

# Ejerskifteforsikring ved handel med fast ejendom – *Behov for reformer*

af v/advokat **Søren Theilgaard**, Codan Forsikring

**Artiklen er udarbejdet på grundlag af et foredrag holdt i Forsikringsforeningen 1.februar 2000.**

## I. Indledning

Er de gældende tilbud om ejerskifteforsikringer ved handel med fast ejendom til privat beboelse egnede til at løse den opgave, der er tiltænkt disse forsikringer? Hvis dette spørgsmål ikke kan besvares bekræftende, må man stille det næste spørgsmål? Hvorledes skal en forsikringsordning se ud for at løse denne opgave?

Inden det første spørgsmål besvares, kan det være hensigtsmæssigt at ridse det system op, som blev indført ved Lov nr. 391 af 14/6 1995 om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (Loven), der trådte i kraft den 1.januar 1996. Formålet med loven var at undgå de utallige mangelssager vedrørende fast ejendom, som gennem 1980-erne og begyndelsen af 1990-erne udgjorde ca. 20 pct. af de verserende retssager. Der var et klart hensyn til selve domstolssystemet, men i lige så høj grad en hensyn til både sælger og køber, som var involveret i kostbare og opslidende retssager og navlig i en længere årrække levede i betydelig usikkerhed om ejendomshandelen. Uanset udfaldet blev en af parterne i økonomisk henseende stillet ringere end forventet ved købsaftalens indgåelse –

og ingen af parterne blev stillet bedre end forventet. Det var klart, at dette var en utilfredsstillende situation.

Loven søgte at løse dette problem ved at indføre en autoriseret tilstandsrapport, som skulle udarbejdes efter nærmere fastsatte regler og overgives til køber, inden han traf aftale om at købe ejendommen. Tilstandsrapporten skal oplyse, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder.<sup>1</sup> Køber skulle derved få bedre kendskab til ejendommens tilstand, således at han bedre kan vurdere, på hvilke vilkår han vil købe ejendommen, samt i parternes vurdering af, hvad ejendommen bør koste. Rapporten skal derfor som udgangspunkt oplyse om forhold, som en køber normalt vil tillægge betydning, uanset om forholdet retligt ville kunne karakteriseres som en mangel i forholdet mellem køber og sælger.<sup>2</sup> Tanken var herefter, at køberen ikke over for sælgeren skulle kunne påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand var mangelfuld, når køberen havde modtaget en sådan tilstandsrapport om bygningernes



Søren Theilgaard

tilstand fra sælgeren, jfr. Lovens § 2, stk.2.

I det omfang tilstandsrapporten rent faktisk indeholdt oplysning om alle de forhold, en køber normalt ville tillægge betydning om ejendommens fysiske tilstand, kan der ikke indvendes noget mod en sådan regel. Den svarer i realiteten blot til det almindelige køberetlige princip, at der slet ikke foreligger en mangel, hvis køberen inden købet var opmærksom på det pågældende forhold, eller burde være blevet opmærksom på det, jfr. tilsvarende princippet i købelovens § 47. Men reglen er langt mere vidtgående, idet køber tillige er afskåret fra at påberåber sig mangler ved ejendommens fysiske tilstand, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten, dvs. både skjulte mangler og mangler, som den bygnings-sagkyndige burde have opdaget og oplyst om i tilstandsrapporten, men som han enten har overset eller af andre grunde undladt at omtale i tilstandsrapporten eller omtalt utilstrækkeligt.

En sådan forringelse af køberens retsstilling over for sælger kan ikke accepteres, uden at der sættes noget andet i stedet. Det har Lovens da også tilsigtet at gøre, idet en anden betingelse for, at sælger kan opnå fritagelse for at blive mødt med mangelskrav er, at sælger har indhentet tilbud på en ejerskifte-forsikring, der opfylder betingelserne i Lovens § 5, og at dette tilbud stilles til købers rådighed, inden han træffer aftale<sup>3</sup> om købet af ejendommen. I henhold til Lovens § 5 skal ejerskifteforsikringen vedrørende ejendommen dække fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Der er tilsigtet identitet mellem ”bygningernes fysiske tilstand”, som skal afspejles i tilstandsrapporten og dækkes af ejerskifteforsikringen, hvis der er fejl ved denne tilstand, uden at fejlen er nævnt i tilstandsrapporten. Det er da også indholdet af de standard forsikringsbetingelser, SKAFOR har fastsat for ejerskifteforsikringen, idet det

heri hedder, at forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige (eller andet fremgår af polisen), og at forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Man kan derfor spørge, om Loven ikke dermed har løst sin opgave tilfredsstillende, nemlig at fjerne de mange tvister mellem køber og sælger af fast ejendom uden at forringe køberens retsstilling. Er der behov for reformer? Svaret er én tydigt, at den måde, hvorpå Loven fungerer, ikke er tilfredsstillende for køberen. Årsagen hertil er, at køberne kun i meget begrænset omfang tegner de tilbudte ejerskifteforsikringer og derfor i vidt omfang selv må udbedre mangler ved ejendommen. Spørgsmålet er imidlertid, om det er ejerskifteforsikringens skyld, eller om der på andre områder skal justeres i Lovens ordning for at skabe en mere tilfredsstillende retsstilling for køberen.

Man kunne måske tro, at mangelsproblemet blev løst eller dog væsentligt reduceret alene som følge af, at Loven har været en stor succes, når det drejer sig om udarbejdelse af tilstandsrapporter. I de godt 50.000 ejendomshandler i 1999 blev der således udarbejdet en autoriseret tilstandsrapport i mere end 90% af handlerne. Det er klart, at omfanget af fejl ved ejendommene ikke er anderledes end tidligere. Tilstandsrapporterne beskriver imidlertid en del af disse fejl på en sådan måde, at køber ikke kan påberåbe sig, at der foreligger en mangel, og dermed bliver der ikke brug for ejerskifteforsikringen i disse tilfælde. Disse fejl er dels sådanne, som en køber selv blev opmærksom på ved sin besigtigelse af ejendommen, eller som sælger selv loyalt oplyste køber om for at undgå at blive mødt med erstatningsansvar. Tilstandsrapporterne største bidrag til at reducere antallet af fejl, som kunne give køber mangelsbeføjelser, er derfor at beskrive fejlene på en sådan måde, at en ikke sagkyndig køber bliver opmærksom på fejlens betydning. Hertil kommer imidlertid, at den bygningssag-

kyndige naturligvis kan blive opmærksom på fejl ved ejendommen, som den ikke sagkyndige køber overser – og som man måske heller ikke ville bebrejde en sælger, at han ikke oplyste køberen om. Tilbage er imidlertid de skjulte fejl og de fejl, som en bygningssagkyn-  
dig vel kunne have konstateret, men som man dog ikke vil bebrejde ham, at han overså, således at han ikke kan drages til ansvar for købers bristede forudsætninger. I forhold til de skjulte fejls omfang og navnlig deres økono-  
miske betydning må det konstateres, at til-  
standsrapporten i sig selv kun i begrænset omfang reducerer mangelsproblemet. Det må også erindres, at køberen efter de hidtil gældende regler kunne kræve erstatning for mangler, når sælger fandtes at have tilsidesat sin loyale oplysningspligt vedrørende ejendommen ved simpel uagtsomhed, mens et krav nu kun kan gennemføres, hvis sælger har udvist grov uagtsomhed. Der er heller ikke længere plads til et afslag i købesummen som følge af mangler af en vis økonomisk betydning.

## **II. Lovens regler om ejerskifteforsikringer**

### **Tilbud på ejerskifteforsikring**

Lovens § 2, stk.1, bestemmer som nævnt, at køberen ikke over for sælgeren kan påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangel-  
fuld, når køberen fra sælgeren har modtaget en tilstandsrapport og oplysning om ejerskif-  
teforsikring. Lovens stiller således ikke krav om, at køber rent faktisk skal tegne ejerskifte-  
forsikringen, men alene at han skal have haft mulighed for at tegne en sådan forsikring. Det er erfaringen, at tilbud på ejerskifteforsikring indhentes og forelægges for køber i overens-  
stemmelse med Lovens regler i stort set samme omfang som udarbejdelse og forelæggelse af tilstandsrapporter.

Mens det er en betingelse for at fritage sælger for mangelhæftelse, at sælgeren *overgiver* tilstandsrapporten til køberen, og at det således skal være sælgeren – eller ejendomsformidle-

ren på hans vegne – der står for at indhente tilstandsrapporten, stilles der for så vidt angår ejerskifteforsikringen alene krav om, at sælge-  
ren skal *oplyse* køber om muligheden for at tegne ejerskifteforsikring. Baggrunden herfor er bl.a., at det er et led i tilstandsrapporten, at sælger skal give en række oplysninger om ejendommen og om sine erfaringer ved for-  
skellige forhold vedrørende ejendommen, som en bygningssagkyn-  
dig typisk ikke har mulig-  
heds for at konstatere ved sin egen gennemgang af ejendommen.

I en række tilfælde kan der ikke gives tilbud på ejerskifteforsikring. Selv om der foreligger en tilstandsrapport vil sælger da som udgangspunkt ikke blive fritaget for mangels-  
hæftelse ud over hvad der følger af, at køber ikke kan rejse noget krav imod sælger for de forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten. Hæftelse for skjulte mangler følger derimod retstilstanden uden for Lovens område.

Det er således almindeligt forekommende, at der ikke kan opnås tilbud på ejerskifteforsikring for ejerlejligheder og for fritidshuse, i hvert fald hvis de er af ældre dato. Hvis forsikringsselskabet derimod principielt tegner ejerskifteforsikringer for den pågældende type ejen-  
domme, men på grund af den konkrete ejen-  
doms ringe tilstand eller andre konkrete for-  
hold vedrørende ejendommen aferer at påta-  
ge sig forsikringsrisikoen for den konkrete ejendom, vil sælger være stillet, som om for-  
sikringstilbud forelå.<sup>4</sup>

### **Udarbejdet på grundlag af tilstandsrapporten**

Der er en noje sammenhæng mellem tilstands-  
rapporten og ejerskifteforsikringen. Mens man vel kan forestille sig, at der udarbejdes en tilstandsrapport, uden at der senere indhentes tilbud på ejerskifteforsikring, er det en forudsætning for ejerskifteforsikringen, at der foreligger en tilstandsrapport. Som anført oven-  
for henviser SKAFOR forsikringsbetingel-  
serne direkte til tilstandsrapporten på den  
måde, at det er de bygninger, da har været

genstand for den bygningssagkyndiges udarbejdelse af tilstandsrapporten, som er dækket af ejerskifteforsikringen.

