

Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

*Betænkning
fra et udvalg under
Justitsministeriet*

Industri- og Samordningsministeriet
Information / Bibliotek

33.955

BETÆNKNING NR. 1276

KØBENHAVN 1994

Købes hos boghandleren eller hos

Statens Information, INFOservice

Postboks 1103, 1009 København K

Telf. 33 37 92 28, Fax 33 37 92 99

ISBN 87-601-4421-1

Ju00-252-bet.

B. Stougaard Jensen, Kbh.

FORBRUGERBESKYTTELSE VED ERHVERVELSE AF FAST EJENDOM

Indholdsfortegnelse:	Side:
<u>Afsnit I.</u>	<u>Indledning</u>4
<u>Kapitel 1.</u>	<u>Udvalgets kommissorium, arbejde og sammensætning</u>4
1.1.	Udvalgets kommissorium.....4
1.2.	Udvalgets arbejde.....6
1.3.	Udvalgets sammensætning.....7
<u>Kapitel 2.</u>	<u>Sammenfatning</u>9
<u>Afsnit II.</u>	<u>Forbrugeres erhvervelse af fast ejendom</u>17
<u>Kapitel 3.</u>	<u>En ejendomshandels forløb m.v.</u>17
3.1.	Det typiske forløb.....17
3.2.	Brancheglidning m.v.....20
3.3.	Hvad koster det at handle hus?.....22
3.4.	Standardformularer og standardvilkår.....24
3.5.	Hvilke muligheder har parterne for at sikre sig mod fejl og mangler?.....27
3.5.1.	Husbesigtigelsesordninger m.v.....27
3.5.2.	Ejerskifteforsikringer.....44
<u>Kapitel 4.</u>	<u>En byggesags forløb m.v.</u>55
4.1.	Opførelse af nye boliger m.v.....55
4.2.	Boligministeriets kvalitetssikringsreform.....56
4.3.	Bygherrens muligheder for at sikre sig mod fejl og mangler.....60
<u>Kapitel 5.</u>	<u>Antallet af sager om mangler ved fast ejendom</u>62

<u>Afsnit III.</u>	<u>Nyere forbrugerbeskyttelseslovgivning m.v.</u>	64
<u>Kapitel 6.</u>	<u>Oversigt over nyere lovgivning og reforminitiativer på tilgrænsende områder</u>	64
6.1.	Ejendomsomsætning.....	64
6.2.	Produktansvarsloven og produktsikkerhedsloven.....	71
6.3.	Kreditaftaleloven.....	73
6.4.	Retshjælp m.v.....	74
6.5.	Lov om erstatning for miljøskader.....	75
6.6.	Tjenesteydelser.....	76
<u>Afsnit IV.</u>	<u>Fremmed ret</u>	81
<u>Kapitel 7.</u>	<u>Udviklingen i Sverige, Norge og Finland</u>	81
7.1.	Sverige.....	81
7.2.	Norge.....	85
7.3.	Finland.....	90
7.4.	Udvalgets begrænsede brug af udenlandske erfaringer ...	94
<u>Afsnit V.</u>	<u>Udvalgets overvejelser og forslag</u>	95
<u>Kapitel 8.</u>	<u>Køb af fast ejendom</u>	95
8.1.	Generelle bemærkninger om behovet for forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom.....	95
8.2.	Aftalegrundlaget ved køb af fast ejendom.....	96
8.2.1.	Gældende ret.....	96
8.2.2.	Udvalgets overvejelser og forslag.....	105
8.3.	Mangler ved fast ejendom.....	111
8.3.1.	Gældende ret.....	111
8.3.2.	Udvalgets overvejelser og forslag.....	132
8.4.	Tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer.....	136
8.4.1.	Gældende ret.....	136
8.4.2.	Udvalgets overvejelser og forslag.....	148
8.5.	Krav mod tidligere led.....	164
8.5.1.	Gældende ret.....	164
8.5.2.	Udvalgets overvejelser og forslag.....	170

8.6.	Udelukkelse og bortfald af mangelsbeføjelserne.....	172
8.6.1.	Gældendret.....	172
8.6.2.	Udvalgets overvejelser og forslag.....	177
8.7.	Retshjælp, klagenævn m.v.....	180
8.7.1.	Gældende ret.....	180
8.7.2.	Udvalgets overvejelser og forslag.....	188

Kapitel 9. Opførelse m.v. af fast ejendom.....191

9.1.	Behovet for forbrugerbeskyttelse ved opførelse m.v. af fast ejendom.....	191
9.1.1.	Gældende ret.....	191
9.1.2.	Udvalgets overvejelser og forslag.....	197
9.2.	Forældelse og reklamation.....	199
9.2.1.	Gældenderet.....	199
9.2.2.	Udvalgets overvejelser og forslag.....	201

Udkast til lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom.....203

Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser.....206

Udkast til lov om ændring af købeloven.....225

Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser.....226

Bilag:

Bilag 1:	Eksempel på tilstandsrapport udarbejdet af PAR/FRI-konsulent.
Bilag 2:	Boligministeriets notat om tilstandsrapporter.
Bilag 3:	"Checkliste" udarbejdet af styregruppen for PAR/FRI-ordningen.
Bilag 4:	Eksempel på bygherreforsikring.
Bilag 5:	DE's standardkøbsaftale og standardbestemmelser for omsætning af fast ejendom.
Bilag 6:	DE's og Advokatrådets udkast til farveinddelte standardbestemmelser for omsætning af fast ejendom.

Afsnit I. Indledning.

Kapitel 1. Udvalgets kommissorium, sammensætning og arbejde.

1.1. Udvalgets kommissorium.

Udvalget har arbejdet på grundlag af følgende kommissorium:

" 1. Udvalget har til opgave at overveje behov og muligheder for en lovmæssig regulering af aftaler om opførelse eller salg af fast ejendom med henblik på at sikre private forbrugere en rimelig og tidssvarende retsbeskyttelse, og at udarbejde forslag til sådan lovgivning i det omfang, som udvalgets overvejelser giver anledning til. Udvalgets arbejde skal således alene sigte til aftaler, hvor bygherren eller køberen lader den pågældende bygning opføre eller erhverver den faste ejendom med henblik på anvendelse som egen bolig eller i øvrigt til ikke-erhvervsmæssige formål.

2. Udvalget skal inden for det nævnte område overveje og udarbejde forslag til en videreførelse af den række af lovgivningsforanstaltninger med henblik på forbedring af forbrugernes retsbeskyttelse, som er blevet gennemført i de senere år, eller som for tiden er under overvejelse i andre udvalg og i de berørte ministerier.

Af særlig interesse for udvalget vil i denne henseende være de regler om forbrugerkerb, der er gennemført ved lov nr. 147 af 4. april 1979 om ændring af købeloven, og arbejdet i Justitsministeriets udvalg om forbrugerbeskyttelse ved tjenesteydelser.

Forbrugerkommissionens betænkning DI redegør i kapitel XV for retsreglerne vedrørende fast ejendom. De heri fremsatte synspunkter og forslag bør indgå i udvalgets overvejelser i det omfang, de falder under udvalgets kommissorium.

3. Udvalgets opgave er som udgangspunkt begrænset til en civilretlig regulering af dels aftaler vedrørende bygge- og anlægsarbejder (entrepriseaftaler), dels aftaler om køb af fast ejendom. Udvalget skal således som udgangspunkt ikke overveje andre former for lovgivningsforanstaltninger, som kunne tænkes at være egnede til at beskytte forbrugerne i forbindelse med erhvervelse af fast ejendom, eksempelvis regler om deklarering af typehuse, om byggesagsbehandling eller om ejendomsmægleres virksomhed.

Udvalget er dog ikke afskåret fra i sine overvejelser at inddrage spørgsmål, som har sammenhæng med den civilretlige regulering af aftaleforholdene. Som eksempel på et sådant spørgsmål kan nævnes spørgsmålet om den retlige behandling af konflikter vedrørende aftaleforholdet, navnlig spørgsmålet om anven-

delse af voldgift.

4. Genstanden for de aftaler, udvalget skal beskæftige sig med vil i første række være enfamiliehuse. I det omfang udvalget finder det hensigtsmæssigt, kan man i overvejelserne inddrage aftaler om køb eller opførelse af andre former for fast ejendom, f.eks, tofamiliehuse og ejerlejligheder, og køb af ubebyggede grunde.

5. Hvad angår aftaler om salg af fast ejendom skal udvalgets overvejelser koncentreres om erhvervsdrivendes, f.eks, typehusproducenters, salg af nyopførte huse til forbrugere. I det omfang det findes hensigtsmæssigt, kan udvalget dog tillige behandle spørgsmål vedrørende køberens retsstilling ved erhvervelse af ældre huse, men det bør herved bl.a. tages i betragtning, at sælgeren af et ældre hus - i modsætning til sælgeren af et nyt hus - i almindelighed ikke indgår aftalen som led i erhvervsvirksomhed.

I forbrugerkommissionens betænkning m, side 89 f, jfr. rekommandation nr. 17, er der særlig peget på muligheden for at gennemføre en fortrydelsesret ved køb af fast ejendom. Dette spørgsmål bør overvejes af udvalget både for så vidt angår køb af nye og ældre huse.

For så vidt angår aftaler om opførelse af nye huse bør udvalgets arbejde navnlig sigte til aftaler, hvorved een entreprenør påtager sig at gennemføre hele byggeriet (totalleverance eller totalentreprise), idet udvalget bør være opmærksom på, at der formentlig gør sig særlige forhold gældende ved aftaler med flere entreprenører om opførelse af et hus (fagentreprise). Vedrørende fagentreprise bør udvalgets overvejelser derfor som udgangspunkt koncentrere sig om tilfælde af selvbygger- og medbyggerhuse, hvor visse arbejder ikke kan klares af bygherren selv, men må overlades til professionelle håndværkere, samt om aftaler om bygge- og anlægsarbejde, som ikke vedrører opførelse af hus, men f.eks, større ombygningsarbejder, jfr. herved Forbrugerkommissionens betænkning DI, side 90-91. Ved den nærmere afgrænsning af, hvilke ombygningsarbejder eller lignende der bør inddrages i udvalgets overvejelser, bør der lægges vægt på den afgrænsning som udvalget om tjenesteydelser vil lægge til grund for sine overvejelser vedrørende aftaler om udførelse af reparations- og vedligeholdelsesarbejder på fast ejendom.

6. Inden for det således fastlagte område vil det være en hovedopgave for udvalget at sigte mod en lovmæssig regulering, der sikrer forbrugeren visse ufravigelige beføjelser i tilfælde af misligholdelse fra medkontrahentens side. Af særlig betydning vil det være at sikre forbrugernes retsstilling i tilfælde af mangler ved huset. I tilslutning hertil bør det tillige overvejes at regulere spørgsmålet om reklamation og forældelse og spørgsmålet om adgangen for senere erhververe af huset til at gøre mangelsbeføjelser gældende mod entreprenøren, henholdsvis den første sælger af huset.

Udvalget bør koncentrere sine overvejelser om sådanne lovbestemmelser, som må anses for mest påkrævede ud fra ønsket om at styrke forbrugernes retsstilling. Det er således ikke tanken, at udvalgets arbejde skal sigte mod en regulering af aftaleforholdene, som i omfang og oplæg kan sidestilles med købeloven.

Udvalget bør tillige overveje en lovmæssig regulering af anvendelsen af standardkontrakter, herunder gennemførelse af et krav om offentlig godkendelse af stan-

dardkontrakter. Det vil eventuelt tillige kunne overvejes, om udarbejdelse af en eller flere "mønster-standardkontrakter" svarende til "Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed" i et vist omfang vil kunne træde i stedet for en lovmæssig regulering af aftaleforholdet.

Udvalget bør endvidere overveje behov og muligheder for gennemførelse af en pligt for entreprenører og sælgere til at tegne forsikring til sikkerhed for forbrugernes krav i anledning af mangler ved hus eller grund og andre krav, forbruger måtte få i anledning af aftalen.

7. Udvalget kan afgive delbetænkninger.

Udvalget kan tilkalde særlig sagkyndige eller andre til at deltage i drøftelser i udvalget. Ved udvalgets overvejelser om en obligatorisk forsikringsordning bør Assurandør-Societetet opfordres til at deltage i arbejdet.

Såfremt udvalget ønsker at iværksætte undersøgelser, der skønnes at medføre særlige udgifter, forudsættes det, at udvalget over for Justitsministeriet fremkommer med indstilling herom.

Udvalgets arbejde skal i det omfang, der er behov og mulighed herfor, ske i samarbejde med tilsvarende udvalg i de øvrige nordiske lande."

1.2. Udvalgets arbejde.

I 1987 afgav udvalget en delbetænkning om tilbagetrædelsesret ved aftaler om køb af fast ejendom og opførelse af bygning (betænkning nr. 1110/1987).

Betænkningen indeholder udkast til en lov om indførelse af en ret for køberen af en fast ejendom til inden 7 hverdage at træde tilbage fra købsaftalen. Tilbagetrædelsesretten skal ifølge udkastet gælde, hvis ejendommen er bestemt til beboelse eller anden ikke-erhvervsmæssig anvendelse for køberen. Der skal normalt betales en godtgørelse på ½% af købesummen, medmindre sælgeren er erhvervsdrivende. En lignende tilbagetrædelsesret er formuleret vedrørende visse aftaler om køb eller opførelse i totalentreprise af hele en- eller tofamiliehuse.

I en mindretalsudtalelse gik Dansk Ejendomsmæglerforenings repræsentant imod forslaget om at indføre en tilbagetrædelsesret.

Udvalget har siden da arbejdet med de øvrige dele af kommissoriet. I forbindelse hermed har udvalget **bl.a.** foretaget en omfattende gennemgang af standardkontrakter, forsikringsbetingelser, eksisterende husbesigtigelsesordninger samt doms-

praksis, navnlig om mangler ved fast ejendom. Udvalget har i 1987-88 og 1990 foretaget en rundspørge til byretterne og landsretterne med henblik på at skaffe oplysning om antallet af mangelssager og om, hvor mange ressourcer, domstolene bruger på disse sager. Endvidere har udvalget bl.a. ført drøftelser med Realkreditrådet og Assurandør-Societetet om mulighederne for at fremme brugen af tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer ved køb af fast ejendom. Udvalget har endvidere fulgt udviklingen i Finland, Norge og Sverige gennem kontakt med myndigheder og tilsvarende udvalg i disse lande.

