsikringsspørgsmålet i forbindelse med indgåelsen af en købsaftale.

Lovforslagets hovedelementer er følgende:

- Det foreslås, at sælgeren som en yderligere betingelse for at undgå at hæfte for mangler ved ejendommens bygninger skal forpligte sig til at betale en del af præmien, hvis køberen tegner den tilbudte ejerskifteforsikring eller en anden forsikring, der opfylder lovens mindstekrav.

Det stemmer med lovens generelle mål om en rimelig beskyttelse af begge parter, hvis 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.

Efter lovforslaget skal sælgeren således forpligte sig til at betale (mindst) halvdelen af den samlede præmie ifølge det forsikringstilbud, som sælgeren har lagt frem. Det bliver herved sælgeren uvedkommende, om køberen eventuelt beslutter sig for at tegne en anden forsikring end den tilbudte, hvis blot den pågældende forsikring mindst opfylder lovens mindstekrav.

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.

- Det er blevet kritiseret, at de forsikringsbetingelser, som selskaberne anvender i dag, på