Dette princip tillempes ved ejerlejligheder, idet tilstandsrapporten typisk ikke omfatter ejerlejlighedens andel af fællesbygningen, men kun selve ejerlejligheden. "Bygningen" skal således forstås som selve ejerlejligheden, og kun denne fysiske tilstand inden for ejerlejlighedens vægge er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Den omstændighed, at ejerskifteforsikringen er udarbejdet på grundlag af tilstandsrapporten, betyder også, at fejl og mangler, der er anført i tilstandsrapporten, ikke er dækket af ejerskifteforsikringen<sup>5</sup>. Det er vel forståeligt nok i hvert fald i de tilfælde, hvor en køber ved gennemsyn af tilstandsrapporten bør blive opmærksom på den pågældende fejl eller mangel. Der er imidlertid ikke tale om et subjektivt kriterium, og det er derfor ikke afgørende, om køberen burde have indset rækkevidden af den bygningssagkyndiges anmærkning i tilstandsrapporten.

Efter den nugældende retstilstand beror forsikringsdækningen på den objektive omstændighed, at forholdet ikke er anført i tilstandsrapporten. Selv den omstændighed, at den bygningssagkyndige har fundet anledning til at nævne forholdet, betyder i forhold til forsikringen, at køberen selv må bære risikoen for, at forholdet viser sig at være mere alvorligt end umiddelbart antaget. Det kan derimod ikke udelukkes, at den bygningssagkyndige kan drages til ansvar, såfremt den karakteristik, han har angivet for det pågældende forhold, er misvisende, og han ved sædvanlig agtpågivenhed burde være blevet klar over det.

Tilstandsrapporten indeholder også et afsnit, der er bestemt til sælgers oplysninger om ejendommen navnlig på områder, hvor den bygningssagkyndige ikke ved sin gennemgang af ejendommen kan forventes at opdage fejl og mangler ved ejendommen eller som ligger uden for, hvad den bygningssagkyndige skal undersøge, f.eks.

- om der har været problemer med opstigende grundvand
- om der ofte efterfyldes vand på centralvarmeanlægget
- om installationer er udført af ikke autoriserede installatører
- om der har været problemer med el-installationer
- om taget har været utæt
- om der er fejl og mangler ved tildækkede gulve

I AK 44.566 svarede sælger "ved ikke" til, om der trængte vand gennem kælderydervæggen. Dette værlægget til at anse forholdet omtalt i tilstandsrapporten, og ejerskifteforsikringen kunne derfor ikke dække revner i fundamentet, som gav anledning til vandindtrængning. Da sælger kun er ansvarlig for sin grove uagtsomhed, skal der meget til at drage en sælger til ansvar for en misvisende besvarelse af disse spørgsmål.

Denne retstilstand er vel ikke helt tilfredsstilende. Køberen bør kunne vurdere forsikringsdækningen – eller undtagelserne fra forsikringsdækningen – ved en fornuftig læsning af tilstandsrapporten, og er beskrivelsen af en fejl ved bygningen objektivt forkert, uanset om det kan bebrejdes den bygningssagkyndige som en ansvarspådragende fejl eller ej, bør ejerskifteforsikringen dække fejl og mangler, som køberen ikke burde være forberedt på.

Dette synspunkt er da også kommet til udtryk i Justitsministeriets udkast til nye forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikringen som givet i L 152 1999/00,<sup>6</sup> der i pkt. 4 indeholder sålydende undtagelse fra forsikringsdækningen:

"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 ufuldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Hensigten med ejerskifteforsikringen er principielt alene, at den skal dække køberens tab, når der senere konstateres skjulte mangler ved ejendommen. Den foreslæde ændring i ejerskifteforsikringsbetingelserne udvider imidlertid grænsen for, hvad der karakteriseres som skjulte mangler, i hvert fald i forhold til den nuværende retstilstand. Forsikrings-selskaberne kan imødegå denne tendens ved at søge at påvirke de bygningssagkyndige til at udarbejde mere oplysende tilstandsrapporter eller ved selv at tage forbehold for en konkret dækning i forsikringsbetingelserne, således at køber på den måde bliver opmærksom på, at forholdet bør undersøges nærmere eller sælger afkræves en garanti for det pågældende forhold.

Efter de nugældende forsikringsbetingelser gælder den anførte undtagelse fra forsikringsdækning endvidere skader, som er årsag til de anførte forhold, og følger af de anførte forhold.<sup>7</sup> Også denne undtagelse kan det være vanskeligt for en køber at vurdere det fulde omfang af, hvis tilstandsrapporten ikke er omhyggelig i sin beskrivelse af manglen. Som det ses, foreslås undtagelsen fjernet i ovennævnte udkast til bekendtgørelse om forsikringsvilkår for ejerskifteforsikringen. Det vil dog ikke nødvendigvis føre til en realitetsændring, idet en følge af eller årsag til et i tilstandsrapporten nævnt forhold kan være lige så klart for køberen som det nævnte forhold selv.

### ***Ansvar for bygningssagkyndig – culpa***

Foreligger der en mangel ved ejendommen, som ikke er anført i tilstandsrapporten, kan køberen overveje, om der er mulighed for at kræve erstatning hos den bygningssagkyndige for denne skade. I den første tid efter Lovens ikrafttræden 1.januar 1996 søgte køberne i vidt omfang at gennemføre et sådant erstatningsansvar, som typisk var den eneste mulighed for økonomisk kompensation, der over-

hovedet kunne komme på tale, når sælgeren var fri for ansvar, og der ikke var tegnet ejerskifteforsikring. Gennemførelse af erstatningskravet forudsætter imidlertid, at den bygningssagkyndige har handlet ansvarspådragende, dvs. at han ud fra den professionelle standard, der må anlægges for en autoriseret bygningssagkyndig, burde have opdaget den pågældende mangel ved det eftersyn, han efter Lovens og bekendtgørelsen<sup>8</sup> om bygningseftersyn skal foretage, og under hensyn til den agtpågivnenhed, man kan forlange af ham ved et sådant eftersyn. Der er således tale om en almindelig culpavurdering og ikke hverken objektivt ansvar eller garantiantsvar blot begrundet i, at forholdet ikke er anført i tilstandsrapporten eller ikke beskrevet tilstrækkeligt i tilstandsrapporten.

Det er ikke i sig selv noget problem, at den bygningssagkyndige ikke har udarbejdet tilstandsrapporten efter aftale med køberen. Lovens § 3, stk.1, fastslår således udtrykkeligt, at køberen over for en bygningssagkyndig, der har udarbejdet en tilstandsrapport som nævnt i § 4, stk.1, 1. pkt., kan fremsætte krav om skaderstatning for fejl, der burde have været omtalt i rapporten.

Derimod må det understreges, at den bygningssagkyndige naturligvis kun kan drages til ansvar for forhold, der har været omfattet af den undersøgelse, der skal foretages som led i huseftersynsordningen, jfr. nærmere nedenfor. Desuden kan han som nævnt kun drages til ansvar, hvis han har udvist forsommelse. Antallet af sager, der i de første år efter Lovens ikrafttræden blev rejst mod de bygningssagkyndige, sammenholdt med de meget få domfældelser, er et klart udtryk for, at køberne – og deres rådgivere – har misforstået den bygningssagkyndiges opgave. Set i forhold til det samlede antal tilstandsrapporter sammenholdt med de tilfælde, hvor køber har fået helt eller delvis medhold i sit krav mod den bygningssagkyndige, synes skadefrekvensen i disse sager ikke at afvige væsentligt fra, hvad der kendes fra teknikeransvar i øvrigt.

Det må konkluderes, at købers erstatningskrav mod den bygningssagkyndige ikke er noget alternativ til mangelskrav mod sælger og således ikke på nogen måde kan begrunde, at en køber vælger ikke at tegne en ejerskifteforsikring. Dette er særlig klart for så vidt angår de skjulte mangler, som det efter sagens natur ikke kan bebrejdes en bygningssagkyndig, at han ikke har opdaget ved sin gennemgang af ejendommen. Men også for såvidt angår fejl og mangler, som for så vidt kunne være opdaget ved en grundigere gennemgang af ejendommen, viser retspraksis, at der kun sjældent kan gennemføres et erstatningskrav mod den bygningssagkyndige under hensyn til den begrænsede opgave, han er pålagt i henhold til huseftersynsbekendtgørelsen, navnlig derved at han ikke må foretage destruktive indgreb i ejendommen som led i denne undersøgelse<sup>9</sup>. Endelig må det bemærkes, at formålet med huseftersynet alene er at udarbejde den formbundne *tilstandsrapport*, og ikke at udarbejde en *bygningsrapport*, der positivt beskriver bygningens og dens enkelte elementers objektive kvalitet. Forskellen er, at tilstandsrapporten kun skal anføre defekter i forhold til tilstanden for tilsvarende intakte bygninger af samme alder, jfr. note 2), mens en bygningsrapport skal give en samlet beskrivelse af den bygning, der er genstand for rapporten. Denne forskel er køber ofte ikke opmærksom på og tror derfor fejlagtigt, at den bygningssagkyndige har udvist et ansvarspådragende forhold blot fordi et forhold ikke er omtalt i rapporten.

Er der et berettiget krav<sup>10</sup> mod den bygningssagkyndige, vil kravet også i almindelighed kunne gennemføres økonomisk, idet den bygningssagkyndige som betingelse for autorisationen skal have tegnet en ansvarsforsikring<sup>11</sup> med en forsikringssum på 2.500.000 kr.

