

Lovforslag nr. L 152. Fremsat den 15. december 1999 af justitsministeren (Frank Jensen)

## 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.).

### § 1

I lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. som ændret ved § 17 i lov nr. 234 af 2. april 1997 foretages følgende ændringer:

1. I § 1, stk. 2, indsættes efter ordet »landbrugspligt«: », medmindre købsaftalen er betinget af, at landbrugspligten ophæves«.

2. I § 2, stk. 1, 1. pkt., ændres ordene »jf. dog stk. 2-5« til: »jf. dog stk. 2-6«.

3. I § 2 indsættes efter stk. 2 som nyt stk. 3:

»Stk. 3. Fremlægger sælgeren tilbud på en ejerskifteforsikring, jf. § 5, gælder stk. 1 kun, hvis sælgeren inden det i stk. 2 nævnte tidspunkt ved et skriftligt og bindende løfte har forpligtet sig til at indbetale et beløb til køberens svarende til mindst halvdelen af den tilbudte samlede præmie for den pågældende forsikring, såfremt køberens tegner denne eller en anden forsikring, som opfylder de i § 5 nævnte betingelser.«

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 4-6.

4. I § 2, stk. 3, der bliver stk. 4, ændres ordene »inden aftalens indgåelse, dog senest inden køberens afgivelse af købstilbud, der antages af sælgeren,« til: »inden det i stk. 2 nævnte tidspunkt«.

5. § 2, stk. 5, der bliver stk. 6, affattes således:

»Stk. 6. Er en bygnings fysiske tilstand mangelfuld, hindrer bestemmelsen i stk. 1 ikke, at køberen kan indtræde i krav, som sælgeren i anledning af det samme forhold ved bygningen vil have haft mod tidligere sælgere og mod den, der har medvirket ved opførelsen af bygningen.«

6. I § 5, stk. 1, nr. 1, indsættes efter ordene »som ikke er nævnt«: »eller er klart forkert beskrevet«.

7. I overskriften til kapitel 6 tilføjes efter ordet »fravigelighed«: »m.v.«.

8. I § 21, stk. 1, ændres ordene »§ 2, stk. 4, 1. pkt.« til: »§ 2, stk. 5, 1. pkt.«.

9. Efter § 21 indsættes:

»§ 21 a. Ved købsaftaler, hvor reglerne i kapitel 1 finder anvendelse, jf. § 1, kan bestemmelser i aftalen om, at køberen ikke kan påberåbe sig fysiske mangler ved ejendommen, og andre almindelige forbehold ikke gøres gældende over for køberen i det omfang, sælgeren kunne have opnået den samme retsvirkning ved at følge den i § 2 nævnte fremgangsmåde.«

### § 2

I lov om påligningen af indkomstskat til staten (ligningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 754 af 28. september 1999, foretages følgende ændring:

1. I § 7 F, stk. 1, indsættes som nr. 12:

»12) Beløb, som sælgeren af en fast ejendom betaler til køberen til hel eller delvis dækning af præmie for ejerskifteforsikring i medfør af § 2, stk. 3, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.«

### § 3

I lov nr. 453 af 30. juni 1993 om omsætning af fast ejendom som senest ændret ved § 1 i lov nr. 227 af 21. april 1999 foretages følgende ændring:

1. § 13, 2. pkt., affattes således:

»Formidleren skal

- 1) rådgive begge parter om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen,
- 2) gøre begge parter bekendt med rapporten fra en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, hvis en sådan foreligger, og

- 3) rådgive begge parter om behov og mulighed for at tegne ejerskifteforsikring mod skjulte fejl m.v.«

### § 4

Loven træder i kraft den 1. juli 2000.

*Stk. 2.* § 1 har virkning for aftaler, der indgås efter ikrafttrædelsen. § 2 har virkning for indkomståret 2000 og senere indkomstår.

### § 5

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, men § 1 og § 4, stk. 1, kan ved kongelig anordning sættes i kraft for disse landsdele med de afvigelser, som de særlige færøske og grønlandske forhold tilsiger. § 3 kan ved kongelig anordning sættes i kraft for Grønland med de afvigelser, som de særlige grønlandske forhold tilsiger.

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

#### 1. Indledning

Loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. trådte i kraft i 1996, og der er nu indhøstet en række erfaringer med lovens virkninger i praksis.

Hovedformålet med lovens regler om tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer 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. Sælgerne kan som udgangspunkt undgå at hæfte for fysiske mangler ved at sørge for, at køberne får et fyldestgørende beslutningsgrundlag, før der handles, og køberne sikres desuden som hovedregel mulighed for at tegne en forsikring mod skjulte mangler.

Det skønnes, at der nu fremlægges tilstandsrapporter og forsikringstilbud i ca. ni ud af ti ejendomshandlinger, hvor reglerne finder anvendelse. Derved opnår langt de fleste sælgere den betydelige beskyttelse, der ligger i at blive fritaget for den væsentlige del af mangelhæftelsen.

Ordningen med særligt beskikkede bygningssagkyndiges udarbejdelse af tilstandsrapporter »produktudvikles« løbende, og kvaliteten af tilstandsrapporterne må i almindelighed betegnes som tilfredsstillende. Hermed er købernes beslutningsgrundlag forud for handlen blevet forbedret betydeligt i forhold til situationen, før loven trådte i kraft.

På forsikringsområdet har loven imidlertid ikke haft den forventede gennemslagskraft, idet der tegnes få ejerskifteforsikringer i forhold til det reelle forsikringsbehov.

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 forsikrings-tegning, der 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 forsikringspørgsmålet.

Det foreslås på denne baggrund at justere reglerne om ejerskifteforsikringer, navnlig således, at sælgeren skal være med til at finansiere forsikringspræmien, hvis køberen tegner forsikringen (lovforslagets § 1, nr. 2, 3, 6 og 8). Hermed sikres en bedre balance mellem hensynet til køberen og hensynet til sælgeren.