Udvalget har valgt at udarbejde lovudkastet i den foreliggende betænkning på en måde, som ikke forudsætter, at der samtidig indføres en tilbagetrædelsesret som foreslået i delbetænkningen fra 1987. Imidlertid vil de to lovudkast supplere hinanden, således at de med fordel kunne gennemføres som én samlet lov.

Med afgivelsen af den foreliggende betænkning har udvalget afsluttet sit arbejde.

1.3. Udvalgets sammensætning.

Ved afgivelsen af denne betænkning har udvalget følgende sammensætning:

Landsdommer H. H. Brydensholt (formand).

Chef jurist Peter Andersen, Håndværksrådet.

Advokat H. Bro-Nielsen, Parcelhusejernes Landsforening.

Vicedirektør Bente Saltorp, Forbrugerstyrelsen.

Statsadvokat Kaspar Linkis, Justitsministeriet.

Direktør Mogens Hansen, Foreningen af Typehusproducenter i Danmark.

Afdelingschef Søren Geckler, Forbrugerrådet.

Professor, dr. jur. Anders Vinding Kruse.

Kontorchef Flemming Lethan, Boligministeriet.

Fuldmægtig Vincentia Meisling, Industriministeriet.

Direktør Keld Møller, Praktiserende Arkitekters Råd.

Statsautoriseret ejendomsmægler Knud Pedersen, Dansk Ejendomsmæglerforening.

Advokat Peter Huuse Sørensen, Advokatrådet.

Herudover har følgende været medlemmer af udvalget i perioden efter afgivelsen af betænkning nr. 1110/1987:

Statsautoriseret ejendomsmægler Toke Allentoft, Dansk Ejendomsmæglerforening.

Fuldmægtig Ane Boe, Industriministeriet.

Kontorchef Ole Brocks, Forbrugerombudsmanden.

Professor, cand. jur. Børge Dahl, indstillet af Forbrugerrådet.

Kontorchef, nu kommitteret Michael Elmer, Justitsministeriet.

Advokat Jørgen Hansen, Praktiserende Arkitekters Råd.

Fuldmægtig Louise Holck, Forbrugerrådet.

Kontorchef, nu landsdommer Marianne Levy, Justitsministeriet.

Fuldmægtig Anette Begtorp Michaélis, Industriministeriet.

Direktør Lars Jørgen Nielsen, Håndværksrådet.

Advokat Niels Fisch-Thomsen, Advokatrådet.

Efter udvalgets afgivelse af betænkning nr. 1110/1987 var fuldmægtig, nu kontorchef Niels Boesen, Justitsministeriet, sekretær for udvalget indtil den 1. februar 1989. Herefter har fuldmægtig Lars Hjortnæs, Justitsministeriet, været sekretær for udvalget.

Overassistent Hanne Jørgensen og assistent Karina Thomasen, begge Justitsministeriet, har renskrevet og tekstbehandlet denne betænkning.

Kapitel 2. Sammenfatning.

2.1. Udvalgets opgave har været at overveje behov og muligheder for at sikre private forbrugere en rimelig og tidssvarende retsbeskyttelse i forbindelse med aftaler om opførelse eller salg og køb af fast ejendom.

Det er de civilretlige aftaleregler, der har været udvalgets område. Det meget vigtige spørgsmål om professionel bistand til parterne er behandlet sideløbende i andre udvalg, hvis arbejde nu er resulteret i gennemførelse af lov nr. 453 af 30. juni 1993 om omsætning af fast ejendom, der trådte i kraft den 1. januar 1994.

2.2. Ved vurderingen af behovet for en ændret retstilstand har udvalget først og fremmest kunnet trække på det indgående kendskab til boligmarkedet, der findes blandt udvalgets medlemmer og de organisationer og myndigheder, de har repræsenteret. Herudover har udvalget som det fremgår af kapitel 5 bl.a. fået foretaget en opgørelse over omfanget af de retstvister, omsætningen af fast ejendom giver anledning til. Det har for udvalget været klart, at den hidtidige retstilstand har ført til for mange tvister, og at der derfor er behov for ændringer.

2.3. Udvalget har, som det fremgår af kapitel 6, foretaget en gennemfang af den forbrugerbeskyttelse, der er gennemført eller er under forberedelse på tilgrænsende retsområder.

Der er imidlertid den fundamentale forskel, at på de andre retsområder vil forbrugerne typisk stå som aftager over for en erhvervsvirksomhed som udbyder, hvorimod det ved salg af en bolig typisk vil være to private, der er aftaleparter, medens aftalen indgås med professionel bistand.

Det mønster, der har været fulgt i anden forbrugerbeskyttelse: sikring af en stærk og ufravigelig retsposition for den private part over for den erhvervmæssige ud-

byder, kan derfor ikke overføres til boligmarkedet.

2.4. Udvalget har i kapitel 7 redegjort for, hvorledes man i andre nordiske lande har gennemført forbrugerbeskyttelseslove på boligområdet. Man er her gået den vej, at man med meget omfattende regelsystemer har lovfæstet retstilstanden på området. En sådan lovgivning er udtryk for, at man prøver at finde en rimelig balance mellem de modstridende interesser, der er mellem en sælger og en køber, herunder med hensyn til sælgerens ansvar for mangler, køberens undersøgelsespligt, fastlæggelsen af, hvem der bærer risikoen for skjulte mangler, og hvor lang tid en sælgers ansvar i givet fald skal gælde.

2.5. Det danske udvalg har, som det fremgår af kapitel 8, valgt at gå en anden vej. Medvirkende hertil har været, at man her i landet - i modsætning til de andre lande - ikke har tradition for en omfattende lovgivning om ejendomsoverdragelse, og at kommissoriet ikke lægger op til en omfattende lovregulering.

Det afgørende for det danske udvalgs stilling har imidlertid været, at man ikke har fundet, at en omfattende lovgivning, hvis hovedsigte er at fastlægge parternes retsposition, når der opstår en tvist, i tilstrækkelig grad tager hensyn til boligmarkedets særlige forbrugerretlige forhold. De mange tvister, der er opstået i forbindelse med salg af bolig, er først og fremmest udtryk for, at køberen er blevet skuffet i sine forventninger. Og i det omfang, tvisten fører til, at sælgeren skal betale et beløb tilbage til køberen, vil sælgerens forventninger til handelen blive skuffet. I forhold til andre tvister, som private er involveret i, vil det her dreje sig om mange penge, og resultatet kan være ødelæggende for parternes økonomi. Disse indgribende konsekvenser kan vise sig lang tid efter handelens indgåelse. Der er derfor betydelig utryghed forbundet med den nuværende retstilstand. En præcisering og eventuelt en anden vægtning af parternes retsposition i tilfælde, hvor en ejendom viser sig at lide af en mangel, vil som udvalget ser det ikke i sig selv afhjælpe problemerne. Styrkes køberens stilling vil det gå ud over sælgeren og omvendt.

Kun i det omfang, man ved en ændring af retstilstanden kan forebygge, at køberen bliver skuffet i sine forventninger, kan man beskytte både sælger og køber.

2.6. Det, der fører til skuffelse hos købere, er i næsten alle tilfælde fysiske mangler ved individuelle huse. Der kan naturligvis forekomme mangler af retlig karakter, f.eks, uoplyste rettigheder, der tilkommer udenforstående, og som fører til, at køberen ikke får den forudsatte fulde ret over den købte ejendom. Men sager af den karakter er yderst sjældne, og det allerede eksisterende system med professionel bistand til parterne fra ejendomsformidlere og advokater er velegnet til at opfange disse problemer. Og bliver problemerne overset, er såvel de autoriserede formidlere som advokater dækket af en obligatorisk ansvarsforsikring. Der kan også forekomme fysiske mangler ved ejerlejligheder m.v. i beboelses-ejendomme. Men heller ikke her oplever man i praksis ret mange sager. Den samlede ejendoms tilstand vil normalt være velkendt af ejerforeningens bestyrelse og belyst gennem de referater af de årlige generalforsamlinger, som en ejendomsformidler vil sørge for, at en potentiel køber får. Og forholdene i individuelle ejerlejligheder er langt mere overskuelige end i individuelle huse.

2.7. Det reelle problem er fysiske mangler ved individuelle huse. I det omfang, man kan højne husenes kvalitet, vil dette naturligvis være et middel til at undgå skuffelse. Men for de allerede eksisterende ejendomme, der udbydes til salg, vil den eneste metode til at undgå skuffelse være at få beskrevet ejendommens tilstand på en sådan måde, at køberen er bekendt med, hvad det er for et hus, han erhverver. I det omfang bygningsmæssige fejl eller risici er oplyst på handelstidspunktet, vil de indgå i forhandlingerne og påvirke prisen og øvrige vilkår.

Udvalget er, som det fremgår af afsnit 4.2, bekendt med resultatet af den kvalitetssikringsordning, Boligministeriet har gennemført for det offentligt støttede byggeri. Vigtige elementer heri er, at et byggeri gennemgås for fejl før udløbet af en 5-års periode efter afleveringen, at det påhviler entreprenøren m.v. at udbedre de fejl, der her konstateres, samt at der er oprettet en byggeskedefond, der dækker udbedring af de fejl, som ikke dækkes af rådgivere, entreprenører eller leverandører (typisk fordi disse parter er insolvente eller ophørt med at drive virksomhed, eller fordi fejlene først viser sig efter 5-års periodens udløb).

Det er på baggrund af de indhøstede erfaringer Boligministeriets opfattelse, at en almindelig gennemgang af en ejendom foretaget af en dertil uddannet tekniker, vil kunne afsløre det store flertal af sådanne fejl, som ellers ville kunne føre til

skuffelse hos den ikke-bygningssagkyndige køber. Denne opfattelse deles i udvalget af repræsentanterne for de tekniske rådgivere, og af repræsentanterne for Håndværksrådet, Entreprenørforeningen og Dansk Ejendomsmæglerforening.

2.8. Udvalget har derfor set det som en hovedopgave af få etableret en ordning, hvor det bliver almindeligt, at et hus der udbydes til salg, bliver undersøgt af en dertil autoriseret tekniker, og at køberen bliver gjort bekendt med en tilstandsrapport. Som nærmere beskrevet i afsnit 3.5.1.3 findes der allerede en landsdækkende husbesigtigelsesordning, som er etableret af Praktiserende Arkitekters Råd og Foreningen af Rådgivende Ingeniører, men ordningen har ikke hidtil opnået nogen stor udbredelse. En hovedårsag hertil er, at en sælger må se i øjnene, at en rapport, der fremhæver fejl ved ejendommen, vil trykke prisen; og dette vil naturligvis være særlig mærkbart i en situation, hvor andre sælgere ikke fremlægger en tilsvarende rapport.

En potentiel køber kan nok have en interesse i at få en tilstandsrapport, men det er både upraktisk og for dyrt, såfremt han skal have foretaget undersøgelse af flere ejendomme, der kan komme på tale. Ordningen må derfor tilrettelægges således, at det er sælgeren, der sørger for tilvejebringelsen af rapporten.

Som det fremgår af afsnit 8.4.2 har udvalget overvejet det hensigtsmæssige i at indføre en obligatorisk ordning, således at der i forbindelse med enhver hushandel skulle foreligge en tilstandsrapport. Der vil imidlertid være en række tilfælde, hvor parterne i en handel begge har et sådant kendskab til ejendommen, at det vil forekomme helt urimeligt at stille krav om, at der afholdes udgifter til en tilstandsrapport. Det kan dreje sig om en familieoverdragelse, tilfælde hvor køberen har været lejer i huset, eller hvor køberen eventuelt kender helt tilsvarende ejendomme i samme bebyggelse. På denne baggrund har udvalget foretrukket en ordning, hvor der vil være klare juridiske fordele forbundet med at få udfærdiget en tilstandsrapport, og hvor det gøres til en forpligtelse for ejendomsformidlerne at gøre parterne bekendt hermed. Retsreglerne bør altså indrettes således, at der ligger en stærk tilskyndelse til at få lavet en rapport, men hvor det dog samtidig er sådan, at parterne - efter at være fuldt orienteret om forholdet - kan vælge at påtage sig de risici, der er forbundet med at handle uden en sådan rapport.

2.9. Selv om der bliver udfærdiget en tilstandsrapport, vil der kunne være fejl, som er skjult også for en bygningssagkyndig. Der vil være dele af bygningen, som er praktisk utilgængelige, og også for at holde udgiften på et rimeligt niveau må ordningen bygges op over en checkliste, der fastlægges af Boligministeriet. I en række tilfælde vil den sagkyndige kunne se tegn på, at der kan være noget galt i skjulte bygningsdele. Dette skal i så fald omtales i rapporten, således at den forsigtige køber kan forlange, at der foretages en nærmere undersøgelse, eller at sælgeren giver en garanti. Under alle omstændigheder vil forholdet blive en faktor ved prisfastsættelsen.

2.10. Der vil imidlertid også være skjulte fejl, der ikke har sat sig sådanne spor, at risikoen vil fremgå af tilstandsrapporten. Hvis man i denne situation vil afbøde den skuffelse, som en af parterne vil lide under en sag om forholdsmæssigt afslag i prisen, er det nødvendigt, at køberen får en forsikring, der dækker udgiften til udbedring.

Der findes, som der er nærmere redegjort for i afsnit 3.5.2, en række ejerskifteforsikringer på markedet, men de har hidtil kun opnået ringe udbredelse. De er desuden utilfredsstillende for så vidt som forsikringen vel typisk dækker køberens tab (bortset fra selvriskoen), men giver adgang til regres mod sælgeren.