Der opnås derved en koncentration af krav hos de forsikringsselskaber, der forsikrer de bygningssagkyndige, som betyder, at der hurtigt er opnået stor ekspertise i vurdering af, om et

krav er berettiget eller ej. Hertil kommer, at de bygningssagkyndige er forpligtet til at indberette anmeldte krav til Sekretariatet for Huseftersyn, som løbende offentliggør afgjorte sager om erstatningskrav mod de bygningssagkyndige,<sup>12</sup> ligesom Forsikring & Pension har påtaget sig at offentliggøre de domme, der afsiges om den bygningssagkyndiges ansvar i deres fulde ordlyd.

Foreligger der en tilstandsrapport, som ikke nævner det forhold, der efterfølgende karakteriseres som en mangel ved ejendommen, og er der tegnet ejerskifteforsikring, som omfatter det pågældende forhold, vil det som udgangspunkt alene være ejerskifteforsikrings-selskabet, der skal dække skaden. Der vil dog sædvanligvis være en selvisiko for køberen, sædvanligvis på 5.000 – 15.000 kr. pr. skade og op til et maksimum for hele forsikrings-tiden på ca. 30.000 kr.

Er der begået en ansvarspådragende fejl fra den bygningssagkyndiges side, har forsikringsselskabet mulighed for at gøre regres over for den bygningssagkyndige, idet *erstatningsansvarslovens* § 19, stk.2, nr.2, ikke udelukker sådan regres. Der er dog mulighed for at lempre erstatningsansvaret eller lade det bortfalde helt i medfør af den almindelige lempel-sesregel i *erstatningsansvarslovens* § 24, stk.1. Også køberen vil kunne kræve erstatning af den bygningssagkyndige for selvisikobeløbet.

### ***Ansvaret for sælger – kun grov uagtsomhed***

Som nævnt ovenfor er det hovedindholdet af Lovens § 2, at køberen ikke over for sælgeren kan påberåbe sig en mangel ved bygningens fysiske tilstand, når han inden købet har modtaget en tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring. Lovens § 2 indeholder dog en række undtagelser herfra, f.eks. når sælgeren har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt med hensyn til det pågældende forhold. Dette er en betydelig indskrænkning i sælgerens ansvar i forhold til tilfælde, der

ikke er omfattet af Loven, hvor sælgeren kan gøres ansvarlig for mangler i de tilfælde, hvor han i forhold til køberen findes at have tilside sat sin loyale oplysningspligt vedrørende det pågældende forhold.

Der findes en omfattende retspraksis om tilside desættelse af loyal oplysningspligt under det almindelige mangelsansvar ved overdragelse af fast ejendom. Som udtrykket siger antages det, at en sælger har en positiv forpligtelse til at oplyse køber om fejl og mangler ved ejendommen, som sælger burde være bekendt med, og som han må antage, at køber vil tillægge betydning i sin beslutningsproces vedrørende køb af ejendommen. Der er ikke nogen særlig mindste grænse for, hvilke forhold der har en sådan karakter, men det skal naturligvis være ud over bagatelgrænsen for, hvad der i det hele taget kan karakteriseres som mangler. Når det er tilfældet skal der ikke meget til, før en sælger findes at burde have været bekendt med den pågældende mangel. Som regel har han egentlig kendskab til ejendommens defekter, men han kan påberåbe sig, at han ikke tillagde dem særlig betydning, eller at han var gået ud fra, at en reparation havde afhjulpet manglen. Ofte påstår en sælger imidlertid, at han slet ikke var klar over, at der var noget galt med ejendommen, og at fugt i kælderen eller utæthed i taget først er opstået efter salget. Disse sager, hvis afgørelse beror på bevisvurdering, var tidlige re meget belastende for retssystemet.

Inden for Lovens anvendelsesområde kan sælgeren kun gøres ansvarlig for mangler, såfremt det må karakteriseres som grov uagtsomhed – eller endog svig – at han har fortjet sit kendskab til defekten.<sup>13</sup> Det er ikke i sig selv groft uagtsomt at undlade at gøre køber opmærksom på en defekt, som er omfattet af den bygningssagkyndiges huseftersyn, når sælger har grund til at antage, at den bygningssagkyndige vil blive opmærksom på forholdet ved sin gennemgang og medtage det i tilstandsrapporten, hvis han tillægger forholdet betydning. Er forholdet ikke omtalt i tilstandsrapporten, kan sælger uden derved

at udvise grov uagtsomhed antage, at den bygningssagkyndige ikke mener, at der er tale om en defekt.<sup>14</sup>

### **Forhold uden for tilstandsrapporten**

Tilstandsrapporten er begrænset til bygningens fysiske tilstand. Uden for tilstandsrapporten falder således navnlig grunden, herunder eventuel forurening af grunden, men også installationer og indretninger uden for bygningen såsom stikledninger, kloak, olietank etc. Andet end fysiske mangler, f.eks. ulovlige bygningsindretninger er heller ikke omfattet af bygningsgennemgangen.<sup>15</sup>

Huseftersynsbekendtgørelse indeholder i § 11 en nærmere opremsning af de forhold, der ikke skal undersøges af den bygningssagkyndige. Det svarer hertil, at SKAFOR forsikringsbetingelserne i pkt. 2.2 og pkt. 4 undtager de samme forhold fra forsikringsdækningen.

Når et forhold ikke skal undersøges ved den bygningssagkyndiges huseftersyn, kan køberen heller ikke forvente at finde oplysning derom i tilstandsrapporten. Med hensyn til de ulovlige bygningsindretninger bestemmes det imidlertid i huseftersynsbekendtgørelsens § 11, litra d, at den bygningssagkyndige alligevel skal gøre en bemærkning derom, såfremt der foreligger åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen, f.eks. værelser indrettet til beboelse i kælder eller på loft uden tilstrækkelig loftshøjde eller vinduesåbninger.

En anden væsentlig begrænsninger i tilstandsrapportens værdi som oplysningsgrundlag for køberen er, at den bygningssagkyndige kun skal foretage en overfladisk gennemgang af bygningen med brug af simpelt håndværktøj, dvs. uden at foretage destruktive indgreb,<sup>16</sup> der ellers ville være påkrævet for f.eks. at kontrollere funderingen, isolering eller træværkets tilstand i lukkede konstruktioner. Hertil kommer som anført, at tilstandsrapporten alene skal give udtryk for, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske

tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder,<sup>17</sup> og den fulde værdi af tilstandsrapporten forudsætter derfor, at køberen har i hvert fald en overordnet fornemmelse af, hvilken tilstand en sådan ejendom kan forventes at være i. Som følge heraf er det en afgjort misforståelse, hvis den menige køber tror, at en tilstandsrapport uden væsentlige anmærkninger er nogen garanti for, at ejendommen er fri for mangler.

### **Forsikringsdækning**

Ejerskifteforsikringen er nøje knyttet til tilstandsrapporten, idet det af forsikringsbetingelserne fremgår, at forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige. Omvendt omfatter forsikringen ikke forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet<sup>18</sup>, eller forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse.<sup>19</sup> Ejerskifteforsikringen undtager endvidere de forhold, der ikke skal undersøges af den bygningssagkyndige med henblik på udarbejdelse af tilstandsrapporten, f.eks. forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovsgivningen, og forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktions eller materialers sædvanlige levetid, idet bygningens fysiske tilstand på sådanne punkter ikke afviger fra bygninger af samme alder.

Et af ejerskifteforsikringens væsentlige dækningsområder er dermed de fysiske mangler ved bygningen i forhold til tilsvarende bygninger, som den bygningssagkyndige burde have opdaget ved sin bygningsgennemgang og anført i tilstandsrapporten, men som han har overset eller fortolket forkert og derfor undladt at give en anmærkning derom i tilstandsrapporten. Der er forsikringsdækning for sådanne mangler, uanset det ikke kan bebrejdes den bygningssagkyndige som culpøst, at han har overset eller fejlfortolket forholdet, og uanset manglerne ikke værdi-

mæssigt overstiger den mindstegrænse, som før 1996 var en betingelse for at kræve afslag i købesummen, når der ikke forelå et ansvarsgrundlag hos sælger.

Hertil kommer imidlertid, at ejerskifteforsikringen også dækker mangler ved bygningens fysiske tilstand, som den bygningssagkyndige ikke har kunnet opdage allerede fordi den pågældende bygningsdel ikke var tilgængelig for den bygningssagkyndiges inspektion uden destruktive indgreb, f.eks. tilstanden under gulvelægninger eller bag vægbeklædninger, idet ejerskifteforsikringen ikke undtager sådanne mangler ved bygningens fysiske tilstand fra dækningen. Det er vel navnlig disse skjulte mangler, som ingen køber kan forvente omtalt i tilstandsrapporten, og så kan kræve omfattende udbedningsarbejder, der giver ejerskifteforsikringen selvstændig værdi.

Bygningsdele, som normalt er tilgængelige, men som var utilgængelige for den bygningssagkyndige på tidspunktet for huseftersynet, og som derfor ikke er undersøgt, er også omfattet af forsikringsdækningen. Ganske vist burde den bygningssagkyndige have skaffet sig adgang til den pågældende bygningsdel eller i hvert fald have gjort en bemærkning om, at det pågældende forhold ikke er undersøgt på grund af manglende adgang til stedet, men når en anmærkning ikke er anført i tilstandsrapporten, dækker forsikringen også mangler ved sådanne bygningsdele. Fremgår det imidlertid af tilstandsrapporten, at de pågældende bygningsdele ikke var tilgængelige ved husundersøgelsen, men normalt let tilgængelige,<sup>20</sup> er der ingen forsikringsdækning, idet en køber da har fået en tilstrækkelig advarsel om, at der er et forhold, som ikke er tilstrækkeligt undersøgt, og han må som ved andre forhold, der af den bygningssagkyndige har fået karakteren UN ("Undersøges Nærmere") enten forlange forholdet undersøgt eller kræve en garanti fra sælger.