Justitsministeriet vil i forbindelse med den foreslåede lovændring også bruge bemyndigelsen i den gældende lovs § 5, stk. 3, til at fastsætte minimumsregler for dækningsomfanget for de ejerskifteforsikringer, der tilbydes køberne.

Det foreslås endvidere, at det i loven afklares, at generelle ansvarsfraskrivelser i en købsaftale ikke skal kunne tillægges retsvirkning i det omfang, sælgeren kunne have opnået det samme resultat ved at gå frem efter loven, dvs. ved at sørge for, at køberen modtager en tilstandsrapport og et tilbud på en ejerskifteforsikring samt - efter lovforslaget - et løfte om betaling af en del af forsikringspræmien (lovforslagets § 1, nr. 7 og 9).

I forbindelse med ændringerne af loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. foreslås desuden en ny bestemmelse i lov om omsætning af fast ejendom, der fastslår, at ejendomsformidlere, som medvirker ved en handel, har pligt til at rådgive nærmere om behovet og mulighederne for at tegne ejerskifteforsikring mod skjulte fejl (lovforslagets § 2).

Der foreslås herudover en mindre udvidelse af anvendelsesområdet for loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (lovforslagets § 1, nr. 1) samt enkelte ændringer af overvejende redaktionel karakter (lovforslagets § 1, nr. 4 og 5).

#### 2. Baggrunden for lovforslaget

2.1. Efter den gældende lov (§ 2) kan sælgeren som udgangspunkt undgå at hæfte for fysiske mangler ved ejendommens bygninger, hvis sælgeren sørger for, at køberen inden købsaftalens indgåelse modtager en tilstandsrapport, der er udarbejdet af en beskikket bygningssagkyndig, og et tilbud på en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl ved bygningerne. Ordningen gælder i

alle tilfælde, hvor ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren og/eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen.

Loven indeholder nærmere regler om de forsikringsoplysninger, som sælgeren skal fremlægge for at opnå den særlige retsvirkning efter lovens § 2. Der skal som hovedregel fremlægges et konkret tilbud fra et forsikringsselskab om tegning af en 5-årig forsikring mod skjulte fejl ved ejendommens bygninger, jf. lovens § 5.

Det er ikke en betingelse for sælgerens fritagelse for mangels hæftelse, at køberen faktisk tegner en ejerskifteforsikring. Ordningen bygger derimod på, at sælgeren til gengæld for den væsentlige beskyttelse, der ligger i at undgå mangels hæftelse, må sørge for, at køberen får et fyldestgørende beslutningsgrundlag. Gennem tilstandsrapporten får køberen en detaljeret viden om bygningernes fysiske tilstand og egenskaber. Gennem forsikringstilbudet bliver køberen gjort bekendt med muligheden for at forsikre sig mod risikoen for, at der er fejl, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Det vil således kunne indgå i køberens overvejelser om at erhverve ejendommen, hvordan og på hvilke vilkår - herunder præmiemæssige vilkår - det er muligt at forsikringsdække den risiko for skjulte mangler, som køberen skal »overtage« fra sælgeren.

Som nævnt under pkt. 1, er det imidlertid blevet kritiseret, at der ofte ikke synes at blive givet den fornødne tid under forhandlingerne om købsaftalen til en grundig drøftelse af forsikringsspørgsmålet, herunder eventuelt også det rimelige i, at sælgeren bidrager til betalingen af forsikringspræmien.

**2.2.** Den almindelige udbredelse, som tilstandsrapporterne nu har fået, har forbedret forbrugernes stilling ved køb af fast ejendom betydeligt. Langt de fleste mangelspørgsmål bliver på denne måde afklaret, før handlen afsluttes.

Der er ændringer på vej med henblik på at forbedre huseftersynsordningen yderligere.

Med henblik på yderligere at styrke »kvalitetskontrollen« i forbindelse med beskikkelse af bygnings-sagkyndige, vil By- og Boligministeriet således med virkning fra den 1. januar 2000 indføre en praktisk prøve. Prøven består i, at bygnings-sagkyndige, der ansøger om beskikkelse, skal deltage i tre huseftersyn under vejledning af en erfaren beskikket bygnings-sagkyndig. Resultatet af denne prøve, der bliver obligatorisk, vil indgå i vurderingen af ansøgerens kvalifikationer.

By- og Boligministeriet er desuden ved at udarbejde et revideret og mere brugervenligt rapportskema til brug for udarbejdelsen af tilstandsrapporter. Det nye

skema udarbejdes med inddragelse af de berørte organisationer.

By- og Boligministeriet har endvidere taget initiativ til, at der oprettes et særligt ankenævn for huseftersynsordningen, hvor der kan klages over beskikkede bygnings-sagkyndiges udarbejdelse af tilstandsrapporter. Det forventes, at en ankenævnsordning kan etableres inden sommeren 2000.

Uanset den hidtidige og igangværende udvikling af huseftersynsordningen vil visse fejl ved en bygning også fremover kunne være skjulte selv for en bygnings-sagkyndig. Det skyldes, at den bygnings-sagkyndiges undersøgelse af ejendommen i praksis må foregå uden omfattende fysiske indgreb i bygningerne. Udbedringsomkostningerne ved sådanne skjulte fejl kan undertiden være meget betydelige, navnlig ved visse skjulte konstruktionsfejl. Disse fejl forekommer ikke tit, men situationen vil i givet fald ofte være den, at køberen ikke har råd til at betale udbedringsomkostningerne.

Sådanne fejl vil ikke være omtalt i tilstandsrapporten, og det er disse fejl, som ejerskifteforsikringerne navnlig beskytter mod.

Det anslås, at der generelt tegnes ejerskifteforsikring i ca. 10% af de tilfælde, hvor sælgeren har fremlagt et forsikringstilbud for køberen. Det er væsentligt mindre end forventet.