Udvalget har forhandlet spørgsmålet om ejerskifteforsikring med Assurandør-Societetet. Det er fremgået af disse forhandlinger, at selskaberne er indstillet på at udbyde forsikringer, som opfylder de forudsætninger, udvalget har opstillet. Disse forudsætninger kan opsummeres således:

forsikringen skal - bortset fra en selvrisiko - dække udgifter til afhjælpningen af skjulte fejl, over for hvilke der ikke er ydet garanti af sælgeren eller taget forbehold af selskabet.

selskabet kan ikke gøre regres mod sælgeren bortset fra tilfælde, hvor denne har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

selskabet skal dække 5 år fra køberens overtagelse af ejendommen, og med mulighed for forlængelse i yderligere 5 år.

forsikringen skal kunne tegnes på grundlag af en foreliggende tilstandsrapport, udarbejdet af en beskikket bygningsagkyndig, således at der ikke skal laves flere besigtigelser af det samme hus.

dækningsomfanget skal ligge inden for rammer, der om nødvendigt fastsættes af Justitsministeriet.

2.11. Udvalgets forslag går herefter ud på, at den sælger, der sørger for, at en køber får en tilstandsrapport, der er udarbejdet af en beskikket bygningsagkyndig, og en erklæring fra et forsikringselskab om, på hvilke vilkår der kan tegnes en ejerskifteforsikring, ikke senere kan blive mødt med noget krav i anledning af fysiske mangler ved bygningen, hverken krav om erstatning eller forholdsmæssigt afslag. Køberen kan heller ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstandsrapporten. Virkningen er således, at sælgeren har garderet sig mod en senere ubehagelig overraskelse. Dette gælder dog ikke, hvis sælgeren har ydet en garanti vedrørende det pågældende forhold, eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

Har sælgeren ikke givet køberen en autoriseret tilstandsrapport og en forsikrings-erklæring er parternes retsstilling uændret i forhold til det, der gælder i dag.

2.12. Omkostningerne ved at tilvejebringe en forsikringserklæring vil være beskedne.

For besigtigelsesordningens succes vil det være afgørende, at udgifterne til en tilstandsrapport af sælgerne opleves som værende rimelige i forhold til den sikkerhed, der kan gives. En besigtigelse efter PAR/FRI ordningen koster aktuelt 3.000 kr. for en ejendom med en ejendomsværdi på 500.000 kr., og godt 6.000 kr., hvis ejendomsværdien er 1 mio. kr. I forhold til de omkostninger, der i øvrigt er forbundet med en hushandel, forekommer udgiften til en tilstandsrapport ikke særlig voldsom. Hertil kommer imidlertid, at udvalget ved forhandling med Realkreditrådet og Boligministeriet har fået afklaret, at det vil være muligt at finansiere udgiften over realkreditlån. Boligministeriet har tilkendegivet, at man ved en kommende ændring af bekendtgørelsen om låneudmåling vil indføje en udtrykke-

lig bestemmelse om, at realkreditlåns kontantprovenu kan forhøjes med dokumenterede rimelige udgifter til en tilstandsrapport. Der kan henvises til bemærkningerne herom i afsnit 8.4.2.3.

Når dette sammenholdes med den pligt, der vil være for ejendomsformidlerne til at informere om de fordele, der for sælgeren vil være forbundet med ordningen, er det udvalgets opfattelse, at ordningen vil få stor udbredelse. Køberne vil herved få en langt bedre viden om eventuelle fejl og risici ved ejendommen end tilfældet er i dag, og prisfastsættelsen kan ske på det således oplyste grundlag.

En ejerskifteforsikring, der dækker en 5-års periode, skønnes, som det fremgår af afsnit 8.4.2.6, at ville koste i alt 10.000-15.000 kr (med en selvrisiko i hele forsikringsperioden på 30.000 kr.).

Udvalget har lagt vægt på, at det er realistisk at forudsætte, at et velfungerende marked for besigtigelser og ejerskifteforsikringer vil holde priserne nede, og at særlige omkostningsforhold i forbindelse med forsikringstegning kan forventes reguleret via handelspriseme. De direkte omkostninger skulle således kunne holdes på et niveau, hvor omsætningen af fast ejendom ikke hæmmes, og hvor køberne ikke typisk undlader at tegne ejerskifteforsikring.

2.13. Det er næppe realistisk at forestille sig, at forsikringstegningen vil få lige så stor udbredelse som besigtigelsesordningen. På den anden side vil det være en pligt for ejendomsformidlerne at gøre køberen opmærksom på den risiko, vedkommende under den foreslåede retstilstand løber ved ikke at tegne en sådan forsikring. Viser det sig, at der er skjulte fejl, som ikke burde være opdaget og anført i tilstandsrapporten, vil køberen uden forsikring være henvist til selv at dække udbedringsudgiften. Køberen kan vælge at spare udgiften til forsikringspræmien, men har så også - som i andre tilfælde, hvor forsikring spares - accepteret selv at bære risikoen. Nogen skuffelse, der kan føre til en retssag mod sælgeren, vil der ikke blive tale om. Ejendomsformidleren vil efter udvalgets opfattelse med en sådan retstilstand have gode muligheder for at overbevise en køber om det fornuftige i at tegne en ejerskifteforsikring.

2.14. Udvalget har også haft til opgave at vurdere behovet for en forstærket for-

brugerbeskyttelse ved opførelse af en ny ejendom. Dette spørgsmål er behandlet i kapitel 9. På afgørende punkter er en bygherres stilling forskellig fra den, køberen af et **brugt** hus står overfor. Næsten alt byggeri er underkastet det særlige regelsæt, der er indeholdt i Almindelige Betingelser (AB 92), som er udfærdiget af Boligministeriet på grundlag af arbejdet i et særligt udvalg. Selv i de tilfælde, hvor AB 92 ikke er vedtaget, antages reglerne i vidt omfang at være anvendelige som udtryk for særlige entrepriseretlige grundsætninger. Ved byggearbejder har entreprenøren som udgangspunkt både afhjælpningsret og afhjælpningspligt. Entreprenørens afhjælpningspligt gælder i 5 år fra afleveringen. I praksis er risikoen for, at entreprenøren går konkurs inden byggeriet er færdigt eller i afhjælpningsperioden et større problem for forbrugeren end risikoen for, at arbejdet ikke i øvrigt bliver udført kontraktsmæssigt. Dette reelle problem kan løses gennem en forsikringsordning, der allerede findes på markedet.

Udvalget foreslår herefter - bortset fra en regel om, at materialeleverandørens ansvarsperiode udvides til i princippet 5 år - ingen lovregler på entrepriseområdet. Skulle der imidlertid uanset udvalgets indstilling være ønske om at gennemføre en lovgivning på området, har man skitseret forskellige muligheder.

2.15. Derimod har udvalget fundet det vigtigt at fastslå, at entreprenørens ansvar for afhjælpning af fejl i den 5-årige afhjælpningsperiode ikke ophører som følge af bygherrens salg af ejendommen i denne periode. Der er derfor foreslået en udtrykkelig regel i lovudkastets § 3, hvorefter den omstændighed, at en sælger ved at fremlægge en tilstandsrapport og et forsikringstilbud har afskåret køberens mulighed for at rette krav mod sælgeren, ikke bevirker, at køberen afskæres fra at rette krav mod entreprenøren, eller at et forsikringsselskab afskæres fra at gennemføre et regreskrav mod entreprenøren.

2.16. I overensstemmelse med det anførte har udvalget udarbejdet et udkast til Lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom med dertil knyttede bemærkninger. Gennemføres loven, vil det herefter være op til Boligministeriet at fastsætte de nærmere regler for besigtigelsesordningen, og op til Justitsministeriet om nødvendigt at fastsætte generelle regler vedrørende ejerskifteforsikringerne, således som det er skitseret i betænkningen.

Afsnit n. Forbrugeres erhvervelse af fast ejendom.

Kapitel 3. En ejendomshandels forløb m.v.

3.1. Det typiske forløb.

3.1.1.1 udvalgets betænkning om tilbagetrædelsesret (betænkning nr. 1110/1987) findes på s. 30 ff en redegørelse for en ejendomshandels typiske forløb. Denne redegørelse er stadig dækkende i det væsentlige.

I den nævnte redegørelse deles ejendomshandelen op i tre faser, udbudsfasen, forhandlingsfasen og berigtigelsesfasen.

3.1.2. I udbudsfasen søger sælgeren i de fleste tilfælde hjælp hos en ejendomsformidler, der i første omgang bistår med at fastsætte udbudsprisen og de øvrige udbudsvilkår. Mange sælgere søger samtidig bistand hos deres pengeinstitut og eventuelt hos en advokat.

Udbudsprisen fastsættes under hensyn til flere forskellige faktorer, herunder navnlig udbud og efterspørgsel efter tilsvarende ejendomme, ejendommens beliggenhed og arkitektur, rumfordelingen, ejendommens alder og vedligeholdelsesstand, ejendommens skattemæssige underskud, varmemeforbruget og eventuelt ejendommens liebhaverinteresse.

Renten på prioritetsydelse har navnlig i en periode i begyndelsen af 1980'erne været stærkt svingende. Finansieringsforholdene har stor betydning for, hvor dyrt det bliver for køberen at sidde i ejendommen. Salgsprisen på ensartede ejendomme kan være meget forskellig, ligesom samme ejendom kan udbydes til forskellige priser, der alle medfører samme bruttoydelse for køberen. Det har hidtil været almindeligt at basere udbud på brutto- og/eller nettoydelse (hvor hensyn til skat-tefordelen er indregnet). I efteråret 1992 har Dansk Ejendomsmæglerforening

foreningsmæssigt vedtaget, at ejendomme normalt skal udbydes med angivelse af en kontantpris. Lov nr. 453 af 30. juni 1993 om omsætning af fast ejendom, der trådte i kraft den 1. januar 1994, indeholder en bestemmelse om, at ejendomme, der udbydes erhvervmæssigt eller med bistand fra en ejendomsformidler, skal udbydes med angivelse af en kontantpris, d.v.s. den pris, hvortil ejendommen kan købes uden overtagelse af lån, jf. lovens §§ 1 og 4, jf. § 2. Den nye lov er nærmere omtalt nedenfor i kapitel 6, pkt. 6.1.2.

Ejendomsformidlere, pengeinstitutter og i visse tilfælde advokater kan levere beregninger af sælgerens kontante salgsprovenu og udarbejde et privat budget for køberen.

3.1.3. Forhandlingsfasen begynder, når en køber henvender sig. Køberen kan på forhånd have søgt hjælp fra advokat, revisor, pengeinstitut eller andre.

Det har hidtil ikke været udbredt, at sælgeren får lavet en tilstandsrapport inden salget. Derimod er det formentlig ret almindeligt, at køberen får en fagmand til mere uformelt at gennemgå ejendommen inden der underskrives en købsaftale. Der kan være tale om en af køberens bekendte, der er håndværker ell. lign. Derimod bruges de egentlige husbesigtigelsesordninger med ansvarsforsikrede bygningssagkyndige heller ikke meget af køberne.

I de tilfælde, hvor der medvirker en ejendomsformidler, indgås købsaftalen normalt på fortrykte formularer, som er vedhæftet et sæt standardvilkår. Dansk Ejendomsmæglerforening har udarbejdet et sæt standardformularer, men i praksis benytter foreningens medlemmer dog i et vist omfang egne standardkøbsaftaler med afvigende bestemmelser.

Har køberen ikke søgt professionel juridisk eller økonomisk bistand på forhånd, indsættes der i nogle tilfælde forbehold i købsaftalen, hvorefter aftalen eller dele af aftalen skal godkendes af køberens advokat eller pengeinstitut. Der foreligger ingen opgørelser over, hvor ofte sådanne forbehold forekommer.

I betænkning nr. 1110/1987 refererede udvalget på side 36 ff og i bilag 3 en undersøgelse af, hvor ofte købers advokat inddrages i ejendomshandler inden der

underskrives en købsaftale. Undersøgelsen var foretaget af Advokatrådet, der sendte et spørgeskema ud til en række praktiserende advokater. Undersøgelsen viste, at i de ejendomshandler, som advokaterne senest havde haft til berigtigelse, var købers henvendelse til advokaten gennemsnitligt kun i 37% af sagerne sket inden der blev underskrevet en købsaftale. Der var dog store regionale forskelle. I Københavns-området var advokaterne således tidligt inde i billedet i mere end halvdelen af tilfældene, mens advokaterne i Jylland og på Fyn i hele 65 % af tilfældene blot havde modtaget en underskrevet købsaftale uden advokatforbehold til berigtigelse.

Dansk Ejendomsmæglerforening har i 1992 fået foretaget en Gallup-undersøgelse, "Ejendomsmægleres image", som er baseret på interview med købere og sælgere af fast ejendom. Af undersøgelsen fremgår bl.a., at ca. 15% af købere og sælgere søgte advokatbistand inden salgsforhandlinger blev indledt. Ca. 27% fik råd fra en advokat under salgsforhandlingerne, mens godt 20% først søgte advokatbistand efter handelens indgåelse.

Ydelsen på ejerskiftelån, der optages som obligationslån, er fast, uanset om obligationskurserne ændrer sig i tiden fra underskrift af købsaftalen, hvor ejerskiftelånet fastlægges, til hjemtagelsen af lånet. Den umiddelbare kursrisiko påhviler således sælgeren, der skal sælge obligationerne til dagskursen. Det er ikke ualmindeligt, at sælgere træffer aftale med et pengeinstitut om salg af obligationerne til en på forhånd fastsat kurs (fastkursaftale). Helt risikofrit for sælgeren er det dog stadig ikke, idet han i så fald er forpligtet til at levere obligationer til den aftalte kurs til den aftalte tid. Trækker lånesagen ud, således at sælgeren ikke kan levere obligationerne, og er kurserne i mellemtiden frem til den aftalte leveringstid steget, skal sælgeren betale et beløb til pengeinstituttet, som svarer til forskellen mellem den aftalte kurs og dagskursen for de manglende obligationer, sådan at pengeinstituttet kan foretage dækningskøb.