Generelt utilgængelige bygningsdele, som den bygningssagkyndige derfor heller ikke

forventes at undersøge, undtages ikke fra forsikringsdækning, selv om den bygningssagkyndige uden nærmere begrundelse og i øvrigt overflødigt skulle have anført, at den pågældende bygningsdel var utilgængelig på undersøgelsestidspunktet.

Denne undtagelse fra forsikringsdækningen foreslås i det foreliggende udkast til bekendtgørelse om forsikringsvilkår for ejerskifteforsikringen ændret, således at skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele falder uden for forsikringsdækningen, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være *gjort utilgængelig* for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen. Dette kriterium vil være opfyldt i færre tilfælde end det nuværende kriterium ”konkret utilgængelighed”, men er blot en tilpasning af forsikringsbetingelserne til den udformning, tilstandsraportschemaet fik medio 1999, og betyder derfor ingen reel ændring i forsikringsdækningen.

Som anført skal den bygningssagkyndige ikke undersøge bygningens lovlighed i henhold til byggelovgivning, men dog gøre en bemærkning i tilstandsrapporten, hvis der foreligger åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen. Har han gjort det, er køber tilstrækkeligt advaret og har ikke noget mangelskrav. Har den bygningssagkyndige overset selv den åbenlyse overtrædelse af bygningslovgivningen, kan han gøres ansvarlig derfor, men der er ikke forsikringsdækning for sådanne mangler, der ikke vedrører bygningens fysiske tilstand. Modstykket hertil er, at sælgeren ikke fritages for sædvanlig mangelshæftelse over for køberen for sådanne forhold.

Man bør ikke komme i en situation, hvor en defekt i forhold til tilstandsrapporten og ejerskifteforsikringen antages at ligge uden for, hvad huseftersynet skal omfatte og dermed også uden for forsikringsdækningen, f.eks. fordi der er tale om et forhold *uden for bygningen*, men i relation til Lovens § 2 karakteriseres som *bygningens* fysiske tilstand, således at sælgeren er fritaget for mangelsansvar. Nogle anta-

ger, at en sådan situation er opstået vedrørende omfangsdræn, som i relation til tilstandsrapport og ejerskifteforsikring falder uden for huseftersynet og forsikringsdækningen.<sup>21</sup> Er omfangsdræn påkrævet, vil manglende eller defekt dræn have den betydning, at kældervægge ikke i tilstrækkelig grad kan holde fugten ude, og dette betragtes af retspraksis som en mangel ved kældervæggene som bygningsdel, som sælger ikke kan gøres ansvarlig for.<sup>22</sup>

Problemet er imidlertid, at tilstandsrapporten som nævnt kun skal beskrive afvigelser fra normaltilstanden ved tilsvarende ikke defekte ejendomme. Fundamenter i huse fra 30-erne og tidligere kan ikke forventes at være vandtætte, og det var ikke almindeligt af etablere omfangsdræn om sådanne ejendomme. Allerede derfor er det ikke en fejl ved tilstandsrapporten, at den bygningssagkyndige ikke nævner fugtgennemslag på kældervægge i sådanne ejendomme. Og det er som udgangspunkt i realiteten heller ikke nogen mangel overhovedet ved ejendommen, at kælderen er lidt fugtig, så den kun kan benyttes til opbevaring af ting, der ikke tager skade af lidt fugt – sådan som det oprindeligt var formålet med kælderen. Køberens skuffelse opstår ved den ændring i benyttelse af kælderrum, som er blevet helt almindelig, og som måske understøttes af, og sælger selv havde indrettet kælderen og i salgsopstillingen fremhævede denne mulighed for at udnytte kælderen til gildstue eller kontor uden samtidig at oplyse, at man skulle sørge for god ventilation for at undgå fugtskader på vægge og ting i kælderen. Forholdet kan være omtalt på en sådan måde fra sælgers side, at der anses at foreligge tilsikring af at kunne anvende kælderen på denne måde, men bortset herfra vil en køber kun vanskeligt kunne rejse noget krav mod nogen som følge af de skuffede forventninger, når kælderen ikke kan bruges, før fugtproblemerne er afhjulpet. Ejerskifteforsikringen dækker i hvert fald ikke, når manglen består i, at en af sælger givet garanti svigter.

Bortset fra dækning af skjulte mangler ved bygningens fysiske tilstand påvirkes forsikringsdækningen således i væsentlig grad af

tilstandsrapportens indhold, idet forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse forhold er undtaget fra forsikringsdækningen. Retspraksis og navnlig Ankenævnspraksis stiller ikke store krav til at anse, at et forhold er anført i tilstandsrapporten.<sup>23</sup> Selv når der er tegnet ejerskifteforsikring, kan en køber derfor med større eller mindre ret finde, at tilstandsrapporten ikke i tilstrækkelig grad har advaret ham om manglen.

Dette søges som nævnt afhjulpet ved Justitsministeriets udkast til nye forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikringen, der i pkt. 4 som betingelse for undtagelse fra forsikringsdækningen kræver ikke blot, at forholdet er anført i tilstandsrapporten, men at det er *klart forkert beskrevet* i rapporten.

### **Forsikringspræmien og dens betaling**

Etyderligere væsentligt kritikpunkt mod ejerskifteforsikringen er, at den er for dyr,<sup>24</sup> når det er køberen, der skal betale præmien som tillæg til købesummen og de andre omkostninger, der er forbundet med en ejendomshandel. Hertil kommer, at omkostningen efter realkreditloven ikke kan indgå i beregning af belåningsgrundlaget for ejerskiftelånet.

Uanset forsikringsselskaberne kan dokumentere, at ejerskifteforsikringen siden 1. januar 1996 har været underskudsgivende for branche, således at præmien i den forstand ikke har været for høj, må det tages til efterretning, at det ikke generelt er lykkedes at skabe forståelse for, at præmien er rimelig for den dækning, forsikringen giver køberen. Det kan man naturligvis ikke bebrejde køberne, men derimod deres rådgivere og forsikringsselskaberne.

Dette skal ikke være stedet for et kritikløst forsvar for den eksisterende ejerskifteforsikring. Det kan dog anføres, at køberen får en dækning for mangler ved ejendommen i tilfælde, hvor han tidligere selv måtte bære tabet, nemlig når sælger ikke havde tilsidesat den

loyale oplysningspligt eller på anden måde handlet ansvarsprædragende, og skaden ikke var værdiforringende i en sådan grad, at køber kunne få et afslag i købesummen. Denne økonomske risiko var ikke ubetydelig, idet mindstegegrensen for afslag i købesummen ved handler indtil 31.december 1995 formentlig kunne fastsættes til ca. 8% af købesummen.

Forsikringen giver naturligvis også køber sikkerhed for at kunne gennemføre kravet uanset sælgerens økonomske situation.

En væsentlig årsag til det dårlige forløb for ejerskifteforsikringen trods den "høje" præmie er ordningens ringe udbredelse, som dels belaster de faktisk tegnede forsikringer med forholdsvis store administrationsomkostninger, dels har en tendens til at koncentrere de tegnede forsikringer på bygninger af ringere kvalitet end gennemsnittet, således at skadefrekvensen bliver større end den statistiske sandsynlighed, der ligger til grund for præmieberegningen. Mens der udfærdiges tilstandsrapporter og gives tilbud på ejerskifteforsikringer i mere end 90% af de ejendomshandler, der kan benytte ordningen, tegnes der nu kun ejerskifteforsikring i ca. 15% af ejendomshandlerne, og denne andel var tidligere endnu mindre. Det vil i sig selv hjælpe på rentabiliteten og skabe mulighed for en præmienedsættelse, hvis også forsikringsordningen blev mere udbredt.

### **III. Alternative ejerskifteforsikringstyper**

Det har været et tilkendegivet mål med loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, at køberne skulle tegne ejerskifteforsikringer i langt videre omfang, end det sker i dag. Dette mål kunne naturligvis blive opfyldt, hvis det var *obligatorisk* at tegne ejerskifteforsikringen inden for lovens anvendelsesområde, men dette krav er lovgiver veget tilbage for at stille.<sup>25</sup>

En anden mulighed var at gøre det til en

betingelse for, at sælger blev fritaget for mangshæftelsen i det i Loven anførte omfang, at ejerskifteforsikringen rent faktisk blev tegnet på SKAFOR vilkår. Det ville give sælger et incitament til at sikre sig, at forsikringen blev tegnet i tilfælde, hvor han – uden at være i grov uagt som ond tro – nærer tvivl om, hvorvidt der er mangler ved ejendommen, som efter den traditionelle mangelslære ville kunne føre til et berettiget krav mod ham. Heller ikke den løsning er valgt,<sup>26</sup> idet det efter lovens § 2 som nævnt er tilstrækkeligt, at køber har fået et *tilbud* om ejerskifteforsikring, der opfylder lovens krav.

Det er herefter op til køber på grundlag af rådgivning fra ejendomsformidler og advokat at vurdere, om den tilbudte ejerskifteforsikring skal tegnes, og i givet fald forhandle med sælger om en reduktion i købesummen til dækning af den dermed forbundne præmie eller i hvert fald en del deraf. En sådan forhandling har i praksis vist sig meget vanskelig at gennemføre, og resultatet er derfor, at køber i reglen selv må afholde denne omkostning. Sælger er som nævnt fri for mangshæftelse i det i Lovens § 2 anførte omfang, uanset om køber tegner forsikringen eller ej.

Der er ikke umiddelbart nogen mulighed for at gøre ejerskifteforsikringen mere attraktiv for køberne og dermed også øge antallet af faktisk tegnede ejerskifteforsikringer ved enten at forøge forsikringsdækningen for samme præmie eller fastholde forsikringsdækningsniveauet, men reducere præmien mærkbart. Der må derfor noget andet til, for at øge tegningsfrekvensen.