Den begrænsede forsikringstegning afspejler ikke det reelle forsikringsbehov på dette område. Det er over for Justitsministeriet oplyst, at der anmeldes skader over ca. hver femte af de tegnede forsikringer, og at ca. 25 pct. af de anmeldte, dækningsberettigede skader vedrører udbedringsudgifter på mere end 100.000 kr.

**2.3.** Efter Justitsministeriets opfattelse er det vanskeligt i praksis at opnå den tilsigtede balance mellem køberen og sælgeren, hvis en meget stor del af køberne undlader at forsikre sig, selv om der reelt er et forsikringsbehov, og uden at forsikringsspørgsmålet er indgået som et væsentligt element i salgsforhandlingerne.

Der kan peges på flere mulige årsager til den begrænsede forsikringstegning:

a. Det synes at være en ret udbredt opfattelse blandt købere af fast ejendom, at der ikke er behov for at tegne en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl, når man har modtaget en tilstandsrapport. Det antages, at rapporten reelt er en garanti for, at der ikke er yderligere fejl ved ejendommen, eller at der under alle omstændigheder vil kunne kræves erstatning af den bygnings-sagkyndige, hvis der viser sig fejl, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

En sådan opfattelse er imidlertid forkert. Det er en væsentlig opgave også for de professionelle rådgivere, der yder bistand i forbindelse med ejendomshandler, at gøre dette klart for køberne.

Det er vigtigt at slå fast, at tilstandsrapporterne udarbejdes på grundlag af en besigtigelse, der foregår uden omfattende fysiske indgreb i bygningen og alene med brug af almindelige håndredskaber. Der kan være alvorlige skjulte fejl - f.eks. funderingsmangler - som endnu ikke har givet sig udslag på en sådan måde, at fejlen kan konstateres af en bygningsagkyndig ved en sådan »ikke-destruktiv« gennemgang af bygningerne.

Det er også væsentligt at slå fast, at tilstandsrapporten som udgangspunkt ikke har virkning som en garanti fra den bygningsagkyndiges side. Den bygningsagkyndige kan normalt kun blive erstatningsansvarlig over for køberen, hvis den bygningsagkyndige bedømt ud fra de faglige normer på området har begået fejl ved sin besigtigelse og vurdering af ejendommen.

Den bygningsagkyndiges ansvar er et professionsansvar, og der er ikke tale om, at den bygningsagkyndige »overtager« den mangelhæftelse, som sælgeren fritages for, og dermed hæfter for skjulte mangler, som ikke burde have været opdaget ved en besigtigelse af den nævnte karakter. Det vil således ikke kunne bebrejdes en bygningsagkyndig, at han ikke har omtalt et forhold, som man kun kunne få mistanke om ved en nærmere undersøgelse, f.eks. af funderingsforholdene.

Det bør fremhæves, at den tilbudte ejerskifteforsikrings dækningsområde er fejl, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten, dvs. både de fejl, som har været skjulte for den bygningsagkyndige - og som han derfor normalt ikke kan gøres erstatningsansvarlig for - og de fejl, som den bygningsagkyndige burde have - men altså ikke har - omtalt i rapporten. Da det som udgangspunkt er køberen, der i givet fald skal godtgøre, at den bygningsagkyndige burde have omtalt det pågældende forhold i rapporten, vil det naturligvis også i disse situationer kunne være enklere for køberen at få erstatning via en ejerskifteforsikring, der som nævnt dækker, uanset om den bygningsagkyndige kan bebrejdes noget eller ej.

b. Det må endvidere antages, at prisen for den 5-årige ejerskifteforsikring generelt anses for at være høj. Der er normalt tale om en samlet ekstraudgift, som skal betales i forbindelse med ejendomshandlen. Efter det for Justitsministeriet oplyste er den samlede forsikringspræmie for et almindeligt parcelhus normalt ca. 10.000-12.000 kr. for en 5-årig dækningsperiode. Et sådant beløb opleves formentlig i praksis som man-

ge penge på én gang. Det er samtidig klart, at mulighederne for væsentlige generelle prisnedsættelser begrænses, når der kun tegnes få forsikringer.

Det har også været anført, at den selvrisiko, der er knyttet til forsikringerne, er for høj.

Der fastsættes normalt en samlet, maksimal selvrisiko for hele den 5-årige forsikringsperiode på 25.000-30.000 kr. uanset antallet af skadesanmeldelser.

En selvrisiko af denne størrelse betyder imidlertid, at køberne ved at tegne en ejerskifteforsikring kan få dækket en række udbedringsudgifter, som efter almindelige regler ikke ville have kunnet danne grundlag for et krav mod sælgeren. Det skyldes, at domstolene i praksis har opereret med en normal mindstegrænse for forholdsmæssigt afslag på som udgangspunkt 5-10 pct. af købesummen. Der er således reelt tale om en udvidelse af købernes dækningsmuligheder i forhold til domstolenes »bagatelgrænsek«.

c. Medvirkende til den begrænsede forsikringstegning kan også være en generel usikkerhed hos køberne med hensyn til, hvad ejerskifteforsikringerne dækker. Det er bl.a. blevet kritiseret, at de forsikringsbetingelser, som selskaberne hidtil har anvendt, på nogle punkter er vanskelige at sammenligne, og at det er vanskeligt at overskue rækkevidden og betydningen af de dækningsforbehold, der fremgår af betingelserne. De standardbetingelser, som er udsendt af Forsikring & Pension, er nu under revision.

Justitsministeriet agter i forbindelse med den foreslåede lovændring at bruge bemyndigelsen i den gældende lovs § 5, stk. 3, til at fastsætte minimumsregler om dækningsomfanget for de ejerskifteforsikringer, der tilbydes køberne, jf. nærmere nedenfor under pkt. 4. Det vil indebære, at dækningsomfanget for den forsikring, som køberen får tilbudt, ud over de krav, der er nævnt i lovens § 5, også skal opfylde de administrativt fastsatte supplerende minimumskrav, for at sælgeren kan undgå mangelhæftelsen.

