

Hvordan vil man med forslaget sikre, at ejendommens pris ikke blot forhøjes, så den for fremtiden kommer til at indeholde sælgerens andel af forsikringspræmien? For det andet kan køber undlade at tegne en forsikring, og så står køber i samme situation som før ændringen. For det tredje kan ændringen, som det også er påpeget i et af høringssvarene, måske medføre, at sælger vælger ikke at benytte sig af ordningen, hvilket ville være u hensigtsmæssigt, idet ordningen alt andet lige har medvirket til en langt højere oplysningsgrad for køber, og for det fjerde kan der – som det også er påpeget i et høringssvar – opstå en risiko for, at sælger vælger den billigste forsikring med den ringeste dækning.

Så er der en bestemmelse om, at en sælger, som kunne have benyttet sig af loven, ikke kan undgå mangelshæftelsen ved i stedet at få indføjet en generel ansvarsfraskrivelse i købsaftalen, heller ikke i de tilfælde, hvor almindelige forbehold indtil nu har været anerkendt som hovedregel, dvs. ved salg af dødsboer og konkursboer og ved tvangsauktioner. Flere af de hørte parter anfører, at det er uheldigt, og at denne adgang ikke bør fjernes, også fordi den nuværende praksis ikke har givet anledning til de store problemer, fordi det, at ejendommen udbydes med en generel ansvarsfraskigelsesklausul, reflekteres i prisen, og fordi sælger i de ovennævnte tilfælde ofte har en særlig og rimelig interesse i at undgå mangelshæftelse.

Selv Den Danske Dommerforening er betænkelig, idet den anfører, at son dringen mellem almindelige forbehold, som efter forslagets § 21 a ikke kan gøres gældende over for køber, og konkrete forbehold kan og må forventes at give anledning til en del afgrænsningsproblemer. Venstre er også betænkelige, og hvorfor ændre en retstilstand, som tilsyneladende ikke giver problemer, til en anden, som anslås at ville give problemer?

Som køber vælger man selv, hvilken risiko man vil påtage sig ved køb af fast ejendom, herunder om man vil tegne en forsikring. Det er en afvejning, køber må foretage efter saglig og uvildig rådgivning fra ejendomsformidleren, og derfor er vi positive over for bestemmelsen i forslaget om, at formidleren skal rådgive nærmere om ejerskifteforsikringen.

Det ville være ønskeligt, om antallet af sager ved domstolene om mangler ved fast ejendom kunne nedbringes, men i Venstre tror vi ikke, at lovforslaget løser det problem. Også flere af de

hørte organisationer sår tvivl om, hvorvidt ændringerne overhovedet vil opfylde ministerens målsætning.

Med disse bemærkninger og de mange rejste spørgsmål har Venstre altså ikke synderlig sympati for forslaget.

Lene Espersen (KF):

Da vores ordfører, fru Pernille Sams, er forhindret i at være til stede i salen, skal jeg fremføre følgende:

Problematikken om mangelsansvar ved salg af fast ejendom fylder meget i den juridiske litteratur, og i mange år har sagerne også fyldt godt op i domstolenes sagsdynger. Det 20-årige mangelsansvar, sælgeren af en ejendom typisk har, kan blive et umådelig dyrt bekendtskab, og ordningen med, at sælger nu kan få udarbejdet en tilstandsrapport og fremlægge tilbud på en ejerskifteforsikring og dermed komme fri af det 20-årige ansvar for fysiske mangler, er et væsentligt fremskridt.

Ordningen er da også flittigt benyttet, men det er korrekt, at der rent faktisk ikke er tegnet særlig mange ejerskifteforsikringer, og det kan der jo være flere årsager til. Jeg tror, det er forkert at gå ud fra, at det alene er et spørgsmål om, at køber finder det for dyrt. Langt snarere skal man se på prisen i forhold til, hvad man får for pengene, dvs. indholdet af forsikringen: Føler folk, de får noget for pengene? Her tror jeg absolut, den største forhindring for udbredelsen har ligget. Dækningsomfanget føles meget lille, og undtagelserne, hvor forsikringerne ikke dækker – alt det, der er skrevet med småt – har fyldt for meget i folks bevidsthed. Det har været en meget udbredt følelse, at såfremt der skete noget efterfølgende, dækkede forsikringen alligevel ikke.

Nu foreslår ministeren, at køber og sælger deles om præmien, og at der fastsættes minimumskrav til forsikringens dækning. Det sidste er et ubetinget gode, men vi kan ikke lade være med at lægge mærke til, at også i dette forslag fylder undtagelserne mere end dækningsområdet. Vi vil gå nærmere i dybden med forsikringernes dækning under udvalgsarbejdet, for det spørgsmål er det nok så væsentligt at få afklaret. Spørgsmålet om, hvorvidt køber og sælger nu skal deles om at betale forsikringspræmien, er mere uinteressant end selve forsikringens indhold.

Vi mener i øvrigt ikke, at forslagets formuleringer om betalingen hverken er enkle eller