Der er ingen tvivl om, at et væsentligt argument fra køberside for ikke at tegne ejerskifteforsikringen er, at den ikke har nogen særlig værdi, idet dens dækningsomfang er ganske beskedent. Dette er som anført ovenfor en misforståelse, som forsikringsbranche imidlertid må tage til sig. De ændringer i forsikringsbetingelserne, som et skitseret i Justitsministeriets udkast til nye forsikrings-

betingelser for ejerskifteforsikringen, vil tydeliggøre dækningsomfanget og på nogle punkter også udvide dækningen i forhold til den nuværende retstilstand, hvilket er et skridt på rette vej.

En anden væsentlig årsag til den anførte misforståelse er som tidligere anført, at køber går ud fra, at en tilstandsrapport uden anmærknings er garanti for, at ejendommen er mangelfri, således at der ikke er nogen mangler at tegne forsikring imod.

Når køberne ikke er klar over ejerskifteforsikringens værdi, skal præmien være meget lav før køberen vil tegne forsikringen. Hvis ejerskifteforsikringen skal opfylde hensigten med lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, må der derfor sættes ind på begge fronter, dels ved yderligere at udbrede kendskabet til købers retstilling og den beskyttelse, ejerskifteforsikringen giver ham, dels ved at reducere omkostningen for den køber, der ønsker at tegne ejerskifteforsikringen.

### **Ejerskifteforsikringer, der ikke opfylder lovens mindstekrav**

Nogle forsikringsselskaber har imødekommet kritikken mod den høje præmie på ejerskifteforsikringen ved at tilbyde en ejerskifteforsikring, der ikke opfylder lovens mindstekrav, men f.eks. kun dækker i 1 år<sup>27</sup> efter overtagesdagen. Uanset de mangler, der dækkes, skal have været til stede på overtagesdagen, således at 1 år skulle være tilstrækkeligt til at konstatere og anmeldte manglerne til forsikringsselskabet, er der ingen tvivl om, at en række skjulte mangler vil forblive skjulte efter kun 1 års forløb, mens flere vil dukke op inden for en 5 års periode, således at den 1-årige forsikring kan tilbydes til en billigere præmie.

Hvis sælger skal sikre sig, at han er fri for mangelsansvar i lovens omfang, må han sørge for, at køberen får tilbud på tegning af ejerskifteforsikringen på SKAFOR betingelser ved

siden af den nævnte forsikring med ringere dækningsomfang. Er det kun den korte ejerskifteforsikring, der tilbydes køber, vil sælger ikke opfylde betingelserne i Lovens § 2.

### ***Supplerende ejerskifteforsikringer***

Et andet forsøg på at gøre ejerskifteforsikringen mere attraktiv og udbrede dens anvendelsesområde står ejendomsmæglerkæden *home* og Codan for, idet de har udviklet nogle forsikringsprodukter som supplement til ejerskifteforsikringen på SKAFOR forsikringsvilkår. Disse produkter, der tilbydes for ejendomme, for hvilke der foreligger en *home* sundhedsattest, skal kort skitseres i det følgende:

#### ***i) Sælgerforsikring mod ansvar, der ikke bortfalder efter Lovens § 2***

Uanset der foreligger en tilstandsrapport og tilbud på ejerskifteforsikring, er der en række mangler ved ejendommen, som en sælger fortsat kan komme til at hæfte for, nemlig forhold vedrørende bygningens lovlighed i henhold til byggeLovgivning, herunder ulovlige VVS- og el-installationer og ulovlige stik- og kloakledninger. Når en ejendom sælger gennem *home*, opnår sælger automatisk dækning af et eventuelt mangelsansvar herfor. Der udstedes således en sælgerforsikring til dækning af dette ansvar, uden at sælger skal betale nogen præmie derfor, idet præmien betales af *home* ud af det honorar, der oppebæres for salget af ejendommen.

Denne sælgerforsikring løber i 5 år fra overtagesdagen. Sælgers ansvar forældes imidlertid først efter 20 års forløb, og sælger får ved 5 års periodens udløb tilbud på forlængelse af forsikringen i op til 20 år mod betaling af en årlig præmie derfor.

Sælgerforsikringen kommer kun til udbetaling, hvis der er et krav mod sælger, som ville kunne gennemføres efter de almindelige regler om sælgers mangelshæftelse. Det betyder, at

der enten må foreligger en mangel, der overstiger mindstegrænsen for at indrømme køber et afslag i købesummen, eller der må foreligger et ansvarsgrundlag for sælger ved tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt eller på andet grundlag.

Forsikringen vil ikke altid dække en egentlig lovliggørelse af forholdet, hvis en udbedring af manglen kan ske på anden måde, jfr. nærmere straks nedenfor.

Det er ikke en betingelse, at køber samtidig tegner køberforsikringen, men er det sket, vil sælgerforsikringen være subsidiær i forhold til køberforsikringen.

Normalt er der ingen overlapning af de to forsikringer, men det kan ikke udelukkes, at en ulovlig bygningsindretning også i sig selv er en mangel, som er dækket af køberforsikringen. Når køberforsikringen ikke dækker den ulovlige bygningsindretning, betyder det nemlig kun, at køberforsikringen ikke nødvendigvis vil påtage sig at lovliggøre forholdet, men kun udbrede den mangel, som er en følge af den ulovlige bygningsindretning. I nogle tilfælde kan mangelsudbedring imidlertid kun ske ved lovliggørelse, og der er da sammenfald mellem de to forsikringstyper. Som anført nedenfor vil en ejerskifteforsikring, der er tilbuddet gennem *home*, imidlertid automatisk være udbudt med en køberforsikring af de ulovlige bygningsindretninger og ulovlige installationer, således at der også er en mere umiddelbar dobbeltforsikring. Sælgerforsikringen har derfor kun praktisk interesse, når køberforsikringen ikke er tegnet, også fordi køberforsikringen er en kaskoforsikring, der ikke stiller krav om ansvarsgrundlag hos sælger eller at manglen overstiger mindstegrænsen for at indrømme køber et afslag i købesummen.

#### ***ii) Automatisk køberforsikring for det "traditionelle" mangelsansvar***

Når køber ikke tegner en tilbuddet ejerskifteforsikring, vil han være afskåret fra at få dækket noget krav for fysiske mangler ved bygningen i det i Lovens § 2 beskrevne omfang.

*Home* giver imidlertid køber af ejendomme solgt gennem *home* en automatisk dækning, der omfatter

- Fysiske mangler ved bygningen, der sagligt ville falde ind under SKAFORS ejerskifteforsikring, hvis den havde været tegnet
- Selvrisiko på 8% af ejendommens købspris
- Erstatning af mangler til dagsværdi
- Forsikringsperiode 5 år fra overtagesesdag uden mulighed for forlængelse
- Ingen præmiebetaling.

Dette er en klart ringere forsikringsdækning end ejerskifteforsikring på SKAFOR betingelser, idet

- Selvrisikoen er væsentligt større end de sædvanlige 25.000 – 30.000 kr.
- Der ydes ikke erstatning til fuld- og nyværdi, men sker altid fradrag for slid og ælde

Selvrisikoen er udtryk for, at forsikringen skal dække i de tilfælde, hvor der bortset fra Lovens regler ville kunne indrømmes køber et afslag i købesummen. Princippet gennemføres imidlertid ikke fuldt ud, idet afslagsbeføjelsen ville medføre, at der blev ydet fuld kompensation for afslaget, når det oversteg mindstegrænsen på 8%, mens den automatiske køberforsikring kun udbetaler erstatning for den del af tabet, der overstiger de 8% af købesummen. Der er heller ingen mulighed for at kræve erstatning for mangler, der har ringere økonomisk betydning, selv om køber kan godtgøre, at sælger har handlet uagtsomt ved tiludsættelse af den loyale oplysningspligt.

Til gengæld er forsikringen gratis for køberen, idet præmien betales af *home* ud af det honorar, der oppebæres for salget af ejendommen. Køberen sikres derfor i katastrofetilfælde, selv om han ikke har tegnet den almindelige ejerskifteforsikring.

#### *i) Køberforsikring for ulovlige bygningsindretninger m.v.*

Når køber tegner den almindelige ejerskifteforsikring, der tilbydes gennem *home*, opfyl-

der den naturligvis Lovens krav, men derudover indeholder den automatisk et tillæg til ejerskifteforsikringen, der dækker mangler ved bygningen som følge af ulovlige bygningsindretninger og ulovlige installationer samt andre fysiske mangler ved bygningens indretninger, som ikke er omfattet af husefstersynet, og som derfor ikke er dækket af den almindelige ejerskifteforsikring. Der betales ingen ekstra præmie for denne udvidelse af forsikringsdækningen, som løber i samme periode som hovedforsikringen.

#### ***Erfaring med den alternative forsikring***

Ovennævnte udvidelser af den traditionelle ejerskifteforsikring giver såvel sælger som køber en række fordele, uden at omkostningen for nogen af dem bliver synbart større af den grund. Køber opnår uden omkostning overhovedet en katastrofedækning og en bedre mulighed for at rette krav mod sælger gennem den automatiske sælgerforsikring for ulovlige bygningsindretninger og installationer. Køber kan derudover ved tegning af den gennem *home* tilbudte ejerskifteforsikring opnå en udvidet dækning til samme præmie som for standardforsikringen. Hertil kommer imidlertid, at de to førstnævnte automatiske forsikringer afdækker en del af risikoen, således at den resterende risiko under ejerskifteforsikringen kan tilbydes til en præmie, der er væsentligt lavere, end den ellers ville have været. En køber vil derfor opleve, at han får en udvidet dækning til en lavere præmie.

#### *i) Sælgerforsikring mod ansvar, der ikke bortfalder efter Lovens § 2*

Denne dækning har som anført ovenfor kun selvstændig betydning, hvis køberen ikke har tegnet sædvanlig ejerskifteforsikring med den automatiske udvidelse med dækning af ulovlige bygningsindretninger og -installationer.

Forsikringen dækker ikke sælger mod et hvert krav, der kan rettes imod ham i medfør

af undtagelserne fra mangelsfritagelse i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

I medfør af Lovens § 2 fritages sælger ikke for mangelshæftelse, hvis han har udvist grov uagtsomhed eller handlet svigagtigt, og disse forhold er heller ikke dækket af forsikringen. Det samme er tilfældet, hvis sælgers ansvar for en mangel beror på en af sælger givet garanti. Endelig kan en køber gøre erstatningskrav gældende efter almindelige regler, hvis sælgeren har opført bygningen med salg for øje, og heller ikke i så tilfælde vil forsikringen dække kravet.