2.4. Efter Justitsministeriets opfattelse er der på den anførte baggrund behov for også at justere lovens regler om ejerskifteforsikringer, således at der sikres en bedre balance i praksis mellem hensynet til sælgeren og hensynet til køberen, og således at parterne i højere grad tilskyndes til at sætte fokus på forsikringsspørgsmålet i forbindelse med indgåelsen af en købsaftale.

Det foreslås derfor at ændre loven således, at sælgeren skal forpligte sig til at betale en del af præmien for en ejerskifteforsikring, der kan dække den risiko for skjulte mangler, som køberen i medfør af lovens regler »overtager« fra sælgeren, jf. nedenfor under pkt. 3.1.

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-

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 bygningsmangler og 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 mangelsbæftelse, 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 nærliggende

- de risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
- 3) Forsikringen skal *dække* skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
- 4) *Undtaget* fra denne forsikringsdækning er følgende:
- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
  - forhold, som den bygnings sagkyndige efter reglerne herom ikke skal vurdere i tilstandsrapporten, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er en nærliggende risiko for en skade på bygningen. Forhold, som den bygnings sagkyndige normalt ikke skal vurdere, er efter By- og Boligministeriets bekendtgørelse om huseftersynsordningen f.eks. bygningens funktionsforhold (dimensionering af installationer, bygningens planløsning m.v.), rent æstetiske eller arkitektoniske forhold samt bygningens eller installationers lovlighed efter offentligretlige forskrifter på opførelsestidspunktet.
  - skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygnings sagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen.
  - forhold, som det kan godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.
  - forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring. Det indebærer, at sælgerens eventuelle garantier i sig selv hverken udvider eller indskrænker forsikringsdækningen som angivet ovenfor under pkt. 1)-3).
- forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.
  - forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
  - følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.
  - følgeskader, der er opstået efter, at udbedring af en tilsvarende skade er blevet dækket, såfremt forsikringstageren i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at en tilsvarende skade kunne opstå igen, hvis årsagen ikke blev udbedret eller fjernet.
  - bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber.
- 5) Det samlede *erstatningsbeløb*, som kan udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.
- 6) *Erstatningen* beregnes som nyværdierstatning. Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.
- 7) Selskabet skal kun udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres (eventuelt ved genskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende).
- 8) En eventuel *selvrisiko* skal være angivet som ét samlet beløb for hele forsikringstiden, uanset antallet af skadesanmeldelser. Den samlede selvrisiko må ikke overstige 30.000 kr. i forsikringstiden. Der kan herudover fastsættes en særskilt selvrisiko for hvidevarer.
- 9) Hvis forsikringen ophører, fordi ejendommen *skifter ejer* i forsikringstiden, skal forsikringstageren have krav på godtgørelse af præmien for den resterende forsikringsperiode. Der kan herved tages hensyn til, at risikoens størrelse varierer i forsikringstiden.
- 10) Forsikringen skal kunne tegnes for 5 år og skal af køberen kunne forlænges til at dække i 10 år, medmindre køberen har forsomt at vedligeholde ejendommen forsvarligt.
- Justitsministeriet agter endvidere at fastsætte, at forsikringsselskaberne i de tilbud om tegning af ejer-



skifteforsikring, der fremlægges i overensstemmelse med lovens § 5, stk. 1 og 2, skal anføre, på hvilke punkter den pågældende forsikrings dækningsomfang eventuelt er udvidet i forhold til de administrativt fastsatte minimumsbetingelser. En sådan praksis fra forsikringsselskabernes side vil gøre det lettere - også for ejendomsformidlerne - at sammenligne forsikringsprodukterne på markedet.

Det er oplyst over for Justitsministeriet, at nogle forsikringsselskaber tilbyder og fortsat kan forventes at tilbyde en tillægsdækning for ulovlige bygningsindretninger m.v., bl.a. betinget af en udvidet bygningsagkyndig gennemgang af ejendommen.

### 5. Høring

Et udkast til lovforslaget har været til høring hos følgende organisationer m.v.:

Præsidenterne for Østre og Vestre Landsret, Præsidenten for Sø- og Handelsretten i København, Præsidenterne for Københavns Byret og retterne i Århus, Odense, Ålborg og Roskilde, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Advokatrådet, Kommunernes Landsforening, Amtsrådsforeningen, Byggeriets Firkant, Landsorganisationen i Danmark, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Dansk Industri, Forbrugerrådet, Parcelhusejernes Landsforening, Sammenslutningen af Selvstændige Beskikke-

de Bygningsagkyndige, Danske Entreprenører, Nyhusforeningen, Forsikring & Pension, Realkreditrådet, Finansrådet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Praktiserende Arkitekters Råd, Associerede Arkitekter, Håndværksrådet, Dansk Ejendomsmæglerforening, Ejendomsformidlernes Landsorganisation, Grundejernes Landsorganisation, Elinstallatørernes Landsforening, Nævnet for Etnisk Ligestilling, Byggesocietetet, Byggeriets Arbejdsgivere og Det Danske Handelskammer.

### 6. Økonomiske og administrative konsekvenser m.v.

Den foreslåede skattefrihed for køber, jf. lovforslagets § 2, betyder provenumæssigt, at der gives afkald på et utilsigtet merprovenu, idet formålet med lovforslaget er at få delt udgiften til ejerskifteforsikring mellem parterne. Lovforslaget vil ikke i øvrigt have økonomiske eller administrative konsekvenser af betydning for det offentlige.

Lovforslaget skønnes at ville medføre, at der bliver tegnet flere ejerskifteforsikringer end hidtil. Lovforslaget skønnes ikke i øvrigt at ville have væsentlige økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser og indeholder ikke EU-retlige aspekter.