3.1.4. I berigtigelsesfasen skrives der skøde, som er det dokument, der anvendes ved tinglysning af overdragelsen. Endvidere berigtiges de aftalte lån.

Det er almindeligt, at skødet skrives af en advokat, der samtidig kontrollerer købsaftalens oplysninger og dermed får et selvstændigt ansvar for, at disse er rig-

tige. Ejendomsmæglere må ikke skrive skøder, jf. vinkelskriverlovens §2a. Dette skødeskrivningsforbud ophæves den 1. januar 1997, jf. vinkelskriverlovens § 6, stk. 2.

Der kan ikke uden begge parter tiltræden optages bestemmelser i skødet, som afviger fra, hvad der står i købsaftalen. Giver købsaftalen på visse punkter anledning til tvivl, må forholdet afklares ved en genforhandling i forbindelse med udfærdigelsen af skødet.

Der kan i øvrigt henvises til Konkurrencerådets rapport "Udgifter ved flytning mellem ejerbolig" fra 1990, som på s. 18 ff indeholder en redegørelse for de aktiviteter og tjenesteydelser, der kan være forbundet med en ejendomshandel.

3.2. Brancheglidning m.v.

3.2.1. I de seneste år er der sket betydelige strukturændringer inden for ejendomsformidlingsbranchen.

Mens enkeltmandsfirmaet for 10-15 år siden var den helt dominerende virksomhedsform inden for ejendomsformidlingserhvervet, har branchen siden 1985-86 været præget af en række store ejendomsmæglerkæder, som navnlig blev opbygget gennem indgåelse af franchise- og samarbejdsaftaler. Ifølge den dagældende ejendomsmæglerlovgivning måtte ejendomsformidlervirksomhed ikke drives i selskabsform, og anvendelsen af franchisekonstruktioner af forskellig art skal formentlig ses på den baggrund. Filialdrift blev tilladt i 1990 ved en ændring af ejendomsmæglerbekendtgørelsen.

Ejendomsmæglerkæderne er i dag i vidt omfang knyttet til finansielle virksomheder ved samarbejds- eller franchiseaftaler. Denne udvikling tog voldsom fart omkring 1988-89 og blev mulig ved, at holdingkonstruktioner vandt udbredelse i den finansielle sektor, sådan at forsikringselskaber, pengeinstitutter og real-kreditinstitutter kunne udvide deres aktiviteter.

De finansielle virksomheders indtog på ejendomsformidlingsområdet er navnlig sket for at sikre afsætningskanalerne for disse virksomheders primære produkter.

Den "arbejdsdeling", som tidligere gjaldt mellem ejendomsformidlere, penge- og realkreditinstitutter og forsikringsselskaber, er således i et vist omfang ophævet i dag.

3.2.2. De franchiseaftaler, der findes i ejendomsformidlingsbranchen, går som regel ud på, at franchisegiveren under nærmere angivne betingelser overdrager et forretningskoncept - dvs. retten til at bruge en standardiseret metode for salg af produkter eller tjenesteydelser - til ejendomsformidleren.

I de enkelte franchisekontrakter på dette område er der bl.a. stor forskel på, hvor detaljeret franchisegiveren kan styre ejendomsformidlerens virksomhed. Franchisegiverens instruktionsbeføjelse er dog ofte meget vidtgående, og instruktionerne kan vedrøre alle driftsområder i ejendomsformidlerens virksomhed.

3.2.3. Et gennemgående træk ved aftalerne mellem de finansielle koncerner og ejendomsmæglerkæderne er, at ejendomsformidlerne forpligtes til i et vist omfang at tilbyde den pågældende finansielle koncerns produkter til parterne i en ejendomshandel. "Boligbutikker" og lignende, hvor parterne i forbindelse med selve handelen tilbydes en lang række tilknyttede ydelser som f.eks. lån, forsikringer og fastkursaftaler, har vundet udbredelse som følge heraf.

Ejendomsformidlerne har pligt til at oplyse kunderne om, hvorvidt de er knyttet til en anden erhvervsdrivende ved franchiseaftale eller på anden måde. Det skal også oplyses, om ejendomsformidleren får provision for at formidle forsikringer, lån eller andre bi-ydelser. Endvidere må ejendomsformidlingen ikke gøres betinget af, at parterne køber andre produkter eller tjenesteydelser. Der henvises til §§ 7 og 23 i lov om omsætning af fast ejendom, jf. kap. 6, pkt. 6.1.2., nedenfor.

3.2.4. De seneste års strukturudvikling på ejendomsformidlingsområdet er i øvrigt nærmere beskrevet i betænkning nr. 1195/1990 om brancheglidning og franchising på ejendomsformidlingsområdet, i betænkning nr. 1231/1992 om omsætning af fast ejendom, samt i betænkning nr. 1241/1992 om en lov om omsætning af fast ejendom.

Konkurrencerådet besluttede i november 1991, at 12 nærmere angivne franchise-

og samarbejdsaftaler på ejendomsformidlingsområdet skulle anmeldes i medfør af konkurrencelovens § 5. Disse aftaler er i oversigtsform gengivet i betænkning nr. 1231/1992, s. 123-133.

3.3. Hvad koster det at handle hus?

3.3.1. Det sker yderst sjældent, at en bolig købes kontant. De udgifter, som køberen først og fremmest må tænke på, er derfor kapitaludgifterne, dvs. udbetalingen og de løbende ydelser på lånene. Sælgeren er ofte i færd med at købe en anden ejerbolig, og skal derfor tænke på sine boligudgifter dér.

Det har i mange år været almindeligt at udbyde ejendomme på grundlag af oplysninger om de månedlige udgifter. Efterhånden som renteniveauet har fundet et mere stabilt leje, er købernes interesse for den samlede købesum og dermed afdragtidens længde, påny blevet større.

3.3.2. En bolighandel er forbundet med en lang række engangsudgifter, hvoraf nogle påhviler sælgeren og nogle køberen. Også disse transaktionsomkostninger kan løbe op i betydelige beløb, og kan stille store krav til parternes likviditet.

De største poster blandt transaktionsomkostningerne udgøres af stempelafgift, ejendomsmæglersalær og annonceudgifter, advokatsalær, gebyrer m.v. til pengeinstitutter og realkreditinstitutter, samt flytteudgifter. Hertil kommer udgifter til tinglysning, varmesyn, indhentelse af ejendomsoplysninger samt eventuelt udgifter til tilstandsrapport, ejerskifteforsikring og udbedring af konstaterede mangler m.v.

Det stiller yderligere krav til parternes likviditet, hvis der skal betales ejerskifteafdrag eller indfries lån og eventuelle restancer vedrørende ejendommen.

I Konkurrencerådets rapport "Udgifter ved flytning mellem ejerbolig" (1990) findes s. 18 ff en detaljeret gennemgang af de mange forskellige transaktionsomkostninger, der kan være tale om. Rapporten viser, at udgifterne i forbindelse med selve handelen ofte kan løbe op i ca. 10 % af ejendommens pris, fordelt med ca. 2/3, som sælger skal betale, og 1/3, som påhviler køber. Gør parterne brug af

samtligte relevante tjenesteydelser m.v., kan der være tale om helt op til ca. 12-13 % af overdragelsessummen.

Et eksempel kan illustrere disse meget væsentlige omkostninger, idet det naturligvis må understreges, at størrelsen af de enkelte poster i praksis kan variere en del, afhængigt af forhold som f.eks, finansieringsmåden, om der er lån, som skal indfries, om der anvendes brutto- eller nettosalærmetode, samt husets ejendomsverdi, kontantpris og geografiske beliggenhed. Der er betydelige lokale forskelle med hensyn til sælærberegningen. Nedenstående eksempel viser sælgers udgifter ved en handel med en ejendom i Odense, baseret på bruttosalærprincippet:

Et parcelhus sælges for en kontantpris på 763.000,- kr. (nominel pris 800.000,- kr. med kontant udbetaling på 48.000,- kr.)

I den forbindelse vil der kunne være følgende udgifter:

- Mæglersalær m.v. til ejendomsmægler	22.141,- kr.
- Markedsføringsbidrag (inkl. moms)	12.500,- kr.
- Varmesynsrapport	2.000,- kr.
- Byggeteknisk tilstandsrapport	4.100,- kr.
- Advokatsalær m.v. (vest f. Storebælt)	3.925,- kr.
- Udgifter til attester, gældsoplysning m.v.	500,- kr.
- Andel af stempel- og tinglysningsafgift	2.750,- kr.
- Prioriteringsomkostninger	3.919,- kr.
- Moms	7.017,- kr.
- Ejerskifteforsikring	10.000,- kr.
- Gebyr til pengeinstitut (pantebrevssalg)	2.000,- kr.
- Flytteudgifter m.v.	10.000,- kr.

I alt: 80.852,- kr.

Hvis handelsnormerne ændrer sig, f.eks, således at køber vælger finansieringsinstitut m.v., vil det kunne ændre omkostningsfordelingen mellem køber og sælger, herunder fordelingen af risikoen for kurstab m.v.

3.4. Standardformularer og standardvilkår

3.4.1. Ved forbrugerens køb af fast ejendom er det almindeligt, at der bruges fortrykte aftaleformularer, hvortil er hæftet nogle standardvilkår for handelen.

Brugen og udformningen af standardkontrakter m.v. er ikke særskilt reguleret, men generalklausulen i aftalelovens § 36 vil i konkrete tilfælde kunne anvendes over for urimelige kontraktvilkår i standardformularerne.

3.4.2. Købsaftalernes indhold er i begrænset omfang reguleret gennem ejendomsformidlingsbekendtgørelsens bestemmelser om ejendomsformidlerens pligt til at udarbejde salgssopstilling og udkast til købsaftale. Det følger således af bekendtgørelsen, at ejendomsformidlerens udkast til købsaftale skal angive bl.a. købesummen, størrelsen af den kontante udbetaling, pantegæld, der skal overtages, ejerskiftelån, vilkår for sælgerpantebreve, byrder m.v., som hviler på ejendommen, og størrelsen af de årlige bruttoydelser, ligesom udkastet skal indeholde en række nærmere angivne sælgeroplysninger vedrørende ejendommen.

Denne indirekte regulering af, hvad der i hvert fald skal være taget stilling til i en købsaftale, retter sig alene mod ejendomsformidleren, og er ikke sanktioneret med ugyldighedsvirkning eller lignende. Der gælder slet ingen regler, hvis handlen afsluttes uden bistand fra en ejendomsformidler.

3.4.3. I almindelighed kan standardkontrakter enten være "agreed documents", som er blevet til efter forhandling mellem modstående parters organisationer, eller "adhæsionskontrakter", som er udarbejdet af den ene part alene. Inden for forbrugerftaleområdet er adhæsionskontrakter mest almindelige.

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) har som hovedorganisation for ejendomsmæglerne udarbejdet en "autoriseret" aftaleformular samt nogle standardvilkår.

DE iværksætter ikke kollegiale sanktioner over for medlemmer, som undlader at bruge foreningens standardformularer, men efter det for udvalget oplyste er DE's

formularer langt de mest anvendte i praksis.

DEs aftaleformularer med tilknyttede standardvilkår udgør i en vis forstand en mellemform mellem de nævnte typer af standardkontrakter. Standardkøbsaftalerne m.v. er som nævnt udarbejdet af ejendomsmæglerenes største organisation. Og selv om ejendomsformidleren normalt antages af sælgeren, er formidlerne forpligtet til så vidt muligt at tage hensyn til både købers og sælgers berettigede interesser, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 9. Dette krav gælder også ved udformningen af en standardkontrakt.

Dansk Ejendomsmæglerforenings standardkøbsaftale indeholder de punkter, som kræves efter bekendtgørelsen om ejendomsformidling. Herudover indeholder den plads til parternes individuelle aftaler vedrørende bl.a. overtagesdagen, medfølgende løsøre, fordelingen af visse handelsomkostninger, visse praktiske forhold angående berigtigelsen af handelen samt eventuelle andre særlige vilkår eller bi-aftaler. Endvidere indeholder slutsedlen rubrikker til visse sælgeroplysninger, bl.a. om offentligretlige reguleringer m.v. af betydning for ejendommen og om særlige forhold vedrørende bygningernes fysiske tilstand.

I standardkøbsaftalen henvises der til DE's standardbestemmelser for omsætning af fast ejendom.

DE's standardbestemmelser for omsætning af fast ejendom, der således blot vedhæftes selve købsaftalen, er meget omfattende og indeholder bestemmelser af vidt forskellig art:

En del af bestemmelserne er rent oplysende - det gælder f.eks, bemærkninger om, at "køber har modtaget tilbud om udarbejdelse af budget i forbindelse med handlen", og at der "sælger bekendt ikke findes skjulte fejl eller mangler".

Andre bestemmelser er blot en gengivelse eller omskrivning af retsregler og almindelige retsgrundsætninger, som ville gælde, selv om de ikke var nævnt. Det gælder f.eks, en bestemmelse om, at fastmonteret badeværelsesudstyr og faste lamper, brændeovne og radiatorer følger med ejendommen.

Nogle bestemmelser er at anse som egentlige aftalebestemte vilkår - det gælder f.eks, en bestemmelse om, at sælgeren inden skødets underskrift kan forlange at få et eventuelt sælgerpantebrev opdelt i flere pantebreve, hvis sælgeren betaler merudgiften herved samt den ekstra tinglysningsafgift.

Endelig er der bestemmelser, som medfører en fravigelse af, hvad der ville gælde uden aftale. Som eksempel herpå kan nævnes en bestemmelse om, at et eventuelt sælgerpantebrev, der ved udstedelsen respekterer pengeinstitut- og realkreditlån med variabel rente, skal respektere ændringer i renten for disse lån uden særskilt påtegning.

Standardbestemmelsernes forskelligartede karakter er ikke markeret, hverken typografisk, ved inddelingen af teksten eller på anden måde. Men da disse standardvilkår som nævnt indeholder visse egentlige aftalevilkår, herunder ændringer i forhold til, hvad der ellers ville gælde, har det betydning for såvel køber som sælger at sætte sig ind i bestemmelserne og vurdere, om der er anledning til at få noget ændret.