Sælger er ikke fritaget for ansvar for mangler, som er opstået efter udarbejdelsen eller formyelsen af tilstandsrapporten. Er der tegnet sædvanlig ejerskifteforsikring, dækker den også disse forhold, men de er ikke omfattet af den særlige sælgerforsikring.

Trods disse undtagelser fra forsikringsdækningen må det alligevel konstateres, at en forbruger sælger gennem kombinationen af Lovens almindelige regler og den automatiske sælgerforsikring opnår fritagelse for ethvert mangelskrav, som han ikke særlig har garanteret imod, og når han ikke har handlet særlig dadelværdigt. Eneste undtagelse er mangler, der først er opstået efter udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Det er vanskeligt at forvente forsikringsdækning af sådanne efterfølgende mangler. Det er for såvidt også en anomalii, at ejerskifteforsikringen dækker disse efterfølgende mangler, men det er en betingelse for, at ejerskifteforsikringen opfylder Lovens § 5.<sup>28</sup>

Denne komplementære sikkerhed for sælger må således anses som tilfredsstillende for sælger, men den er klart utilfredsstillende som den eneste forsikringsdækning for køber. Sælgerforsikringen er derimod ikke noget reelt supplement til den fritagelse for hæftelse for mangelskrav, Loven indrømmer sælger også uden at køber rent faktisk har tegnet ejerskifteforsikring. Forsikringsdæk-

ningen er kun til hjælp for køber derved, at det kan være en fordel at diskutere dækningen med et forsikringsselskab fremfor med sælger, ligesom køber naturligvis har en reel fordel ved ikke at skulle være nervøs for sælgers betalingsevne.

Som ved enhver anden sælgeransvarsforsikring må kravet imidlertid rettes mod sælger og i givet fald må der opnås dom over denne, før forsikringen kan komme til udbetaling.

## *ii) Automatisk køberforsikring for det "traditionelle" mangelsansvar.*

Heller ikke denne forsikring må betragtes som et alternativ til den almindelige ejerskifteforsikring. Dækningsområdet og dermed de mangler, der kan udløse erstatning fra forsikringen, er ganske vist det samme som den almindelige ejerskifteforsikring, men i forhold til SKAFOR ejerskifteforsikringen er der en høj selvrisiko på 8 % af købesummen for ejendommen, og når der udbetales erstatning, sker det ikke til nyværdi, men til dagsværdi. Forskellen er, at der ved nyværdierstatning ikke sker fradrag for forbedring som følge af slid og ælde eller under hensyn til bygningsindretningers levetid, med mindre der er tale om en værdiforringelse på mere end 30 %. Dagsværdierstatning udmåles derimod på grundlag af den aktuelle tilstand, dvs. med fradrag for også mindre værdiforringelse som følge af slid og ælde eller reduceret restlevetid.

Det må imidlertid erindres, at køberen ikke har nogen mulighed for at rejse mangelskrav over for sælger vedrørende de mangler, der ville falde ind under SKAFOR ejerskifteforsikringen, hvis den var tegnet, uanset ejerskifteforsikringen rent faktisk ikke er tegnet, med mindre sælger har udvist grov uagtsomhed eller handlet svigagtigt. Køber er derfor alligevel stillet bedre, end hvis den automatiske køberforsikring ikke forelå, og for mangler, der konstateres og anmeldes inden for de første 5 år efter overtagelsesdagen er forsik-

ringen præmiefri for køberen.

Når forsikringen har udbetalt erstatning i henhold til den automatiske køberforsikring, er der ingen regres over for sælger, som ikke blot i forhold til køber, men også i forhold til køberforsikringen er fritaget for mangelshæftelse uden for de særligt opregnede undtagelser i Lovens § 2.

### *iii) Køberforsikring for ulovlige bygningsindretninger m.v.*

Denne udvidelse af SKAFOR ejerskifteforsikringen er et automatisk supplement til de ejerskifteforsikringer, der tegnes på grundlag af en *home* sundhedsattest, der er den tilstandsrapport, som udarbejdes for de ejendomme, der formidles solgt af *home* ejendomsformidlere. En køber får dermed dækning af defekter ved bygningsindretninger og installationer, herunder elektriske installationer, kloak og stikledninger, som er uden for huseftersynet og dermed ikke dækket af SKAFOR ejerskifteforsikringen.

I forhold til den under i) nævnte sælgeransvarsforsikring er der den væsentlige udvidelse i køberforsikringens dækning, at der ikke nødvendigvis skal kunne rejses et krav mod sælger, enten som erstatningskrav for tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt eller som afslag i købesummer. Det betyder, at også mindre væsentlige mangler kan blive dækket af dette tillæg til SKAFOR ejerskifteforsikringen.

Også denne forsikring dækker kun udbedring af manglen, og ikke nødvendigvis lovliggørelse, men ofte vil forholdet blive lovliggjort, når manglen er afhjulpet.

Som anført under i) er denne køberforsikring primær i forhold til den automatiske sælgeransvarsforsikring, der ellers dækker sælgerens ansvar for mangler ved ulovlige bygningsindretninger og installationer. Som følge heraf er denne forsikring en reel udvidelse af dækningsomfanget for ejerskifteforsikringen både for så vidt angår indhold som anven-

delsesområde. Mens sælgeransvarsforsikringen kun anvendes i meget begrænset omfang, dels på grund af dens subsidiære dækning, dels på grund af betingelsen om, at der skal kunne gennemføres et krav over for sælger, har udvidelsen af SKAFOR ejerforsikringen et praktisk anvendelsesområde.

### *iv) Sammenfatning*

De under i) – iii) nævnte supplerter til SKAFOR ejerskifteforsikringen har kun værdi som et sådant supplement. Det er vanskeligt at vurdere, hvor mange sælgere og købere, der ville vælge disse supplerter, hvis der var tale om positive tilvalg, som kostede en præmie. Som nævnt er der imidlertid tale om en automatisk tillægstdækning, hvor præmien afholdes af ejendomsformidleren, som afgiver en del af sit honorar til dækning af præmien. Der er imidlertid ingen tvivl om, at såvel sælger som køber er tilfredse med den udvidede dækning uden reel merudgift for nogen af dem.

Udover denne større tilfredshed med ejerskifteforsikringen giver ordningen imidlertid mulighed for at tarifere SKAFOR ejerskifteforsikringen med den automatiske udvidelse nævnt under iii) ovenfor til en lavere præmie, end hvis denne ejerskifteforsikring stod alene, og det har rent faktisk ført til en øget frekvens for tegning af den af Loven forudsatte ejerskifteforsikring.

Det må antages, at den udvidede dækning alene og et i øvrigt uændret præmieniveau svarende til den præmie, der blev beregnet i ejerskifteforsikringens første år ikke ville have ført til en tilsvarende øget tegningsfrekvens. Det må derfor lægges til grund, at ejerskifteforsikringens succes i meget høj grad beror på mulighed for at nedbringe køberens omkostning ved tegning af ejerskifteforsikringen. Den ovenfor beskrevne alternative ejerskifteforsikring, som afdækker en del af risikoen på selvstændige forsikringer, hvor præmien betales af en anden en køberen, er primært en

sådan måde, hvorpå man har kunnet reducere den præmie, køberen skal betale. Fordelen ved denne ordning frem for en præmiereduktion alene er, at den sælger og ejendomsformidler, som har en primær interesse i, at ejendommen bliver solgt, uden at prisen bliver reduceret til afdækning af risikoen for skjulte mangler, bidrager til etablering af en supplerende forsikringsdækning af ”katastrofesituationen”, hvis køber trods den reducerede præmie undlader at tegne ejerskifteforsikringen. Derved overlades det principielt til køber at vurdere, om han vil afholde omkostningen ved at afdække bortfaldet af sælgers mangelshæftelse med en forsikringsdækning, samtidig med at køber ikke lades helt i stikkens, hvis det viser sig, at der mod forventning var alvorlige skjulte mangler ved ejendommen.

#### **IV. Fremtidens ejerskifteforsikring?**

På grundlag af de ovenfor gengivne erfaringer med alternative – eller supplerende – ejerskifteforsikringer kan man spørge, hvorledes fremtidens ejerskifteforsikring bør være. Det forudsætter naturligvis, at man kommer til det resultat, at ejerskifteforsikringen ikke er et vildskud, som blot bør fjernes.

Der kan ikke være nogen tvivl om, at der bør være en forsikringsdækning af den mangelshæftelse, sælger fritages for i medfør af Lovens § 2. Man kan spørge, om der er behov for at give en forsikringsdækning, som kompenserer køber i samme omfang som den nuværende SKAFOR ejerskifteforsikring, men det er ikke acceptabelt for en køber at skulle give afkald på mangelskrav over for sælger uden at have en realistisk mulighed for at sætte en økonomisk værdi herpå, som kan indgå i hans vurdering af den rimelige købesum for ejendommen. Uden en forsikringsordning, hvor forsikringspræmien kan være den økonomiske målestok for den prisreduk-

tion, en sælger må tåle frem for at sælge ejendommen med normalt mangelsansvar, er der tale om en helt umulig opgave for den enkelte køber og sælger. Det er derfor i begge parters interesse, at der er en forsikringsmulighed, som ækvivalerer den fritagelse for mangelshæftelse, Loven indrømmer sælger.

Man kunne overveje at reducere ejerskifteforsikringen til kun at dække den mangelshæftelse, en sælger havde, før Loven trådte i kraft 1.januar 1996. Dermed ville man imidlertid ikke løse et af de primære formål med Loven, nemlig at reducere antallet af tvister om mangler ved fast ejendom, idet tvisten blot ville blive flyttet fra en tvist mellem køber og sælger til en tvist mellem køber og forsikringsselskab. Når man ikke ønsker sådanne tvister, kan man heller ikke opretholde en sondring mellem krav, som er afhængig af et ansvarsgrundlag hos sælger, og andre krav, hvor selve værdiforringelsen berettiger til et afslag i købesummen. Dermed må man også acceptere forsikringsdækning af ethvert krav, som tidligere ville kunne gennemføres, hvis sælgeren havde tilsidet den loyale oplysningspligt, men nu uden at der foreligger et sådant subjektivt dadelværdigt forhold.

