

Hvorfor en ejerskifteforsikring?

- Mangelsager belastede domstolene
- Sælgere der blev dømt kunne ikke betale
- 20 års hæftelse
- Brydensholdudvalget
 - fortrydelsesret
 - forlænget reklamationsfrist for byggematerialer
 - nye regler for ejendomsformidling
 - ejerskifteforsikring



Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

I kraft 1/1 1996

”Konstruktionen”

- Undersøgelse ved en fagmand bekostet af sælger
- Tilstandsrapport
- Forsikringstilbud ($\frac{1}{2}$ præmie betales af sælger)
dikteret dækning: bekg.nr. 13 af 12.1.2012

Fordele for sælger

- Slipper for ansvaret for fysiske mangler

Fordele for køber

- Forsikringstilbud hvor sælger betaler $\frac{1}{2}$ af præmien
- Betalingsdygtig modpart



Hjalp det så?

80 % af mangelsagerne forsvandt fra domstolene

Alligevel en begrænset succes

Tilfreds:

Ja Nej

- | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Justitsministeriet |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Sælgerne |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Køberne |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Forsikringssselskaberne |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Forbrugerrådet |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Ejendomsmæglerne |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Bygningssagkyndige |

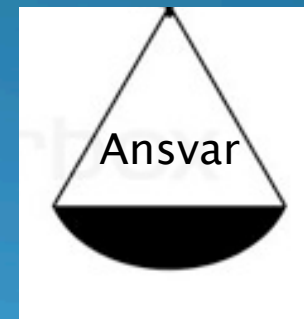
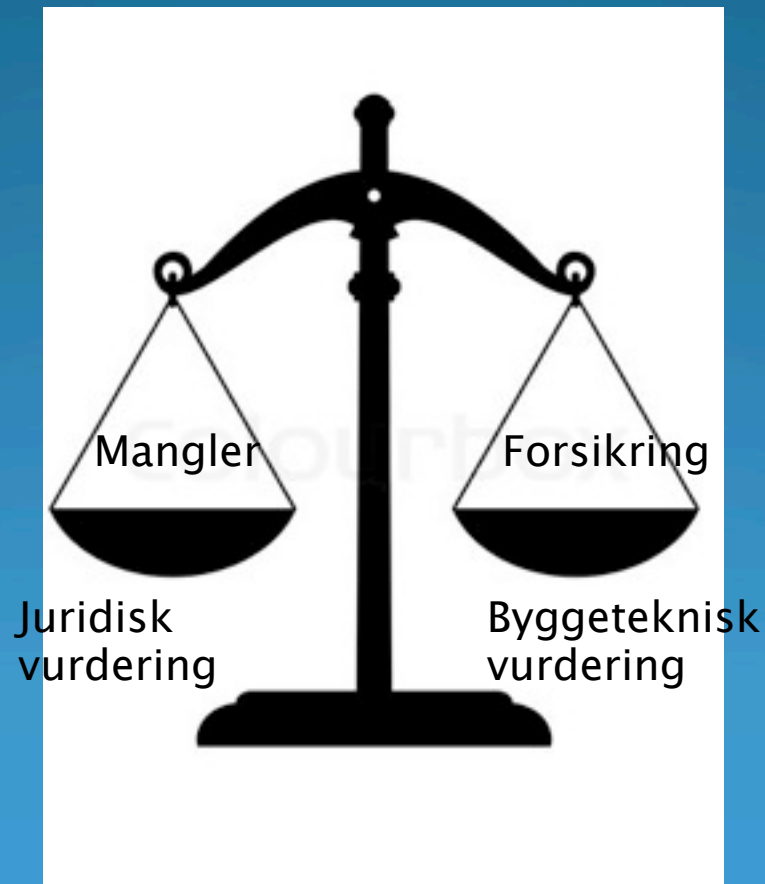


Hvorfor var køberne ikke tilfredse

Forstår ikke tilstandsrapporten

- sammenligningsgrundlaget
- tilvalgsdækninger med tvivlsomt ansvarsgrundlag

Balanceprincippet



Bygnings-
sagkyndig

Erstatning før, nu og i fremtiden

Mangler:

Forholdsmæssigt afslag tager udgangspunkt i priserne på handelstidspunktet

Nyværdi:

Priserne på skadetidspunktet kombineret med 30 % reglen

Afskrivningstabeller/nyværdi

Dvs. ingen afskrivningsmuligheder

30 % reglen

For at opnå nyværdierstatning må
værdiforringelsen
ikke være over 30 %

Skaden opgøres bygningsdel for bygningsdel

	nyværdi	dagsværdi	Værdiforringelse
murværk	100.000	90.000	10.000
vinduer	50.000	20.000	30.000
tag	80.000	60.000	
	<hr/>	<hr/>	
	20.000		
	<hr/>		
	230.000	170.000	60.000

$$\text{Værdiforringelse } \frac{60 \times 100}{230} = 26,08 \%$$

U 2006/544 2 H