	Positive konsekvenser/ mindre udgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Der kan forventes et øget salg af ejerskifteforsikringer	Ingen af betydning
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen af betydning	Ingen af betydning
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	

*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.

## F. t. l. vedr. forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 3.1.

Til nr. 4

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 5

Den foreslåede ændring er hovedsagelig af redaktionel karakter, idet det præciseres, at bestemmelsen i lovens § 2, stk. 5 (der efter forslaget bliver stk. 6), alene sikrer, at køberens eventuelle krav mod en tidligere sælger m.v. ikke afskæres, blot fordi en senere sælger af ejendommen benytter lovens frivillige ordning med tilstandsrapporter og forsikringer og derved fritages for at hæfte for mangler ved ejendommens bygninger.

Det er ikke fuldt afklaret, om en køber, der indtræder i krav mod tidligere led i omsætningen, generelt kan gøre et større krav gældende mod det tidligere led, end køberen ville kunne gøre gældende mod sin egen sælger. Bestemmelsen regulerer ikke dette generelle spørgsmål.

Bestemmelsen fastslår, at det ikke må hindre køberen i at kunne gøre mangelskrav gældende mod et tidligere omsætningsled, at køberens aftalepart (sælgeren) har valgt at benytte den frivillige ordning, således at køberens krav mod den umiddelbare sælger af den grund er afskåret.

Den gældende bestemmelses formulering om, at køberen kan indtræde i krav mod tidligere omsætningsled »uden aftale« med sælgeren, er udeladt som overflødig. Det må antages, at i de her omhandlede tilfælde vil en køber også efter almindelige regler kunne indtræde i krav mod tidligere led uden aftale med sælgeren. Bestemmelsen regulerer nemlig tilfælde, hvor køberens krav mod sælgeren er bortfaldet på grund af lovens regler om den frivillige ordning, og hvor det er de samme forhold ved bygningens fysiske tilstand, som efter en trinvis bedømmelse af de enkelte handler begrunder, at køberen ellers ville have haft et krav mod sin sælger, og at sælgeren på sin side ville have haft et krav mod sin sælger etc.

Til nr. 7

Med den foreslåede ændring præciseres det, at den ejerskifteforsikring, som tilbydes køberen, ikke kun skal dække fejl, der slet ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men også fejl, som nok er berørt i rapporten, men som er beskrevet misvisende eller klart ufyldstgørende, således at køberen ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage fejlens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning ved sin beslutning om at købe ejendommen.

Den foreslåede tilføjelse til bestemmelsen tager som nævnt sigte på klart ufyldstgørende eller misvisende beskrivelser i tilstandsrapporten. Udtrykket »forkert beskrevet« er et objektivt kriterium i den forstand, at det er uden betydning, om der eventuelt vil kunne gøres erstatningskrav gældende mod den bygningssagkyndige. Udtrykket omfatter både tilfælde, hvor fejlens fysiske karakter og omfang er forkert beskrevet, og tilfælde, hvor fejlen er forkert kategoriseret med hensyn til dens betydning og behovet for udbedring, jf. de anvendte rapportskemaers inddeling af skaderne i kategorierne K0-K3.

Det vil bero på en konkret vurdering, om en beskrivelse i tilstandsrapporten er »klart« forkert. Det er ikke i sig selv tilstrækkeligt, at den bygningssagkyndiges faglige bedømmelse af et forhold kan anfægtes, og afvigelser, der er uden væsentlig praktisk betydning for en køber, falder også uden for. Det afgørende er, om en køber på grundlag af rapportens beskrivelse af det pågældende forhold har været tilstrækkeligt advaret om fejlens karakter, omfang og betydning.

Forsikringen skal f.eks. dække i tilfælde, hvor det i tilstandsrapporten er anført, at der er revner i muren, som ikke behøver at blive udbedret, men hvor det viser sig, at de pågældende revner er sætningsrevner, som skyldes udbedringskrævende mangler ved funderingen (en »K1-skade«, der viser sig at være en »K3-skade«). Er det derimod anført i tilstandsrapporten, at et bestemt forhold bør undersøges nærmere (kategori »UN«), skal forsikringen ikke dække de fejl, der må antages at ville være blevet opdaget ved en sådan grundigere sagkyndig undersøgelse.

Til nr. 7

Ændringen er af redaktionel karakter og er en konsekvens af forslaget om at indsætte en ny § 21 a om generelle ansvarsfraskrivelsesklausuler m.v., jf. lovforslagets § 1, nr. 9.

Til nr. 8

Der er tale om en konsekvensændring, jf. lovforslagets § 1, nr. 3, hvorved der indføres et nyt stk. 3 i lovens § 2.

Til nr. 9

Den foreslåede bestemmelse gælder for købsaftaler, som er omfattet af reglerne i lovens kapitel 1.

Kapitel 1 gælder med enkelte undtagelser for aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren og/eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, jf. lovens § 1 (som ikke foreslås ændret).

Inden for dette anvendelsesområde angiver loven den fremgangsmåde, sælgeren kan anvende for at opnå en generel fritagelse for at hæfte for fysiske mangler ved ejendommens bygninger, jf. reglerne i lovens § 2. Betingelserne for at opnå denne gunstige retsstilling er, at der fra sælgerens side fremlægges en tilstandsrapport og (som hovedregel) et forsikringstilbud - samt efter lovforslaget desuden et løfte til køberen om medfinansiering af forsikringspræmien, jf. lovforslagets § 1, nr. 3.

Det er et centralt element i lovens ordning, at sælgeren til gengæld for den beskyttelse, der ligger i at undgå mangels hæftelsen, må give køberen et fyldestgørende beslutningsgrundlag i form af tilstandsrapporten og forsikringstilbudet m.v. Med den foreslåede bestemmelse afklares det, at sælgeren inden for kapitel 1's anvendelsesområde ikke kan »slippe lettere«, men må følge den nævnte fremgangsmåde, hvis han ønsker at opnå den beskyttelse, som følger af loven.