Det kan derfor tiltrædes, at ejerskifteforsikringen principielt har det dækningsomfang, som den nuværende SKAFOR ejerskifteforsikring er udtryk for.

Afgrænsningen af de forhold, den bygningssagkyndige ikke skal undersøge ved huseftersynet, og som sælgeren derfor ikke fritages for at hæfte for efter de traditionelle mangelsansvarsregler, kan naturligvis diskuteres. Afgrænsningen er i det væsentlige praktisk begrundet af hensyn til omfanget og omkostningen ved tilstandsrapporten og muligheden for at tilbyde en ejerskifteforsikring til en rimelig præmie og med et dækningsomfang, der svarer til de mangler, sælger fritages for at hæfte for.

De yderligere elementer, der må indgå i vurdering af fremtidens ejerskifteforsikring, er derfor i første række, hvem der skal betale

præmien, hvorledes den skal finansieres, og om dækningsomfanget bør justeres. Disse forhold har Justitsministeriet taget stilling til i det i L 152 1999/00 indeholdte forslag til ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom og i det i bemærkningerne dertil indeholdte udkast til nye vilkår for ejerskifteforsikringen, der er gengivet i afslutningen af denne artikel.

### **Præmien og dens betaling**

L 152 1999/00 indeholder sålydende forslag til nyt stk.3 i Lovens § 2:

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 forpligget 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.

Justitsministeriet anfører i Bemærkningerne til L 152 1999/00, Indledningen, Afsnit 3.1, at man ikke finder det rigtigt som betingelse for at fritage sælger for mangelshæftelse, at ejerskifteforsikringen faktisk tegnes, idet det bør være op sælger at bestemme, om han vil gøre brug af Lovens ordning ved at fremlægge tilstandsrapport og tilbud på ejerskifteforsikring. Det bør herefter være køberen der bestemmer, om han vil tegne ejerskifteforsikring og i givet fald supplere den tilbudte dækning med yderligere dækning ud over Lovens minimumsbetingelser. Derimod finder Justitsministeriet, at sælgeren bør forpligte sig til at bidrage til ordningens finansiering.

Det tilføjes l.c., at 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.

Sælgeren skal give et skriftligt tilbud på at betale halvdelen af forsikringspræmien, inden køberen forpligter sig til at købe ejendommen ved at acceptere et tilbud om salg eller afgive et købstilbud, som efterfølgende antages af sælgeren, jfr. Lovens § 2, stk.2. I normalsituationen afleverer ejendomsformidleren en uunderskrevet købsaftale til køberen, som denne herefter underskriver som et tilbud til sælger, der efterfølgende accepterer tilbuddet. Sælgers tilbud om medfinansiering af forsikringspræmien opfylder dermed ikke bestemmelsen i lovforslagets § 2, stk.3, hvis det blot er indeholdt i købsaftalen.

Det beløb, sælgeren skal betale, er halvdelen af præmien for den tilbudte forsikring, der opfylder Lovens krav, uanset præmien for den forsikring, køberen faktisk tegner, men betinget af, at køberen tegner en ejerskifteforsikring, der mindst opfylder Lovens mindstekrav.

Det er endelig en betingelse, at sælgeren forpligter sig til effektiv betaling af det pågældende beløb, og betalingen kan således ikke ske ved at nedsætte den aftalte købesum for ejendommen.

Der vil ikke være noget til hinder for, at køberen senere kan tillade sælgeren at modregne, hvis dette findes mest hensigtsmæssigt, eller selv modregner over for sælgeren, men initiativet hertil må ikke komme fra sælgeren. Køberen bør ved deponering af købesummen eller stillelse af bankgaranti for købesummen sikre sig, at adgangen til sådan modregning ikke fortabels.

Det kan umiddelbart virke besnærende, at lovforslaget vil gøre ejerskifteforsikringen billigere for køberen, men den nærmere be-

grundelse for, at sælgeren skal bære netop halvdelen af præmien for den tilbudte ejerskifteforsikring, og at beløbet skal betales til køberen ved effektiv betaling, er knap så overbevisende. Justitsministeriet understreger i tilslutning til de citerede bemærkninger betydningen at, at tegning af ejerskifteforsikringen skal være en frivillig sag, og at det er i køberens interesse rent faktisk at tegne ejerskifteforsikringen – eller undlade at tegne den. Det forekommer derfor unødvendigt at regulere sælgers betaling af sin andel af præmien i den grad, det er sket i lovforslaget, og derved udelukke andre tilsvarende ordninger med samme reelle indhold. Det må erindres, at Lovens bestemmelser er ufravigelige for både sælger og køber, således at de ikke kan træffe anden aftale, selv om de måtte finde det mere hensigtsmæssigt.

De ovenfor beskrevne alternative eller supplerende forsikringsordninger, der rent faktisk har ført til, at køberen kan tegne en ejerskifteforsikring på SKAFOR betingelser med udvidet dækning af ulovlige bygningsindretninger og installationer for en præmie, der nærmer sig det halve af normalpræmien, vil således ikke opfylde lovforslagets betingelser, da præmiereduktionen ikke tilgår køberen ved effektiv betaling fra sælgeren, men ved nedsættelse af præmien, fordi køberen kun skal betale for den supplerende dækning ud over de forsikringer, der tegnes automatisk med finansiering af midler, der indirekte stammer fra sælgeren. Ordningen må i givet fald tilpasses, således at sælgeren tilbyder at betale halvdelen af den reducerede præmie for ejerskifteforsikringen, hvorefter sælgeren kommer til at betale mere end i dag, men mindre end Justitsministeriet måske har forestillet sig, hvis de supplerende forsikringsdækninger, som i dag gør det muligt at reducere præmien på ejerskifteforsikringen, opretholdes. Afgørende efter lovforslaget er imidlertid ikke, hvor meget sælger faktisk betaler, men kun at han betaler det halve af den samlede præmie for ejerskifteforsikringen.

Opgives kravet om effektiv betaling fra sæl-

ger, er der naturligvis den risiko, Justitsministeriet peger på, at sælgers bidrag til forsikringspræmien bliver rent fiktiv ved rutinemæssigt at blive opgivet som indrømmet ved en reduktion i købesummen. Lovforslagets formål kunne dock måske opnås ved alternativt at kræve, at køberen skal kunne tegne en ejerskifteforsikring på vilkår, der opfylder Lovens krav, til en præmie, der ikke overstiger 50% af den fulde præmie, der skulle betales for en sådan forsikring, hvis forsikringsselskabet ikke blev kompenseret på anden måde uden udgift for køber. Det er denne realitet, som må være afgørende. Lovteksten bør formuleres på en måde, som ikke unødig begrænser muligheden for at tilbyde forskellige forsikringsløsninger.

Lovforslaget berører ikke muligheden for at forsikringspræmien kan indgå i belåningsgrundlaget for optagelse af ejerskiftelån, således at køberen får lettere ved at finansiere denne omkostning ved ejendomshandelen. Uanset spørgsmålet henhører under realkreditloven, forekommer det dog nærliggende, om man også havde overvejet denne mulighed på ny, i stedet for blot at konstatere, at der findes mest passende, at sælger og køber hver skal betale halvdelen af forsikringspræmien. Kombineret med en bestemmelse om, at sælger skal betale en eventuel difference mellem den faktiske præmie, der afkraives køber for ejerskifteforsikringen, og normalpræmien for denne forsikring, ville formentlig føre til langt større tegningsfrekvens med mulighed for, at præmien dermed kunne nedsættes yderligere.

### **Ændrede forsikringsvilkår**

Det af Justitsministeriet udarbejdede udkast til minimumbetingelser for ejerskifteforsikringen, der er gengivet i afslutningen af denne artikel sammenholdt med de nuværende SKAFOR betingelser, indeholder visse præciseringer og udvidelser i forhold til de nuværende SKAFOR betingelser, som derfor ikke kan begrunde en nedsættelse af forsikringspræmien. Justitsministeriet lægger til grund, at

der heller ikke vil ske præmieforhøjelser af den grund.<sup>29</sup>

Det er ikke formålet med denne artikel at vurdere Justitsministeriets udkast nærmere, idet det formentlig er rigtigt, at ændringerne i givet fald kun vil påvirke præmieniveauet marginalt, ligesom der ikke er tale om ændringer, som vil medføre, at køberne umiddelbart finder ejerskifteforsikringen markant mere attraktiv til den nuværende præmieniveau, således at ændringerne i sig selv vil sikre tegning af ejerskifteforsikring i væsentligt flere ejendomshandler.

De reelle ændringer er markeret med kursiv, og der skal her blot peges på, at det drejer sig om følgende punkter:

1. Hvidevarer skal være omfattet af ejerskifteforsikringen, hvis de er en del af bygningen, dvs. indbygget i faste skabe eller med fast tilslutning til gas, vand eller afløb.
2. Bestemmelsen om, at årsager til og følger af de forhold, der er anført i tilstandsrapporten, er uden for forsikringsdækningen, er ikke indeholdt i Justitsministeriets udkast til forsikringsbetingelser.
3. En uklar beskrivelse af et forhold i tilstandsrapporten opfylder ikke ejerskifteforsikringens kriterium for at undtage fra dækning, når forholdet er anført i tilstandsrapporten.