Udvalgets overvejelser vedrørende indførelse af en offentlig autorisationsordning med hensyn til aftaleformularer vedrørende køb af fast ejendom er refereret nedenfor i kapitel 8, pkt. 8.2.2.2.1.

Som bilag 5 til betænkningen er medtaget Dansk Ejendomsmæglerforenings standardkøbsaftale vedrørende én- og tofamiliehuse og fritidshuse, samt foreningens standardbestemmelser for omsætning af fast ejendom.

3.5. Hvilke muligheder har parterne for at sikre sig mod fejl og mangler?

Både for køber og sælger er et af de væsentligste spørgsmål i forbindelse med en hushandel, hvordan man kan sikre sig mod efterfølgende at skulle betale for udbedring af fejl og mangler, som man ikke har været opmærksom på, da købsaftalen blev indgået.

I købsaftalen kan parterne tage stilling til, i hvilket omfang sælgeren efterfølgende skal kunne gøres ansvarlig for nærmere angivne fejl, jf. nedenfor i kapitel 8, punkt 8.2., om ansvarsfraskrivelser m.v. Herved opnås imidlertid blot en aftale om risikofordelingen køber og sælger imellem.

I praksis er der navnlig to måder, hvorpå man i forbindelse med købsaftalens indgåelse kan søge at beskytte begge parter: Man kan for det første få en bygnings-sagkyndig til at undersøge huset for fejl og mangler, inden købsaftalen underskrives, sådan at eventuelle fejl i videst muligt omfang foreligger oplyst på forhånd. For det andet kan man tegne en ejerskifteforsikring, som dækker risikoen for fejl eller mangler, der på handelstidspunktet har været skjult selv for en fagmand, eller som først udvikler sig senere.

I pkt. 3.5.1. omtales de eksisterende husbesigtigelsesordninger. De ejerskifteforsikringer, der er på markedet i dag, beskrives i pkt. 3.5.2.

3.5.1. Husbesigtigelsesordninger.

3.5.1.1. Varmesynsordningen.

3.5.1.1.1. Varmesynsordningen blev indført i 1981 med henblik på at opfylde målene i Energiplan 1976.

Reglerne om varmesynsordningen findes i lov om begrænsning af energiforbruget i bygninger (lovbekendtgørelse nr. 342 af 20. juni 1984 som ændret ved lov nr. 611 af 12. december 1984) og Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse om varmesyn, energiattest og energikonsulenter (bekendtgørelse nr. 187 af 29. april

1985). Varmesynslovens hovedsigte er, at alle ældre bygninger skal bringes i en energiøkonomisk rimelig tilstand. Ordningen gælder for bygninger, der ikke er opført under de nugældende strenge isoleringskrav m.v. i bygningsreglementet. Loven gælder således for opvarmede bygninger, der er opført før den 1. februar 1979, eller hvortil byggetilladelse er meddelt inden dette tidspunkt. Undtaget fra reglerne er bl.a. ejerlejligheder og sommerhuse, der ikke er registreret som helårsboliger.

Administrationen af varmesynsordningen hører under Energistyrelsen.

Varmesyn er rettet mod bygningens energimæssige tilstand (transmissionstab, ventilationstab, energiudnyttelsen i de varmeproducerende og varmefordelende anlæg). Undersøgelsen omfatter ikke bygningens tilstand i øvrigt. I en varmesynsrapport beskrives bygningens energimæssige tilstand, mulighederne for energimæssige forbedringer og rentabiliteten af sådanne forbedringer.

I perioden 1981-1984 ydede det offentlige tilskud til varmesyn og til en række energibesparende arbejder, hvis de var anbefalet i en varmesynsrapport. Tilskudsordningen ophørte ved udgangen af 1984.

I varmesynsbekendtgørelsen er det nærmere angivet, hvilke bygningsmæssige krav, der skal være opfyldt, for at der kan udstedes en "energiattest". Kravene skal kun opfyldes i det omfang energikonsulenten finder det rimeligt under hensyn til bygningens alder, anvendelse og konstruktion, områdets varmforsyningsforhold og investeringens rentabilitet. Energiattester kan derfor ikke bruges som grundlag for at sammenligne forskellige ejendommers energimæssige tilstand.

Efter varmesynslovens § 6 skal sælgeren ved salg af en bygning, som er omfattet af loven, inden salgsaftalens indgåelse gøre køberen bekendt med, om der er udstedt en energiattest for bygningen. Foreligger der ikke en energiattest, skal sælgeren sørge for, at en energikonsulent udarbejder en varmesynsrapport. Køberen skal have besked om indholdet af varmesynsrapporten. Overtrædelse af § 6 er ikke sanktioneret i loven. Efter det for udvalget oplyste er det almindeligt, at parterne "aftaler sig ud af" varmesynslovens usanktionerede bestemmelse om, at sælgeren skal få foretaget et varmesyn.

Der er i dag udført varmesyn på ca. 33 % af énfamiliehuse og 55 % af udlejningsboliger opført før 1979.

I perioden 1981-1984, hvor det offentlige ydede tilskud til varmesyn, var der stor interesse for ordningen. I 1984 blev der således udført 142.290 varmesyn. I årene efter tilskudsordningens ophør har antallet af varmesyn været stærkt faldende. I 1993 blev der kun udført ca. 5000 varmesyn. I 1994 er efterspørgslen dog efter det for udvalget oplyste begyndt at stige igen.

I praksis har der været ringe interesse for energiattester. Siden 1981, hvor varmesynsreglerne blev indført, er der kun udstedt 13-15.000 energiattester.

3.5.1.1.2. Varmesyn udføres af energikonsulenter, som er beskikket af Energistyrelsen.

For at kunne blive beskikket skal man have eksamen fra Danmarks Tekniske Højskole, Danmarks Ingeniørakademi, teknika (fagområde B), fra Byggeteknisk Højskole eller en af arkitektskolerne, eller have tilsvarende kundskaber. Endvidere skal man have mindst 5 års erfaring med erhvervsmæssig rådgivning vedrørende bygningsisolering, varmekilder og varmefordeling.

Inden beskikkelsen udstedes, skal konsulenten gennemgå et introduktionskursus om energikonsulentordningen, udførelse af varmesyn, samt om fugtigheds- og indeklimamæssige risici ved indgreb i bygninger m.v. Senere kan energikonsulenterne indkaldes til særlige efteruddannelseskurser.

Alle energikonsulenter driver selvstændig rådgivningsvirksomhed, eller er ansat i rådgivningsfirmaer. Ved beskikkelsen skal energikonsulenterne tiltræde et administrativt udformet regelsæt om virksomheden som energikonsulent. Heri er det bl.a. bestemt, at energikonsulenten eller det firma han er ansat i, ikke må have økonomisk forbindelse med nogen virksomhed, der har interesser, som kan have indflydelse på konsulentens arbejde som beskikket energikonsulent.

Beskikkelsen som energikonsulent er personlig. Konsulenten skal personligt udføre varmesynet og underskrive varmesynsrapporten, således at konsulenten alene bærer det juridiske ansvar for dens indhold.

Aftaler om energikonsulentarbejde indgås med henvisning til vilkårene i Almindelige bestemmelser for teknisk rådgivning og bistand (ABR 89). Energikonsulenten hæfter således for fejl ved sit arbejde efter ansvarsreglerne i ABR. Energikonsulenten skal være dækket af en professionel ansvarsforsikring, der løbende skal holdes fornyet, således at der i 5 år efter arbejdets afslutning er dækning for bygningskader, som konsulenten er ansvarlig for.

Energikonsulentordningen administreres af en særlig styringsgruppe med repræsentanter for Energistyrelsen, Foreningen af Rådgivende Ingeniører (FRI), Praktiserende Arkitekters Råd (PAR), Forbrugerrådet, Industrirådet, Byggecentrum og Dansk Teknologisk Institut, jf. varmesynsbekendtgørelsens § 8.

Styringsgruppen afgiver indstilling til Energistyrelsen om beskikkelse af energikonsulenter og fører tilsyn med konsulenternes arbejde. Endvidere har styringsgruppen et almindeligt indseende med ordningens økonomi og udvikling. Herudover behandler styringsgruppen klager over energikonsulenternes arbejde og honorarberegning.

Prisen for varmesyn på énfamiliehuse afhænger af husets størrelse og af, om der er én eller flere etager. For huse med indtil 130 m^2 boligareal i ét plan gælder en grundtakst på 1.679,93 kr. Der beregnes et tillæg på 6,39 kr for hver yderligere m^2 boligareal samt et tillæg på 319,54 kr. for hver yderligere etage (dog højst for 2 etager).

Eksempelvis koster et varmesyn på et 175 m^2 stort parcelhus i $1 \frac{1}{2}$ etage 2.287 kr., incl. moms.

3.5.1.1.3. Energikonsulenten gennemfører varmesynet på grundlag af varmesynsbekendtgørelsens såkaldte positivliste (§1), der fungerer som checkliste. Undersøgelsen foregår uden "destruktive" indgreb i konstruktionerne. Konsulenten baserer varmesynsrapporten på, hvad han kan se, på bygningstegninger og oplysninger fra ejeren, samt på sine erfaringer med lignende bygninger. Konsulenten kan træffe aftale med rekvirenten om mod ekstrabetaling at udføre lettere destruktive undersøgelser f.eks, af isoleringstilstanden i hule mure.

Energikonsulenten udarbejder en skriftlig varmesynsrapport på et særligt autori-

seret skemasæt, der er relativt kortfattet. Rapporten indeholder bl.a. forslag til, hvilke energibesparende foranstaltninger der bør gennemføres, samt overslag over omkostninger og besparelser herved.

Varmesynsrapporten har primært til formål at oplyse om bygningens energimæssige tilstand og at danne grundlag for afgørelsen af, om der kan udstedes energiattest for den pågældende bygning.

3.5.1.1.4. I den offentlige debat er varmesynsordningen blevet kritiseret for, at varmesyn alene drejer sig om bygningens energimæssige tilstand og således ikke kan bruges som grundlag for vurderingen af, om der er mangler ved bygningen.

Endvidere har der været peget på, at energikonsulenter kun sjældent er blevet draget til ansvar for rigtigheden af oplysningerne i varmesynsrapporter. I praksis vedlægges varmesynsrapporter ofte blot som bilag til købsaftalen uden nærmere omtale under salgsforhandlingerne, og domstolene har i den situation ikke anset rapportens oplysninger som en garanti, som køberen af ejendommen kan påberåbe sig. En dom ved Østre Landsret, gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 1991. s. 363, har dog muligvis ændret herved. Dommen er nærmere omtalt nedenfor i kapitel 8, pkt. 8.3.1.4.4.

På den baggrund har der været tanker fremme om at styrke varmesynsordningen på forskellig måde, bl.a. ved at slå den sammen med de frivillige husbesigtigelsesordninger, til et egentligt byggeteknisk ejerskiftesyn. Denne mulighed var således et af emnerne på en konference om varmesynsordningen, som Energistyrelsen afholdt i efteråret 1991 med deltagelse af berørte organisationer og myndigheder m.v. Drøftelserne på denne konference er refereret i sammendragsrapporten "En bedre varmesynsordning", der kan fås hos Energistyrelsen.

I kølvandet på denne konference er der i 1993 foretaget visse justeringer med henblik på at gøre ordningen mere brugervenlig og at forbedre varmesynsrapporternes kvalitet. Der er bl.a. udarbejdet nye retningslinjer for energikonsulenternes arbejde.

Energistyrelsen har over for udvalget oplyst, at man agter senere at gennemføre en mere omfattende revision af ordningen, som eventuelt kan indebære, at ordningen udvides eller knyttes sammen med andre besigtigelsesordninger.

3.5.1.2. Tilstandsrapporter i forbindelse med forsikringstegning.

3.5.1.2.1. I pkt. 3.5.2. nedenfor er der redegjort nærmere for de ejerskifteforsikringer, der er på markedet i dag. Alle forsikringsselskaber kræver, at der skal foretages en byggeteknisk gennemgang af den pågældende ejendom som grundlag for forsikringstegningen.

Denne gennemgang foretages af "taksatorer" eller "bygningssagkyndige", der er ansat i det pågældende forsikringsselskab. Forsikringsselskabet vil naturligvis gerne have afdækket aktuelle fejl, således at man kan tage forbehold for disse. Det primære formål med gennemgangen er imidlertid ikke at afdække konkrete mangler ved ejendommen, men at vurdere forsikringsselskabets almindelige risiko.

På grundlag af besigtigelsen udarbejdes der en skriftlig rapport, som forsikringsselskabet udleverer til den, der tegner forsikringen.

Besigtigelsen koster normalt 1.000-2.000 kr., som betales af den, der tegner forsikringen. Topdanmarks besigtigelse er dog ikke særskilt prissat, idet der som nævnt ikke laves en skriftlig rapport, som udleveres til parterne.

3.5.1.2.2. I det følgende redegøres for hovedtrækkene i forsikringsselskabernes forskellige besigtigelsesordninger:

Baltica:

Forsikringsselskabets bygningskonsulent udfærdiger en "sundhedsattest" på et rapportskema.

Rapporten omfatter 8 hovedgrupper. Inden for disse er der et antal undergrupper.

Hovedgrupperne er:

- 1) Udvendige overflader.

- 2) Kælder.
- 3) Stueetage.
- 4) Tagetage.
- 5) Køkken, bad, toilet.
- 6) Afløb, kloak.
- 7) Vand, varme, el-installationer.
- 8) Garage, carport, udhus, udestue.

For hver undergruppe gives karakteren "god stand", "normal stand, eller "mindre god stand". Der er plads til nogle få supplerende bemærkninger. Endvidere anslås de eventuelle udbedringsomkostninger.

Ejendommen gives en samlet karakter: "meget fin stand" (kun behov for almindelig vedligeholdelse), "god stand" (nogle reparationer må forventes), eller "mindre god stand" (større reparations- og vedligeholdelsesarbejder anbefales).