Bestemmelsen berører ikke ordningens frivillige karakter. Vælger sælgeren at indgå handlen uden at fremlægge en tilstandsrapport og et forsikringstilbud m.v., gælder i stedet dansk rets almindelige regler om mangler ved salgsgenstanden, således at køberen som udgangspunkt kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, hvis der efterfølgende viser sig at være mangler ved ejendommen.

Bestemmelsen vedrører alene almindelige forbehold for mangler, generelle ansvarsfraskrivelser m.v. - herunder klausuler, hvorefter ejendommen sælges »som den er og forefindes«, »uden ansvar for mangler« eller med lignende generelt formulerede forbehold. Bestemmelsen indskrænker således ikke sælgerens muligheder efter almindelige regler for i købsaftalen at tage forbehold vedrørende konkrete, nærmere angivne forhold ved ejendommen, f.eks. et forbehold for svamp i en kælderkonstruktion, hvor der er konstateret omfattende fugt. Det må dog ud fra omgængelses-synspunkter forudsættes, at det pågældende forbehold begrunder i specielle forhold vedrørende den konkrete bygningsdel.

Der kan ikke altid skelnes umiddelbart skarpt mellem generelle og konkrete forbehold, ansvarsfraskrivelser m.v. Efter den foreslåede bestemmelse vil det være afgørende, om forbeholdet er holdt i almindelige vendinger, således at det er vanskeligt at overskue dets betydning. Bestemmelsen omfatter således bl.a. tilfælde, hvor sælgeren tager forbehold for en ubestemt mængde af mangler ved bestemte bygningsdele - f.eks. en klausul om, at sælgeren »ikke hæfter for mangler ved ejendommens tag«.

Bestemmelsen regulerer alene spørgsmålet om generelle forbeholds retsvirkning for så vidt angår de mangler/mangelsbeføjelser, der ville være omfattet af den fritagelse for mangels hæftelsen, som følger af lovens § 2 - det vil sige fysiske mangler ved ejendommens bygninger med de begrænsninger, der er nævnt i § 2, stk. 4 (som efter lovforslaget bliver stk. 5).

Den foreslåede bestemmelse gælder også i de særlige tilfælde, hvor generelt formulerede mangelsforbehold m.v. tidligere er blevet anerkendt som hovedregel i retspraksis - det vil navnlig sige ved salg fra dødsboer og konkursboer og ved salg på tvangsauktion. I disse tilfælde kan fremlæggelsen af en tilstandsrapport og et forsikringstilbud m.v. i givet fald søges suppleret med et forbehold vedrørende eventuelle mangler, der falder uden for den lovbestemte fritagelse for mangels hæftelsen. I praksis vil der navnlig kunne være tale om mangler ved grunden og mangler, der består i, at et forhold er i strid med offentligretlige forskrifter, jf. lovens § 2.

Det bemærkes, at den gældende lovs § 21, hvorefter reglerne i kapitel 1 som hovedregel ikke ved aftale kan fraviges »til skade« for køberen eller sælgeren, i de nævnte undtagelsestilfælde ikke kan antages at være til hinder for et sådant supplerende forbehold, som (også) ville have haft retsvirkning, hvis sælgeren havde undladt at benytte den frivillige ordning, dvs. undladt at fremlægge tilstandsrapport m.v.

Den foreslåede bestemmelse gælder også ved f.eks. ufyldstgjorte panthaveres videresalg af ejendomme, man har overtaget på tvangsauktion.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 3.2.

### Til § 2

Efter lovforslagets § 1, nr. 3, skal sælgeren, for at undgå at hæfte for fysiske mangler ved bygningerne i medfør af reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., bl.a. skriftligt forpligte sig til at indbetale et beløb til køberen, der helt eller delvis dækker forsikringspræmien, hvis køberen vælger at tegne en ejerskifteforsikring.

Det er ikke en forudsætning for, at sælgeren kan undgå at hæfte for mangler, at køberen faktisk tegner en ejerskifteforsikring. Det er således til køberens fordel, hvis der tegnes en sådan forsikring. Sælgerens betaling af en del af præmien er derfor som udgangspunkt indkomstskattepligtig for køber efter princippet i statsskattelovens § 4. Det ville imidlertid stride afgørende mod det overordnede formål med lovforslaget, hvis køberen skulle betale skat af beløbet.

Det foreslås derfor, at der indsættes en bestemmelse i ligningslovens § 7 F, stk. 1, hvorefter de omhandlede beløb ikke skal regnes med til køberens skattepligtige indkomst.

Præmieudgiften til en ejerskifteforsikring er ikke fradragsberettiget for køberen efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven. Da udgiften ikke er en omkostning i forbindelse med handlen, kan den heller ikke medregnes ved opgørelsen af anskaffelsessummen i de tilfælde, hvor køberen undtagelsesvis skal beskattes af fortjeneste eller tab, når ejendommen senere sælges igen.

Det kan imidlertid forekomme, at køberen, selv om ejendommen er erhvervet til beboelsesformål, begynder at bruge ejendommen som led i erhverv. I så fald vil præmien kunne være fradragsberettiget som en driftsomkostning i medfør af statskattelovens § 6 a. I disse tilfælde medfører ligningslovens § 7 F, stk. 2 (der ikke ændres), at selv om forsikringspræmien som udgangspunkt er fradragsberettiget, vil den del af præmieudgiften, der dækkes af sælgerens betaling, dog ikke kunne fradrages.

### *Til § 3*

Det foreslås, at ejendomsformidlere skal rådgive begge parter i en ejendomshandel om behovet og mulighederne for at tegne en ejerskifteforsikring, der dækker fejl ved ejendommens bygninger, som ikke er omtalt i en tilstandsrapport.

Overtrædelse af bestemmelsen kan straffes med bøde, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 32.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger pkt. 3.3.

