

Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

I 1999 blev der af Justitsministeriets forskningspulje bevilget 299.300 kr. til "Forskningsprojekt om lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.". Forskningsprojektet, der omfatter en analyse af retsstillingen vedrørende huseftersynsordningen med tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer ved salg af ejerboliger, er gennemført af lektor, lic.jur. Hans Henrik Edlund, Handelshøjskolen i Århus.

Resumé

Overordnet konkluderes, at ordningen ser ud til at fungere efter hensigten. Med loven er sket en grundlæggende ændring af retsforholdet mellem køber og sælger, og ved hussalg involveres nu også bygningssagkyndige og eventuelt tillige ejerskifteforsikringsselskaber. Imidlertid ses dette ikke at have medført flere retslige tvister, end hvad der måtte forventes.

De mere end 250.000 tilstandsrapporter har kun givet anledning til tvister i mindre end 1% af tilfældene. Endvidere viser retspraksis, at såvel sælgere som bygningssagkyndige frifindes for de krav, der rejses mod dem, i ca. 55-60% af sagerne.

I rapporten peges dog på en række områder, hvor der kan konstateres en vis usikkerhed hos brugerne, og hvor retsstillingen er tvivlsom. Det drejer sig især om følgende:
Der eksisterer mindre afgrænsningsproblemer i relation til, hvad sælger bliver ansvarsfri for, hvis han/hun forsyner køber med en tilstandsrapport og oplysninger om en ejerskifteforsikring.

Retspraksis (på byrets niveau) har i visse tilfælde fejlagtigt pålagt sælger ansvar, selv om vedkommende ikke har handlet groft uagtsomt.

Det er usikkert, i hvilket omfang de beskikkede bygningssagkyndige har pligt til at oplyse om mangelfuld vedligeholdelse og udtjente bygningsdele i tilstandsrapporten.

I retspraksis kan spores en vis tvivl om, hvad der skal forstås ved bagateller, som den sagkyndige ikke behøver at oplyse om.

Visse oplysninger og rubrikker i den fortrykte tilstandsrapportformular version 3.0 kunne med fordel ændres.

Køberne (og deres rådgivere) har gennemsnitligt vanskeligt ved at se, hvilke forhold ejerskifteforsikringen dækker. I ordningen er endvidere indbygget det ulogiske forhold, at købernes incitament til at tegne forsikringen bliver mindre, jo pænere tilstandsrapporten er, samtidigt med, at dækningsområdet for forsikringerne er størst, des færre anmærkninger der findes i rapporterne.

Sluttelig er påpeget visse vanskeligheder vedrørende mulighederne for at opnå ansvarsfrihed for sælgere af nedlagte landbrug og ejerlejligheder.