Codan:

Forsikringsselskabets bygningskonsulent udfærdiger en "hussynsrapport" på et rapportskema. Rapporten omfatter følgende 16 grupper:

- 1) Pilotering, anden særlig fundering.
- 2) Fundamenter, betontrapper, betongulve.
- 3) Afløbssystemer, kloak, dræn.
- 4) Gulvkonstruktion, stueetage.
- 5) Tagkonstruktion, tagrender, nedløb.
- 6) Skorstene, skorstenspiber.
- 7) Antenner.
- 8) Facader, vinduer, udvendige døre.
- 9) Opvarmning, rør.
- 10) Indvendige vægge, gulve, døre, m.v.
- 11) Køkken.
- 12) Bad, bryggers.
- 13) El-installationer.
- 14) Isolering.

- 15) Supplerende oplysninger.
- 16) Generel vedligeholdelsesstand.

For hver gruppe er der plads til korte bemærkninger, og den eventuelle udbed-
ringspris anslås. I bilag til rapporten er der plads til uddybende bemærkninger.

Hafnia (nu Codan):

Forsikringsselskabets taksator udfylder en "besigtigelsesformular" med bilag.

Formularen indeholder nogle hovedtal, rids og kortfattede oplysninger til brug
for risikovurderingen. Formularen udleveres til kunderne. Som bilag til formula-
ren findes den egentlige tilstandsrapport, som imidlertid kun på begæring udleve-
res til kunderne. Bilaget omfatter 9 hovedgrupper med et stort antal under-
grupper.

Hovedgrupperne er:

- 1) Terræn/udenomsarealer,
- 2) Tag,
- 3) Facader,
- 4) Kælder,
- 5) Bryggers,
- 6) Loftrum,
- 7) Køkken,
- 8) Bad, toilet,
- 9) Øvrige rum.

For hver hovedgruppe angives én af 5 kvalitetskategorier, fra "økonomi" til "luk-
sus".

For hver undergruppe gives en karakter for vedligeholdelsestilstanden: "God",
"almindelig", "mindre god" eller "dårlig". Der er endvidere plads til supplerende
bemærkninger.

Kgl. Brand:

Forsikringselskabets bygningskonsulent udfærdiger en "bygningsrapport" på et skema.

Skemaet er udformet sådan, at der opregnes 9 skadestyper, og for hver af disse angives, hvilke bygningsdele, der er undersøgt:

- 1) Nedbørsskader — tag, ydervæg.
- 2) Utætte tanke og beholdere — olietanke, kedler, beholdere, radiatorer.
- 3) Sætningsskader, revner — fundamenter, vægge, kælderydervægge, gulve, lofter, trapper.
- 4) Funktionssvigt — kloak/afløb, vådrum/sanitet, varmeanlæg, brugtvandsanlæg, ventilation, klimaanlæg, el-installationer.
- 5) Fugtskader — klimaskærm, tag, vægge, vinduer, døre, kælderydervægge, kældergulve.
- 6) Rådskader — tagkonstruktion, etageadskillelse, trapper, gulve, træpartier.
- 7) Afskalning af murværk — udvendige mure, skorstene, tagsten.
- 8) Punkterede termoruder — ruder.
- 9) Andre skader.

Der er plads til korte bemærkninger. Der afkrydses, hvis et "udvidet check" anbefales.

Topdanmark:

Forsikringselskabets bygningskonsulent udfærdiger en "Sundhedsattest" på et skema.

Skemaet omfatter 6 grupper:

- 1) Fundamenter, kælder og krybekælder.
- 2) Facader.
- 3) Vinduer og udvendige døre.
- 4) Tagkonstruktion og tagbeklædning.

- 5) Indvendige vægge, lofter og gulve.
- 6) Synlige/tilgængelige VVS-installationer.

For hver gruppe anføres eventuelle fejl, som er konstateret ved bygningskonsulentens besigtigelse. Ved afkrydsning angives det, om fejlen bør udbedres "snarest muligt" eller "inden for de næste 3-5 år", eller om fejlen kun har "kosmetisk betydning". For hver fejl angives endvidere udbedringsomkostningerne, hvis disse kan anslås.

Tryg Forsikring:

Forsikringselskabets bygningskonsulent udfærdiger en "tilstandsrapport".

Rapporten er inddelt i følgende 6 hovedpunkter:

- tagkonstruktion,
- ydervægge, vinduer og døre,
- vægge, lofter og gulve m.v.,
- kælder og kryberum,
- garage, carport, udhuse og lignende, og
- installationer.

Inden for hvert hovedpunkt er der et antal underpunkter (varierende fra 4 til 15). Ud for hvert underpunkt er der afsat en linje til bemærkninger. Ved afkrydsning i en rubrik angiver bygningskonsulenten, om huset er i "meget fin stand" (enkelte småreparationer, i øvrigt normal stand), "god stand" (nogle reparationer, i øvrigt normal vedligeholdelse), "rimelig god stand" (nogle reparationer og en del vedligeholdelse), eller "mindre god stand" (større reparations- og vedligeholdelsesarbejder).

Der er endvidere plads til at angive de anslåede reparationsudgifter.

Lærerstandens Brandforsikring (Runa Forsikring):

Forsikringselskabets taksator udfærdiger en "tilstandsrapport".

Rapportens oplysninger er inddelt i to hovedgrupper, "risikovurdering" og "konstaterede skader".

Under risikovurderingen omtales 35 punkter, som til dels blot er beskrivende med hensyn til konstruktion og materialevalg.

Hovedgruppen "konstaterede skader" omfatter følgende 13 punkter:

- 1) Skader på kloak/kloakbrønd,
- 2) skader i fundamenter,
- 3) skader i murværk/lette facader,
- 4) indvendige sætningsskader,
- 5) skader på tagbeklædning,
- 6) skader i udvendige døre/vinduer/vinduespartier,
- 7) indvendige fugtskader,
- 8) skader i øvrigt,
- 9) svamp,
- 10) aktivt husbukke-angreb,
- 11) angreb af borebiller,
- 12) angreb af murbier,
- 13) bygningsdele, som bør udskiftes/reparereres.

For hver undergruppe afkrydses "ja" eller "nej". Der er herudover plads til korte supplerende bemærkninger.

Ejendommen gives en samlet karakter for vedligeholdelsesstanden.

Rapporten suppleres med et udførligt referat af ejerens oplysninger om konstaterede skader m.v.

Østifterne:

Forsikrings­selskabet's bygningskonsulent udfærdiger en "sundhedsrapport" på et

skema. Rapporten omfatter 9 hovedgrupper. Inden for disse er der et stort antal undergrupper.

Hovedgrupperne er:

- 1) Kælder, fundament,
- 2) facader,
- 3) tag,
- 4) loft, tagrum,
- 5) forrum, entré,
- 6) bryggers o.l.,
- 7) bad, toilet,
- 8) køkken,
- 9) beboelsesrum.

For hver undergruppe gives en tal-karakter for henholdsvis "tilstand", "årsag", og "reparationsbehov".

For så vidt angår tilstanden står de nævnte karakterer (fra 1 til 4) for "god", "acceptabel", "delvis acceptabel" og "ødelagt/uacceptabel".

For så vidt angår årsagen står karaktererne for "normalt brug", "manglende vedligeholdelse/slitage", "materiale, udførelses- eller projekteringsfejl", og "ødelagt på grund af manglende vedligeholdelse".

For så vidt angår reparationsbehovet står karaktererne for "ved første store istandssættelse", "inden 1 år", "snarest muligt" og "straks".

For hver undergruppe er der plads til korte supplerende bemærkninger.

3.5.1.2.3. Generelt er forsikringssekskabernes tilstandsrapporter alt for summariske til, at køber og sælger kan anvende dem som et tilstrækkeligt grundlag for at få gjort op med eventuelle fejl ved ejendommen, inden der skrives slutseddel. Efter udvalgets opfattelse er der dog grund til at fremhæve Østifternes tilstandsrapport, som i lidt højere grad end de øvrige er overskuelige og praktisk

anvendelige for køber og sælger.

3.5.1.3. PAR/FRI-ordningen m.v.

3.5.1.3.1. Praktiserende Arkitekters Råd (PAR) og Foreningen af Rådgivende Ingeniører (FRI) har i fællesskab etableret en husbesigtigelsesordning, "Teknisk besigtigelsesordning for fast ejendom".

Ordningen går ud på at tilbyde bygningstekniske undersøgelser i forbindelse med ejerskifte. De bygningssagkyndige, der alle er tilknyttet en af PAR's eller FRI's medlemsvirksomheder, skal have mindst 5 års relevant erfaring med rådgivende virksomhed samt have en uddannelsesmæssig baggrund, der svarer til civil- og teknikumingeniør, arkitekt MAA eller bygningskonstruktør. For at kunne være med i ordningen skal de bygningssagkyndige endvidere gennemgå et særligt kursus, der tilrettelægges af organisationerne.

Der er nedsat en "styregruppe" med repræsentanter for PAR og FRI og med en observatør fra Forbrugerrådet. Eventuelle klager over de bygningssagkyndiges besigtigelse, honorarkrav m.v. kan indbringes for denne styregruppe. Det er gratis at klage til styregruppen.

Ordningen er bygget sådan op, at man kan vælge mellem to typer af besigtigelse, en kort uden skriftlig rapport og en grundigere med skriftlig rapport.

Den korte undersøgelse, der afsluttes med en mundtlig rapport på stedet, har interesse for køberen, idet hensigten med undersøgelsen er at give denne et indtryk af, om huset er i en sådan stand, at det umiddelbart bør "glemmes", eller om der bør foretages en grundigere undersøgelse inden købet.

Den grundigere besigtigelse tager sigte på at undersøge, om der er fejl og mangler ved huset. Medmindre andet særligt aftales, foregår undersøgelsen uden fysiske indgreb i bygningen og dennes installationer. I rapporten omtales således kun forhold, som den bygningssagkyndige kan iagttage med brug af simple håndredskaber som lygte, skruetrækker, træfugtighedsmåler, vaterpas, syl o.l. I øvrigt foregår undersøgelsen på grundlag af de bygningstegninger m.v., som måtte fore-

ligge.

Rapportskemaet er bygget sådan op, at der for hver enkelt bygningsdel er plads til bemærkninger, der såvidt muligt skrives i almindeligt sprog. Følgende bygningsdele omtales:

"Udvendig besigtigelse

fundering

kloak

udvendige trapper, altaner m.v.

Tag	Generelt (tagdækningsmateriale, ovenlys, kviste, isolering) Udluftning af tagkonstruktion Tagafvanding, tagrender, skotrender, nedløbsrør m.v.
Facader	Ydervægge og kælderydervægge Lette facadepartier Vinduer og døre

Indvendig besigtigelse

Krybekælder	Generelt (materialer m.v.) Bund i krybekælder Drænings- og udluftningsforhold
Kælder	Kældervægge og -gulv Dæk over kælder Udluftnings- og opvarmningsforhold
Normaletage	Indvendig side af ydervægge, facadepartier, døre, vinduer m.v. Indvendige vægge, gulve, døre m.v. Etageadskillelse over normaletage Køkken og våde rum
Udnyttet tagetage	Indvendig side af tag, gavltrekanter, kviste, flunker, ovenlys m.v.

	Skunkrum m.v.
	Indvendige vægge, lofter, gulve, døre m.v.
	Våde rum
Installationer	Indvendige afløbsinstallationer
	Ventilationsanlæg
	El-installationer
	Varme anlæg
	Rør og radiatorer
	Automatik og styringsmuligheder."

Pr. 1. maj 1994 er prisen for den korte besigtigelse uden skriftlig rapport 1.300 kr. ved 1- og 2-familiehuse. Prisen for den skriftlige rapport afhænger af ejendomsværdien. For huse med ejendomsværdi under 500.000 kr. er prisen 3.000 kr. Er ejendomsværdien under 1 mio. kr., er prisen 3.000 kr. + 3,66 promille af ejendomsværdien over 500.000 kr. Er ejendomsværdien over 1 mio. kr. koster rapporten 4.830,- kr. + 2,44 promille af ejendomsværdien over 1 mio. kr. Er den væsentligste del af huset ældre end 40 år, lægges der 25 % til ovennævnte priser. Alle beløb er inkl. kørsel og moms.

Er der f.eks. tale om et parcelhus fra 1950 med en ejendomsværdi på 1 mio. kr., koster den skriftlige rapport således 4.830 kr. + 1.207,50 kr. = 6.037,50 kr. Ved besigtigelse af ejerlejligheder m.v. gælder de anførte priser ikke. Her aftales prisen for besigtigelsen under hensyn til den pågældende opgaves omfang.

Mod ekstra honorar kan man som tillæg til rapporten få udarbejdet et overslag over, hvad omkostningerne vil være ved de udbedringsarbejder m.v., som den bygningsagkyndige har anbefalet i rapporten. Efter aftale kan man også få udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen med oplysning om, hvornår vedligeholdelsesarbejder eller udskiftning bør iværksættes eller kan påregnes.

Det er en betingelse for medlemsskab af PAR og FRI og dermed for at kunne være med i husbesigtigelsesordningen, at man har en professionel ansvarsforsikring. PAR og FRI har indgået kollektive aftaler med hver sit forsikringselskab om obligatoriske forsikringsordninger for medlemmerne.

PAR-medlemmernes ansvarsforsikring dækker det erstatningsansvar, forsikringstageren som indehaver af en arkitektvirksomhed måtte pådrage sig over for tredjemand som følge af skadegørende handlinger eller undladelser, dog med sædvanlige undtagelser for f.eks. garanti og tilsagn om pris og tid.

Forsikringen kan tegnes med maksimumbeløb for tingsskade på mellem 2,5 millioner kroner pr. år og 20 millioner kroner pr. år.

En enkelt skade kan dækkes med det fulde maksimumbeløb, og der er mulighed for at tegne forsikringen med dobbelt tingsskadesum, så flere skader hver for sig kan dækkes med det valgte maksimum. Endelig har forsikringstageren ret til en gang om året at "fylde forsikringen op" med op til maksimumbeløbet for en enkelt skade.