### *Til § 4*

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2000, og at ændringerne af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. får virkning for aftaler, der indgås efter ikrafttrædelsen. De administrative regler om ejerskifteforsikringerne, jf. de almindelige bemærkninger pkt. 4, vil blive sat i kraft samtidig.

Det foreslås, at ændringen af skattereglerne får virkning fra og med indkomståret 2000.

### *Til § 5*

Bestemmelsen vedrører lovens territoriale gyldighed.

## Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

### Gældende formulering

#### § 1

Reglerne i dette kapitel gælder for aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, jf. dog stk. 2.

*Stk. 2.* Reglerne gælder ikke for aftaler om køb af ubebygget grund eller grund med bygning under opgørelse eller for køb af landbrugsejendom, der er undergivet landbrugspligt.

#### § 2

Har køberen fra sælgeren modtaget en rapport om bygningernes fysiske tilstand (en tilstandsrapport) og oplysning om ejerskifteforsikring, jf. §§ 4 og 5, kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, jf. dog stk. 2-5. Køberen kan heller ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstandsrapporten.

*Stk. 2.* Stk. 1 gælder kun, hvis køberen har modtaget den i stk. 1 nævnte tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring inden aftalens indgåelse, dog senest inden køberens afgivelse af købstilbud, som antages af sælgeren.

### Lovforslaget

#### § 1

I lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. som ændret ved § 17 i lov nr. 234 af 2. april 1997 foretages følgende ændringer:

1. I § 1, *stk. 2*, indsættes efter ordet »landbrugspligt:», medmindre købsaftalen er betinget af, at landbrugspligten ophæves«.

2. I § 2, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres ordene »jf. dog stk. 2-5« til: »jf. dog stk. 2-6«.

3. I § 2 indsættes efter stk. 2 som nyt stk. 3:

»*Stk. 3.* Fremlægger sælgeren tilbud på en ejerskifteforsikring, jf. § 5, gælder stk. 1 kun, hvis sælgeren inden det i stk. 2 nævnte tidspunkt ved et skriftligt og bindende løfte har forpligtet sig til at indbetale et beløb til køberen svarende til mindst halvdelen af den tilbudte samlede præmie for den pågældende forsikring, såfremt køberen tegner denne eller en anden forsikring, som opfylder de i § 5 nævnte betingelser.«

*Gældende formulering*

*Stk. 3.* Sælgeren skal inden aftalens indgåelse, dog senest inden køberens afgivelse af købstilbud, som antages af sælgeren, have sikret sig, at køberen er bekendt med de i stk. 1 nævnte retsvirkninger. I modsat fald gælder stk. 1 ikke, medmindre der er særlig grund til at antage, at køberen på anden måde var bekendt hermed.

*Stk. 4.* Uanset bestemmelsen i stk. 1 kan køberen påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, jf. § 4, stk. 1, samt påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter. Køberen kan desuden påberåbe sig en mangel, hvis sælgeren har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Køberen kan i øvrigt gøre erstatningskrav gældende efter almindelige regler, hvis sælgeren har opført bygningen med salg for øje.

*Stk. 5.* Er en bygnings fysiske tilstand mangelfuld, kan køberen uanset bestemmelsen i stk. 1 uden aftale herom indtræde i krav, som sælgeren i anledning af det pågældende forhold kunne have gjort gældende mod tidligere sælgere og mod den, der har medvirket ved opførelsen af bygningen.

**§ 5**

Oplysning om ejerskifteforsikring skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være skriftlig og indeholde en meddelelse fra et forsikringselskab om

- 1) på hvilke vilkår køberen kan tegne en forsikring vedrørende ejendommen, som i mindst 5 år efter overtagelsesdagen, og med mulighed for forlængelse til i alt mindst 10 år, dækker fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, jf. § 4, eller

2) ---

*Lovforslaget*

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 4-6.

4. I § 2, *stk. 3*, der bliver *stk. 4*, ændres ordene »inden aftalens indgåelse, dog senest inden køberens afgivelse af købstilbud, der antages af sælgeren,« til: »inden det i *stk. 2* nævnte tidspunkt«.

5. § 2, *stk. 5*, der bliver *stk. 6*, affattes således:

»*Stk. 6.* Er en bygnings fysiske tilstand mangelfuld, hindrer bestemmelsen i *stk. 1* ikke, at køberen kan indtræde i krav, som sælgeren i anledning af det samme forhold ved bygningen ville have haft mod tidligere sælgere og mod den, der har medvirket ved opførelsen af bygningen.«

6. I § 5, *stk. 1, nr. 1*, indsættes efter ordene »som ikke er nævnt«: »eller er klart forkert beskrevet«.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

## Kapitel 6

*Lovens fravigelighed*

## § 21

Reglerne i kapitel 1 kan ikke ved aftale fraviges til skade for køberen eller sælgeren, medmindre den pågældende har handlet som led i sit erhverv. Det kan dog aftales, at køberen uanset bestemmelsen i § 2, stk. 4, 1. pkt., ikke skal kunne påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, jf. § 4, stk. 1.

*Stk. 2. ---*

## § 7 F

Til den skattepligtige indkomst medregnes ikke:

- 1) boligstøtte ydet efter lov om individuel boligstøtte samt efter § 19 i lov om boliger for ældre og personer med handicap,

7. I overskriften til kapitel 6 tilføjes efter ordet »fravigelighed«: »m.v.«.

8. I § 21, stk. 1, ændres ordene »§ 2, stk. 4, 1. pkt.« til: »§ 2, stk. 5, 1. pkt.«.

9. Efter § 21 indsættes:

»§ 21 a. Ved købsaftaler, hvor reglerne i kapitel 1 finder anvendelse, jf. § 1, kan bestemmelser i aftalen om, at køberen ikke kan påberåbe sig fysiske mangler ved ejendommen, og andre almindelige forbehold, ikke gøres gældende over for køberen i det omfang, sælgeren kunne have opnået den samme retsvirkning ved at følge den i § 2 nævnte fremgangsmåde.«