#### **Ansvarsfraskivelser i stedet for ejerskifteforsikring**

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom kan ikke fraviges ved aftalen hverken til skade for sælger eller for køber, medmindre det modsatte er særlig hjemlet i loven. Det er derfor ikke muligt for sælger at betinge sig en bedre retsstilling ved, uden at opfylde Lovens krav om overgivelse af tilstandsrapport og tilbud på ejerskifteforsikring, at tage et generelt forbehold<sup>30</sup> om ikke at ville have noget ansvar for mangler ved ejendommen. Tilsvarende er det ikke muligt for

sælger, der har overgivet køber tilstandsrapport og tilbud på ejerskifteforsikring, alligevel generelt at indestå køberen for, at der ikke er mangler ved ejendommen. Ansvarsfraskrivelse for konkrete mangler eller konkret garanti mod sådanne er derimod gyldige.

L 152 1999/00 indeholder imidlertid forslag om indsættelse af sålydende bestemmelse i § 21a:

§ 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.

Denne lovændring har som anført ingen reel betydning i almindelige ejendomshandler, men den vil medføre, at også dødsboer, konkursboer og fogedretten ved tvangsauktion skal forelægge tilstandsrapport og tilbud på ejerskifteforsikring for køberen og tilbyde at betale halvdelen af forsikringspræmien. På områder, hvor opfyldelse af disse krav alligevel ikke fritager sælger for ansvar, f.eks. vedrørende ulovlige bygningsindretninger og mangler uden for bygningen, vil et generelt ansvarsforbehold derimod kunne tages efter samme retningslinier som er gældende i dag.

#### **Noter**

<sup>1</sup> Se Bekendtgørelse om Huseftersynsordningen nr. 915 af 30/11 1995, § 9.

<sup>2</sup> Se bemærkningerne til L 218 1994/95, § 4.

<sup>3</sup> Som regel skal tilstandsrapporten og tilbud på ejerskifteforsikring være overgivet til køberen på et endnu tidligere tidspunkt end aftalens indgåelse, nemlig inden køberen afgiver det købs-tilbud, som senere antages af sælgeren, jfr. Lovens § 2, stk.2.

<sup>4</sup> Jfr. bemærkningerne til L 218 1994/95, pkt. 4.1.

<sup>5</sup> Jfr. SKAFOR Ejerskifteforsikringen pkt.4.

- <sup>6</sup> Udkastet sammenholdt med de nuværende SKA-FOR vilkår for ejerskifteforsikringen er gengivet i afslutningen af denne artikel.
- <sup>7</sup> Jfr. AK 46.650: Stik over vinduespartier blev skubbet udad, idet den bagvedliggende jernbjælke rustede. Tilstandsrapporten havde bemærket, at stikkene over vinduespartierne var revnet (K2), og at der i øvrigt var løst og defekt murværk. Uanset forholdet som følge af den bagvedliggende årsag burde have været karakteriseret med K3, fandtes skaderne tilstrækkeligt anført i tilstandsrapporten, hvorefter årsager hertil og følger deraf var undtaget fra forsikringsdækningen.
- <sup>8</sup> Jfr. Bekendtgørelse om Huseftersynsordningen nr. 915 af 30/11 1995.
- <sup>9</sup> Jfr. Bekendtgørelsens § 10. Se f.eks. Århus rets dom 7/8 1998 [BS 980040-5] om rådangreb i spær i udnyttet tagetage.
- <sup>10</sup> Se f.eks. VLD 10/11 1999 om en funderingsmangel, den bygningssagkyndige burde have opdaget. Erstatning 410.000 kr.
- <sup>11</sup> Jfr. Bekendtgørelsens § 4, litra f.
- <sup>12</sup> Jfr. Sekretariats hjemmeside på [www.hesekretariat.dk](http://www.hesekretariat.dk)
- <sup>13</sup> Se som eksempler herpå Viborg rets dom 27/02 1998 [BS 219/1997] om fortelse af mangler ved gulvbelægning, sælger havde fået erstatning for hos leverandøren, men undladt at udskifte som forudsat. En noget strengere bedømmelse af sælger er foretaget i Århus rets dom 21/10 1998 [BS 9704902-3].
- <sup>14</sup> Jfr. bemærkningerne til L 218 1994/95, § 2 (sp.2993)
- <sup>15</sup> Det er kun selve ulovligheden, der falder uden for bygningsgennemgangen. Har ulovligheden, f.eks. underdimensionering af bærende konstruktioner ført til sætninger, er dette en mangel, der er omfattet af huseftersynet.
- <sup>16</sup> Jfr. Bekendtgørelsens § 10.
- <sup>17</sup> Jfr. Bekendtgørelsens § 11.
- <sup>18</sup> Jfr. SKAFOR Ejerskifteforsikringen pkt. 2.2.
- <sup>19</sup> Jfr. SKAFOR Ejerskifteforsikringen pkt. 4.
- <sup>20</sup> I AK 46.579 havde den bygningssagkyndige anført, at han ikke havde haft adgang til den indvendige tagkonstruktion, som ellers var tilgængelig, men det fremgik ikke, at taget *normalt* var *tilgængeligt*, eller hvorfor det ikke havde været det for den bygningssagkyndige. Det var ikke tilstrækkeligt til at fritage for forsikringsdækning.
- <sup>21</sup> Jfr. AK 46.870.
- <sup>22</sup> Jfr. Århus rets dom 15/1 1998 [BS 9700017-11].
- <sup>23</sup> Jfr. AK 46.405, hvor sælger svarede "ved ikke" til gulves tilstand under belægning, AK 44.566, hvor sælger svarede "ved ikke" til, om der var trængt vand gennem kældervægge.
- <sup>24</sup> I Bemærkningerne til L 152 1999/00, Indledningen, Afsnit 2.3, b., er det anført, at den samlede forsikringspræmie for et almindeligt parcelhus normalt er på ca. 10.000-12.000 kr. for en 5-årig dækningsperiode.
- <sup>25</sup> Jfr. Bemærkningerne til L 218 1994/95, Indledningen afsnit 4.1.
- <sup>26</sup> Se som begrundelse herfor Bemærkningerne til L 152 1999/00, Indledningen, Afsnit 3.1.
- <sup>27</sup> Lovens § 5, stk.1, nr.1) kræver, at ejerskifteforsikringen skal dække i mindst 5 år efter overtagelsesdagen.
- <sup>28</sup> De SKAFOR forsikringsbetingelser, der oprindeligt var godkendt af Justitsministeriet, dækkede ikke de mangler, der først var opstået efter udarbejdelse af tilstandsrapporten, jfr. Søren Theilgaard, Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom, p. 130.
- <sup>29</sup> Jfr. bemærkningerne til L 152 1999/00, Indledningen, afsnit 4.
- <sup>30</sup> Også bortset fra Lovens præceptivitet anerkendes generelle ansvarsfraskrivelse kun i meget begrænset omfang, f.eks. ved dødsboers eller konkursboers salg af fast ejendom (og andre aktiver), og ved tvangsauktion over fast ejendom. Denne retsstilling er ikke ændret med Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

## SKAFOR Forsikringsbetingelser

## Udkast til Bekendtgørelse om Forsikringsbetingelser

### 1. Sikret

Sikret er den forsikringstager, der er navngivet i polisen, og som ejer den ejendom, der er angivet i polisen.

### 2. Forsikringens dækningsomfang

#### 2.1 Forsikringen omfatter

- alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af polisen.

#### 2.2. Forsikringen omfatter ikke

- hårde hvidevarer, udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner, eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet.

### 3. Hvilke forhold er dækket

#### 3.1 Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

- Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

#### 3.2 Dækningen er betinget af,

- at årsagen til skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

### 4. Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse,

#### 1) Forsikringen skal omfatte

alle bygninger, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

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 risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, 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 ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.*

- forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggeLovgivning m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der er indtrådt en skade, eller det konstateres, at der er nærliggende risiko for, at skaden vil opstå,
  - forhold, som køber ved købets indgåelse har fraskrevet sig retten til at gøre gældende over for sælger, eller som forsikringsselskabet kan godtgøre, at køber havde kendskab til på overtagelsesstidspunktet,
  - skader, som er blevet betalt i henhold til en etableret garanti eller er dækket af en forsikring,
  - bagatlagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en usagkyndig køber eller forhold, der alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse,
  - skader i bygningsdele, der normalt er let tilgængelige, men som ikke var tilgængelige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og senere indtrådte skader, som stammer fra samme bygningsdele. Det er en forudsætning, at det af tilstandsrapporten fremgår, at de pågældende bygningsdele ikke var tilgængelige ved husundersøgelsen, men normalt er let tilgængelige,
  - forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid,
- forhold, som den bygningssagkyndige 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 bygningssagkyndige 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 offentliggrelige forskrifter på opførelsesstidspunktet.*
- 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 tredjemanns 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).*
- bagatlagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber.*
- 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.*
- 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 bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen.***
- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.*

- bestemte forhold, som sælger har fraskrevet sig ansvaret for.
- følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskader 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.

## 5. Hvorledes beregnes erstatningen

Den samlede erstatning i forsikringstiden kan aldrig overstige den på købstidspunktet fastsatte kontantpris for ejendommens bygninger.

Erstatningen opgøres efter nyværdiprincippet. Hvis det skaderamtes værdi p.g.a. slid og ælde er forringet mere end 30% i forhold til nyværdi, fastsættes erstatningen under hensyn til denne værdiforringelse.

- 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 genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende).

## 6. Regres

I det omfang selskab X udbetaler erstatning, indtræder X i sikredes ret.

### Opkrævning af præmie og afgifter

Ved ejerskifte i forsikringsperioden sker der ikke tilbagebetaling af præmien for den resterende del af forsikringsperioden.

### Forsikringens varighed og opsigelse

Forsikringen udløber uden opsigelse, når der har været i kraft i 5 år eller ved ejerskifte forinden.

Efter udløbet af den aftalte periode kan aftalen efter fornyet besigtigelse af ejendommen forlænges med yderligere 5 år, medmindre ejendommen ikke er tilstrækkeligt vedligeholdt.

- 8) En eventuel selvisiko skal være angivet som ét samlet beløb for hele forsikringstiden, uanset antallet af skades anmeldelser. Den samlede selvisiko må ikke overstige 30.000 kr. i forsikringstiden. Der kan herudover fastsættes en særskilt selvisiko 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 forsømt at vedligeholde ejendommen forsvarligt.