Hvis forsikringstageren ophører med rådgivervirksomheden og samtidig melder sig ud af PAR, dækker forsikringen uden ekstra præmiebetaling i 5 år fra ophørsdatoen.

Hvis forsikringstageren melder sig ud af PAR uden samtidig at ophøre med rådgivervirksomheden, er forsikringstageren i henhold til PARs vedtægt forpligtet til at opretholde ansvarsforsikringen i 5 år efter afslutningen af den senest afsluttede opgave, som forsikringstageren har indgået aftale om, mens den pågældende var medlem.

FRI-medlemmernes forsikring dækker tingsskade for mellem 2,5 mio. og 50 mio. kr. pr. forsikringsår. For en enkelt forsikringsbegivenhed dækkes med højst halvdelen af forsikringens maksimumbeløb, d.v.s. mellem 1,25 mio. og 25 mio. kr. Indirekte tab dækkes med højst 25 % af maksimumbeløbet. Forsikringstageren har ret til én gang årligt at "fylde forsikringen op" med maksimumbeløbet for en enkelt skade.

Et eksempel på en tilstandsrapport udarbejdet af en PAR/FRI-konsulent er medtaget som bilag 1.

3.5.1.3.2. Udover PAR/FRI-ordningen tilbyder private firmaer at foretage husbe-

sigtigelser. Efter det for udvalget oplyste har disse andre ordninger indtil videre ikke opnået landsdækkende udbredelse.

3.5.2. Ejerskifteforsikringer.

3.5.2.1. Ejerskifteforsikringer er først blevet introduceret på forsikringsmarkedet i de senere år. Tidligere var det ikke muligt for hverken købere eller sælgere af fast ejendom at forsikre sig mod risikoen for, at der efter en handel viste sig at være fejl og mangler ved ejendommen. Dog har man siden 1970 kunnet få omkostningerne ved en eventuel retssag m.v. dækket af de almindelige familieforsikrings og husejerforsikrings retshjælpsdel.

3.5.2.2. Der har været introduceret to hovedtyper af ejerskifteforsikringer: Ansvarsforsikring og en form for kaskoforsikring. Indtil nu har sælgeransvarsforsikring været den mest udbudte forsikringsform.

Ansvarsforsikring tegnes af sælgeren. Forsikringen dækker sælgerens risiko for at blive gjort ansvarlig for mangler ved den solgte ejendom. Retsforholdet mellem køber og sælger er afgørende for, om forsikringen dækker, idet en af de grundlæggende betingelser herfor er, at køberen kan gøre mangelsbeføjelser gældende. Sælgers ansvarsforsikring giver køberen en indirekte beskyttelse, idet denne ikke behøver at bekymre sig om, hvorvidt sælgeren i givet fald vil være i stand til at betale. Selv om køberen kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende mod sælgeren, risikerer han dog alligevel, at ansvarsforsikringen ikke dækker på grund af særlige forbehold i forsikringsaftalen, eller fordi sælgeren har vildledt forsikringsselskabet ved at give forkerte eller fortie oplysninger, jf. forsikringsaftalelovens §§ 4 og 6.

Nogle ansvarsforsikringer er samtidig såkaldte garantiforsikringer, hvilket indebærer, at køber kan rejse krav direkte over for forsikringsselskabet.

"Kaskoforsikring" er primært en køberforsikring. For disse forsikrings vedkommende er retsforholdet mellem køber og sælger uden betydning. Afgørende for, om forsikringen dækker, er alene, om den fejl, som skal udbedres, falder inden for det dækningsområde, der er angivet i forsikringsaftalen. Købers kaskoforsikring giver sælgeren en indirekte beskyttelse på grund af reglen i erstat-

ningsansvarslovens § 19, som medfører, at forsikringsselskabet ikke efterfølgende kan rejse krav mod sælgeren vedrørende forhold, der er dækket af kaskoforsikringen, medmindre sælgeren har handlet forsætligt eller groft uagtsomt.

Ansvarsforsikringerne dækker ikke den sikrede (sælgeren) ind i alle henseender. Der er således knyttet en selvrisiko til de fleste ansvarsforsikringer på markedet, ligesom der normalt er et nærmere bestemt maksimumbeløb. Endvidere kan ingen af forsikringerne tegnes for hele sælgerens ansvarsperiode på 20 år.

Selvriskoen er ikke noget problem for køber, idet samtlige ansvarsforsikringer, der udbydes for tiden, er udformet sådan, at selvriskobeløbet opkræves hos sælgeren.

Kaskoforsikringerne dækker heller ikke køberen fuldstændigt ind. Forsikringerne dækker som nævnt kun i det omfang, den pågældende fejl ved ejendommen er omfattet af det aftalte dækningsområde. Det betyder, at et forhold kan være undtaget fra forsikringen, selv om det udløser mangelsbeføjelser for køberen. Endvidere gælder der også en selvrisiko for de fleste kaskoforsikringer.

Præmierne for de enkelte ejerskifteforsikringer varierer en hel del. For nogle forsikrings vedkommende udgør præmien et fast beløb, mens den for andres vedkommende kan afhænge af bl.a. bygningernes areal, boligarealet, om der er fladt tag, om der er 1 eller 2 plan, beliggenheden, bygningsværdien og salgsprisen. For en 5-årig forsikringsperiode varierer præmierne fra ca. 5.000 kr. til over 11.000 kr.

For alle ejerskifteforsikringer, der udbydes for tiden, gælder, at det er en forudsætning for at kunne tegne forsikringen, at forsikringsselskabet foretager en besigtigelse af den pågældende ejendom og udarbejder en tilstandsrapport. Tilstandsrapporten udarbejdes med henblik på selskabets risikovurdering, men skal normalt betales særskilt af forsikringstageren. Disse tilstandsrapporter er nærmere omtalt ovenfor i pkt. 3.5.1.2.

Assurandør-Societetet har oplyst over for udvalget, at der hidtil ikke har været særlig efterspørgsel på ejerskifteforsikringer, hverken som ansvars- eller kasko-

forsikring. Skadeprocenten i forbindelse med de forsikringer, der er blevet tegnet, har været meget høj.

I det følgende redegøres for hovedelementerne i vilkårene for de enkelte forsikringer på markedet:

A. Ansvarsforsikringer:

A.1. Balticas "Sælgeransvarsforsikring".

Forsikringen dækker erstatningsbeløb eller forholdsmæssigt afslag, som sælgeren vil kunne tilpligtes at betale til køber på grund af fysiske mangler ved ejendommen. Endvidere dækkes visse sagsomkostninger under forudsætning af, at selskabet på forhånd har godkendt, at de afholdes.

Forsikringen dækker ikke, hvis sælger har udvist svig over for køber. Køber kan dog i så fald rejse krav over for selskabet, såfremt det kan sandsynliggøres, at sælger er insolvent. I øvrigt kan køber rejse krav direkte mod selskabet, hvis køber ikke kan gennemføre sit krav mod sælger, fordi sælger er død, forsvundet eller har fået gældssanering eller tvangsakkord.

Forsikringen dækker ikke, hvis køberens mangelskrav skyldes en garanti fra sælger, eller hvis manglen er omfattet af en garanti afgivet af tredjemand (f.eks. en entreprenør eller leverandør). Forsikringen dækker heller ikke mangler, som er dækket af en anden husforsikring.

Forsikringen dækker ikke mangler ved fyr, pumper, beholdere og lignende elektrisk-mekaniske komponenter.

Forsikringen dækker for i alt 2 mio. kr. i hele forsikringsperioden. Godkendte sagsomkostninger dækkes dog ud over dette maksimum. Selvriskoen er 5.000 kr. for hver forsikringsbegivenhed. Denne selvrisiko gælder også for køber i de få tilfælde, hvor denne kan rejse krav direkte mod selskabet.

Forsikringen gælder i 5 år fra den dag, køberen ifølge slutsedlen overtager ejen-

dommen.

A.2. Codans "Hussalgforsikring".

Forsikringen dækker beløb, som sælger ved endelig dom eller forlig pålægges at betale til køber i anledning af skjulte, fysiske mangler ved ejendommen. Forsikringen dækker dog ikke, hvis sælger er blevet dømt som udeblevet. Sagsomkostninger dækkes ikke. Selskabet kan når som helst pålægge sælger at acceptere et forlig.

Forsikringen dækker, selv om sælger har udvist svig over for køber, men selskabet har i så fald fuld regres mod sælger. Forsikringen dækker ikke, hvis køberens mangelskrav bygger på en garanti fra sælger, hvis manglen er omfattet af en garanti givet af en leverandør eller forhandler, eller hvis køberen kan kræve erstatning hos en entreprenør.

Forsikringen dækker ikke mangler ved hvidevarer, anlæg til alternativ energi, gulvvarmeanlæg, drænrør, septictanke og installationer til udendørs springvand.

Forsikringen dækker for i alt 400.000 kr. i hele forsikringsperioden. Selvriskoen er 5.000 kr., der opkræves én gang i hele forsikringsperioden.

Forsikringen gælder i 5 år. I forsikringsvilkårene er det anført, at forsikringen efter dens udløb "kan forlænges på begæring af den sikrede".

A.3. Hafnias (nu Codans) "Ejerskifteforsikring".

Denne forsikring tegnes af både sælger og køber, og forsikringen er således ikke en ren sælgerforsikring. Forsikringen dækker samtlige erstatningsbeløb, som sælgeren vil kunne tilpligtes at betale til køber på grund af fysiske mangler ved ejendommen, såfremt manglerne er "opstået" før slutsedlens underskrift (forsikringsbetingelsernes afsnit A, pkt. 2.10.).

Både sælger og køber kan rejse krav direkte mod selskabet. Køber kan rejse krav, selv om sælger har undladt at give selskabet besked om eksisterende mangler,

som sælger var bekendt med. I så fald har selskabet imidlertid regres mod sælger. Har køber "tiltrådt" forsikringen, kan selskabet med bindende virkning for sælger indgå forlig om erstatning m.v. med køber (forsikringsbetingelsemes afsnit A, pkt. 1.50.).

Forsikringen dækker ikke, hvis manglen er omfattet af en garanti fra sælger, medmindre det må antages, at køberen ville kunne påberåbe sig forholdet også uden garantien. Forsikringen dækker endvidere ikke mangler, som er eller kunne have været dækket af en anden husforsikring eller af en byggefejlforsikring for nyopførte ejendomme. Det præciseres i forsikringsbetingelserne, at forsikringen ikke dækker, hvis køber var eller burde have været bekendt med den pågældende mangel.

Forsikringen dækker for i alt 2 mio. kr. i hele forsikringsperioden. For sælger gælder der en selvrisiko på 5.000 kr., som kun beregnes én gang i løbet af den periode, forsikringen er i kraft.

Forsikringen gælder i 5 år fra slutsedlens datering.

A.4. Kgl. Brands "Ejerskifteforsikring (sælgerforsikring)".

Forsikringen dækker beløb, som sælger kan tilpligtes at betale på grund af fysiske mangler ved bygninger på fuldstøbt fundament og tilbehør af sædvanlig karakter. Endvidere dækkes rimelige sagsomkostninger. Forsikringen dækker kun mangler, der kan henføres til forhold, som var til stede på det tidspunkt, hvor selskabet besigtigede ejendommen.

Selskabet kan på sælgers vegne afvise køberens krav og kan endvidere pålægge sælger at antage en advokat. Selskabet kan endvidere når som helst på sælgers vegne acceptere et forlig. Selskabet kan udbetale erstatning direkte til køber, som dog ikke selv kan rejse krav over for selskabet.

Forsikringen dækker bl.a. ikke, hvis sælger har givet urigtige oplysninger i slutsedlen.

Forsikringen dækker heller ikke, hvis køberens mangelskrav bygger på en garanti fra sælger, medmindre der er tale om en garanti, som fremgår af Dansk Ejendomsæglerforenings standardslutsedler. Endvidere dækker forsikringen ikke, hvis manglen er omfattet af en garanti givet af tredjemand.

Forsikringen dækker ikke mangler, som er eller kunne have været dækket af selskabets almindelige husejerforsikring eller af selskabets byggefejlforsikring for nyopførte huse.

Forsikringen dækker for i alt 2 mio kr. i hele forsikringsperioden. Selvriskoen er 5.000 kr., der opkræves én gang i hele forsikringsperioden.

Forsikringen gælder i 5 år fra den dag, køber overtager ejendommen.

A.5. Topdanmarks "Sælgerforsikring (én- og tofamiliehuse)".

Forsikringen dækker beløb, som sælger ved endelig dom eller forlig bliver pålagt at betale for udbedring af mangler ved nærmere angivne konstruktioner og installationer i beboelsesbygninger. Visse indirekte tab (genhusning, opmagasinering o.l.) dækkes også. Selskabet kan pålægge sælgeren at antage en advokat, men sagsomkostninger dækkes ikke.

Forsikringsbeløbet udbetales direkte til køber, som dog ikke selv kan rejse krav mod forsikringsselskabet.

Forsikringen dækker ikke, hvis manglen er omfattet af en garanti fra sælger, medmindre det må antages, at køberen ville kunne påberåbe sig forholdet også uden garantien. Forsikringen dækker heller ikke mangler, som er dækket af en anden forsikring.

De bygningskonstruktioner m.v., som er omfattet af forsikringen, er bl.a. fundament, kloaksystem (dog ikke tagrender m.v.), gulv og etageadskillelse, vægge (herunder vinduer og døre), tag og skorstene, faste el-installationer samt vand- og varmeinstallationer (bortset fra hvidevarer, anlæg til alternativ energi og gulvvarmeanlæg).

Forsikringen dækker højst for i alt 2 mio. kr. i den periode, forsikringen er i kraft. Selvrisikoen er på 5.000 kr., der beregnes én gang i løbet af den periode, forsikringen er i kraft.

Forsikringen gælder i ét år, men sådan at sælger kan kræve den forlænget med et år af gangen indtil den har været i kraft i 5 år.

A.6. Østifternes "Hussalgsforsikring".

Forsikringen er en ansvars- og garantiforsikring. Den tegnes af sælger, men køber er medsikret og kan rejse krav direkte mod selskabet.