## § 2

I lov om påligningen af indkomstskat til staten (ligningsloven), jf. lovebekendtgørelse nr. 754 af 28. september 1999, foretages følgende ændring:

1. I § 7 F, stk. 1, indsættes som nr. 12:

»12) Beløb, som sælgeren af en fast ejendom betaler til køberen til hel eller delvis dækning af præmie for ejerskifteforsikring i medfør af § 2, stk. 3, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.«



*Gældende formulering**Lovforslaget*

- 2) ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse § 62, stk. 1 og 2, erstatning efter lov om byfornyelse § 62, stk. 3, støtte efter lov om byfornyelse § 134, stk. 1, godtgørelse efter lov om byfornyelse § 145, stk. 3, § 148, § 149, § 150, § 152, stk. 2 og 5, og § 153, stk. 1 og 3, tilskud efter lov om byfornyelse § 154, stk. 1, og § 161, stk. 1, godtgørelse efter lov om byfornyelse § 168, stk. 4 og 5, og tilskud efter lov om byfornyelse § 169, stk. 1, og § 174, stk. 4.
- 3) tilskud efter lov om statstilskud til omstilling af ældre boliger til kraftvarme,
- 4) tilskud efter lov om statstilskud til energibesparende foranstaltninger i pensionisters boliger,
- 5) tilskud efter lov om statstilskud til omstilling af elopvarmede bygninger,
- 6) tilskud, som i medfør af § 9, stk. 2, i lov om jordfordeling mellem landejendomme ydes til udgifter, som afholdes af lodsejerne,
- 7) tilskud til bygningsejere til installationsarbejder som nævnt i § 4, stk. 1, nr. 1, i lov om Elsparefonden,
- 8) tilskud til forbrugere ved køb af nye energieffektive apparater og udstyr som nævnt i § 4, stk. 1, nr. 3, 2. pkt., i lov om Elsparefonden,
- 9) beløb, der i henhold til miljølovgivningen udbetales af det offentlige til oprensning mv af forurenede ejendomme,
- 10) beløb, der udbetales af Oliebranchens Miljøpulje i henhold til aftale af 21. december 1992 til oprensning mv. af forurenede ejendomme,
- 11) tilskud til forbrugere ved køb af nye energieffektive produkter samt installation af disse som nævnt i § 1, stk. 2, nr. 2, i lov om statstilskud til produktrettede energibesparelser,

*Stk. 2. ---*

*Gældende formulering***§ 13**

Formidleren skal rådgive sin opdragsgiver og give begge parter de oplysninger, som er af betydning for handelen og dennes gennemførelse. Formidleren skal

- 1) rådgive begge parter om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, og
- 2) gøre begge parter bekendt med rapporten fra en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, hvis en sådan foreligger.

*Lovforslaget***§ 3**

I lov nr. 453 af 30. juni 1993 om omsætning af fast ejendom som senest ændret ved § 1 i lov nr. 227 af 21. april 1999 foretages følgende ændring:

1. § 13, 2. pkt., affattes således:

»Formidleren skal

- 1) rådgive begge parter om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen,
- 2) gøre begge parter bekendt med rapporten fra en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, hvis en sådan foreligger, og
- 3) rådgive begge parter om behov og mulighed for at tegne ejerskifteforsikring mod skjulte fejl m.v.«

**§ 4**

Loven træder i kraft den 1. juli 2000.

Stk. 2. § 1 har virkning for aftaler, der indgås efter ikrafttrædelsen. § 2 har virkning for indkomståret 2000 og senere indkomstår.

**§ 5**

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, men § 1 og § 4, stk. 1, kan ved kongelig anordning sættes i kraft for disse landsdele med de afvigelser, som de særlige færøske og grønlandske forhold tilsiger. § 3 kan ved kongelig anordning sættes i kraft for Grønland med de afvigelser, som de særlige grønlandske forhold tilsiger.

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

nogle punkter er vanskelige at sammenligne. Det er også blevet anført, at det er vanskeligt at overskue rækkevidden og betydningen af de dækningsforbehold m.v., som fremgår af betingelserne.

Justitsministeriet agter i forbindelse med den foreslåede lovændring at bruge den bemyndigelse, der findes i den gældende lov, til administrativt at fastsætte minimumsregler om dækningsomfanget for de ejerskifteforsikringer, der tilbydes køberne. I lovforslagets bemærkninger er der redegjort for, hvordan minimumsreglerne nærmere vil blive udformet.

- Der foreslås en ny bestemmelse i loven, som afklarer, at en sælger, der efter lovens regler har mulighed for at benytte ordningen med tilstandsrapporter og forsikringstilbud, ikke kan undgå mangelshæftelsen ved i stedet at få indføjet en generel ansvarsfraskrivelse i købsaftalen. Efter den foreslåede regel kan generelle ansvarsfraskrivelser ikke tillægges retsvirkning i det omfang, sælgeren kunne have opnået det samme resultat ved at gå frem efter loven, dvs. ved at sørge for, at køberen modtog en tilstandsrapport og et tilbud på en ejerskifteforsikring samt - efter lovforslaget - et løfte om betaling af en del af forsikringspræmien.

Den foreslåede regel gælder også i de særlige tilfælde, hvor almindelige forbehold tidligere 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 generelt at være fri for ansvar, ikke ligesom andre sælgere skal give køberen det fyldestgørende beslutningsgrundlag, som lovens ordning giver mulighed for.

- I forbindelse med ændringerne af loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. foreslås desuden en ny bestemmelse i lov om omsætning af fast ejendom, der fastslår, 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 ejerskifteforsikring mod fejl, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten, og der skal rådgives nærmere om, hvad en ejerskifteforsikring dækker.

Idet jeg tillader mig i øvrigt at henvise til lovforslaget og bemærkningerne hertil, skal jeg anbefale lovforslaget til det høje Tings velvillige behandling.