Forsikringen dækker beløb, som sælger vil kunne tilpligtes at betale for udbedring af mangler ved nærmere angivne konstruktioner og installationer i beboelsesbygninger. Sagsomkostninger dækkes ikke.

Forsikringen dækker ikke, hvis manglen er omfattet af en garanti fra sælger eller tredjemand. Forsikringen dækker heller ikke, hvis manglen er eller kunne have været dækket af en anden husforsikring eller af en byggefejlforsikring for nyopførte ejendomme.

De bygningskonstruktioner m.v., som er omfattet af forsikringen, er bl.a. fundament, kloaksystem (dog ikke tagrender m.v.), gulv og etageadskillelse (bortset fra kældergulve), vægge (bortset fra vindues- og dørpartier), tag og skorstene, faste el-installationer samt gas-, vand- og varmeinstallationer (bortset fra hvidevarer, antenner, anlæg til alternativ energi og gulvvarmeanlæg).

Forsikringen dækker for i alt 500.000 kr. i hele forsikringsperioden. Selvrisikoen er 10% for hver forsikringsbegivenhed, dog mindst 3.000 kr.

Forsikringen gælder i 5 år.

B. Kaskoforsikringer.

B.1. Runa Forsikrings "Byggefejlforsikring".

Forsikringen kan tegnes af køber eller sælger. Forsikringen dækker fejl ved bygninger og faste installationer, som har betydning for bygningens eller installationens værdi eller anvendelighed. Forsikringen dækker kun fejl, der kan henføres til forhold, som var til stede på det tidspunkt, hvor selskabet besigtigede ejendommen. Selskabet betaler enten udbedringsudgifterne eller værditabet. Sagsomkostninger dækkes ikke.

Forsikringen dækker ikke fejl, som forsikringstageren har fraskrevet sig muligheden for at gøre gældende over for den, der er ansvarlig. Forsikringen dækker heller ikke fejl, som forsikringstageren var eller burde have været bekendt med på det tidspunkt, hvor forsikringen blev tegnet. Endvidere dækker forsikringen ikke fejl, som skyldes, at forsikringstageren har forsømt at vedligeholde ejendommen.

Forsikringen dækker ikke fejl, som kan kræves udbedret af en leverandør, entreprenør eller håndværker, medmindre det kan godtgøres, at den pågældende ikke kan betale for udbedringen. Forsikringen dækker heller ikke fejl, som er eller kunne have været dækket af selskabets almindelige husforsikringer.

Der er intet maksimum for forsikringsdækningen, bortset fra, at erstatningen i en enkelt sag ikke kan overstige ejendommens værdi. Selvriskoen er 2.500 kr. for hver forsikringsbegivenhed.

Forsikringen gælder i 5 år.

B.2. Topdanmarks "Køberforsikring".

Forsikringen kan kun tegnes som en tillægsgforsikring til selskabets almindelige husejerforsikring. Forsikringen bortfalder således, hvis husejerforsikringen ophører.

Forsikringen dækker både som kaskoforsikring ("Dækning A") og som kreditfor-

sikring ("Dækning B").

Kaskoforsikringen dækker udbedring af skader på beboelsesbygninger, såfremt bygningsskaden medfører, at beboelsesbygningen eller dele heraf i al væsentlighed ikke kan anvendes efter sit formål. Forsikringen dækker også visse indirekte tab.

Denne del af forsikringen dækker ikke skader, som er dækket af den almindelige husejerforsikring. Forsikringen dækker endvidere ikke skader, der skyldes oversvømmelse eller opstigning af grundvand, manglende vedligeholdelse, manglende opvarmning på grund af forhold, som køber har indflydelse på, svindrevner o.l., samt skader på eller forvoldt ved til- eller ombygning, der er udført i forsikringsperioden. Skader på kedler og beholdere, der er mere end 10 år gamle, er heller ikke dækket.

Kreditforsikringen dækker købers økonomiske krav på grund af fysiske mangler ved bygninger samt forureningsskader. Sagsomkostninger dækkes ikke.

Denne del af forsikringen dækker, hvis køber har et krav mod sælger eller tredje-mand ifølge dom, voldgiftskendelse eller forlig, der kan tvangsfuldbyrdes. Endvidere dækker forsikringen, hvis det skønnes, at det i praksis er umuligt at opnå dom eller voldgiftskendelse over sælger, f.eks, fordi denne er forsvundet eller har fået gældssanering. Forureningsskader dækkes kun med op til 200.000 kr.

Hele forsikringen dækker for i alt 2 mio. kr. i forsikringsperioden. Selvriskoen er 5.000 kr., der opkræves én gang i hele forsikringsperioden.

Forsikringen gælder i 5 år.

B.3. Tryg Forsikrings "Byggefejlforsikring".

Forsikringen kan tegnes af køber eller sælger. Køber kan kun tegne forsikringen som et tillæg til selskabets almindelige husforsikring.

Forsikringen dækker udbedring af visse nærmere angivne fejl ved ejendommens

bygninger og faste installationer. Har en fejl medført, at ejendommen ikke kan beboes, dækkes endvidere visse indirekte tab (genhusningsudgifter m.v.). Forsikringen dækker kun, hvis udgiften kan henføres til forhold, som var til stede, da selskabet udfærdigede sin tilstandsrapport. Det er endvidere en forudsætning, at fejlen har forringet de forsikrede bygningers eller installationers brugsværdi.

Med disse begrænsninger dækker forsikringen konstruktions-, materiale- eller udførelsesfejl, som volder direkte skade på de forsikrede bygninger eller installationer eller medfører risiko for sådan skade. Forsikringen dækker i øvrigt skjulte, fysiske fejl, som sælger kan gøres erstatningsansvarlig for, dog kun hvis fejlen er væsentlig.

Forsikringen dækker ikke fejl, som køber har fraskrevet sig muligheden for at gøre gældende over for sælger. Forsikringen dækker heller ikke fejl, som køber var eller burde have været bekendt med på det tidspunkt, hvor forsikringen blev tegnet. Fejl, der er omfattet af en garanti fra sælger eller tredjemand, dækkes ikke.

Undtaget fra forsikringen er endvidere fejl, der er eller kunne have været dækket af selskabets almindelige husejerforsikring, eller som der er taget forbehold overfor i en sådan forsikring. Forsikringen dækker heller ikke fejl, der er "sædvanligt forekommende under hensyn til det forsikredes alder, brug, konstruktion og almindelige vedligeholdelsestilstand ved ejendommens overtagelse eller forsikringens ikrafttrædelse". Undtaget fra dækningen er også fejl, der skyldes, at bygningsdeles, konstruktioners eller materials sædvanlige eller aftalte levetid er udløbet. Forsikringen dækker endvidere ikke fejl, der skyldes køberens manglende vedligeholdelse. Undtaget er desuden fejl ved hvidevarer, svømmebassiner m.v., alternative energianlæg, antenner, markiser o.l., visse tanke samt visse brønde og rør m.v.

Selskabet har regres mod sælger, hvis denne har handlet svigagtigt over for køber.

Der er intet maksimumbeløb for forsikringsdækningen. Selvriskoen er 2.500 kr. for hver forsikringsbegivenhed.

Forsikringen gælder i 5 år.

Kapitel 4. En byggesags forløb m.v.

4.1. Opførelse af nye boliger m.v.

I de seneste år er der blevet bygget stadigt færre nye boliger med forbrugere som bygherrer. Antallet af nyopførte enfamiliehuse - herunder parcel, række-, kæde- og dobbelthuse - var i 1992 det laveste i mere end 10 år. Antallet af nyopførte fritliggende enfamiliehuse var i 1992 under 2.000, inklusive til- og ombygninger.

En forbruger, der beslutter sig for at lade opføre et hus, og som ikke ønsker et typehus, vil normalt henvende sig til en arkitekt eller entreprenør med henblik på at få udarbejdet et projekt til et hus samt et overslag over prisen.

Er det en arkitekt, der projekterer, udarbejder denne som regel også udbudsmaterialet, hvorefter arbejdet på bygherrens vegne udbydes i licitation eller underhåndsbud. Hvis det er en entreprenør, der projekterer, taler man om "totalentreprise". Parterne indgår i så fald aftale om opførelse af en bygning, og det er herefter op til totalentreprenøren at afholde licitation eller indhente underhåndsbud, hvis han har brug for underentreprenører.

Kontrakten (kontrakterne) om udførelsen af byggearbejdet indeholder efter det for udvalget oplyste næsten altid en henvisning til Almindelige Betingelser (AB), uanset om en arkitekt eller en totalentreprenør står for projekteringen. AB er nærmere omtalt nedenfor i kapitel 9, pkt. 9.1.1.1.

I tilfælde, hvor en arkitekt udarbejder udbudsmaterialet, er det denne, som på bygherrens vegne indfører eventuelle fravigelser eller tilføjelser til AB. Entreprenørerne henviser i deres tilbud normalt til Håndværksrådets eller Entreprenørforeningens supplerende standardforbehold.

Ved totalentreprise er det efter det for udvalget oplyste ikke sædvanligt, at entreprenøren foretager andre fravigelser eller tilføjelser til AB end dem, der fremgår af de ovenfor nævnte standardforbehold.

4.2. Boligministeriets kvalitetssikringsreform.

4.2.1. Boligministeriets reformarbejde vedrørende statsligt og statsstøttet byggeri.

På baggrund af et betydeligt antal byggeskader i byggeri opført i 1960'erne og 1970'erne gennemførte Boligministeriet i 1986 en reform, som tager sigte på at styrke forebyggelsen af fejl m.v. i statsligt og statsstøttet byggeri.

Reformen omfatter både projektering, udførelse og vedligeholdelse af byggerierne.

Reformens hovedpunkter er følgende:

- a. De enkelte ydelser under projektering og udførelse af et byggeri skal "kvalitetssikres".
- b. Der skal under udførelsen og i forbindelse med afleveringen af byggeriet foregå en effektiv kontrol med dets samlede kvalitet.
- c. Byggeriets drift, herunder vedligeholdelse, skal ske efter faste planer.
- d. Der skal foretages et eftersyn af byggeriet kort før udløbet af en periode på 5 år fra afleveringen.
- e. Rådgiveres, entreprenørers og leverandørers ansvarsperiode for fejl og mangler skal aftalemæssigt fastsættes til 5 år.
- f. Der er oprettet en "Byggeskadefond", som dækker skader i byggeri, der efter 30. juni 1986 får offentlig støtte efter lov om boligbyggeri.

Punkterne a-f gælder for statsstøttet boligbyggeri. Punkterne a, b, d og e gælder tillige for statsligt byggeri. Byggeri fra før 1986 og anlægsarbejder er ikke omfattet af reformen.

Om de enkelte punkter kan i øvrigt nævnes følgende hovedtræk:

Ad a og b. kvalitetssikring.

Formålet med "kvalitetssikringen" af projektering og udførelse er at forebygge fejl med deraf følgende skader og andre svigt.

Byggestyrelsen udsendte i 1986 et cirkulære om kvalitetssikring af byggearbejder samt en tilhørende vejledning. Cirkulæret og vejledningen er rettet til de statslige og statsstøttede bygherrer. Hovedelementet er, at kvalitetssikringen skal systematiseres og dokumenteres. Cirkulæret og vejledningen opstiller et såkaldt rammesystem. Rammerne udfyldes ved en række tekniske anvisninger og vejledninger, som hovedsagelig udarbejdes af byggeriets parter, og som derefter udgør et "alment teknisk fælleseje", der kan anvendes af projekterende og udførende. Herudover er der metodefrihed med hensyn til kvalitetssikringen.

Ad c. bygningsdrift.

Formålet med indsatsen vedrørende dette punkt er at modvirke, at mangelfuld bygningsdrift, herunder dårlig vedligeholdelse, fører til skader og andre svigt i byggeriet og dermed formøbler fordelene ved den kvalitetssikring, der er gennemført før byggeriets aflevering.

Boligministeriet har udstedt bekendtgørelse nr. 540 af 18. juli 1990 om bygningsdrift med en tilhørende vejledning. Reglerne gælder foreløbig alene for byggeri under Byggeskadefondens område, d.v.s. statsstøttet boligbyggeri fra 1986 og fremefter.

Ad d. 5-års eftersyn.

Boligministeriet har lagt til grund, at en stor del af de skjulte fejl og skader i et byggeri bliver opdaget eller forholdsvis let kan opdages inden for de første 5 år efter byggeriets aflevering. Man regner således med, at de fleste svigt kan opda- ges - i al fald som tegn på kommende svigt -, hvis der efter 5 år foretages et systematisk eftersyn af byggeriet. Samtidig kan man ved dette eftersyn få et indtryk af, om bygningsdriften i den første 5 års-periode har været forsvarlig.

Bekendtgørelse nr. 541 af 18. juli 1990 indeholder regler om 5-års eftersyn for byggeri under Byggeskadefondens område. Bekendtgørelse nr. 463 af 15. juni 1992 indeholder regler om 5-års eftersyn i det statslige byggeri.

I medfør af bekendtgørelse nr. 541 af 18. juli 1990 har Byggeskadefonden udstedt nærmere retningslinjer for gennemførelse og rapportering af 5-års eftersyn. Den senest reviderede udgave er fra marts 1992.

Ad e. fælles 5-årig ansvarsperiode.

Baggrunden for gennemførelsen af en fælles ansvarsperiode for entreprenører, tekniske rådgivere og materialeleverandører var, at Boligministeriet fandt uensartede ansvarsperioder uhensigtsmæssige ud fra hensynet til kvalitetssikring. En fælles ansvarsperiode for de involverede letter den retlige afklaring, hvis der senere viser sig fejl eller mangler ved byggeriet.

Endvidere fandt Boligministeriet det urimeligt, at entreprenøren hæftede for mangler ved de anvendte materialer i 20 år, mens hans mulighed for at videreføre mangelskrav mod den pågældende materialeleverandør normalt allerede udløb efter 1 år (den såkaldte entreprenørklemme).

Overvejelserne om en fælles ansvarsperiode af passende længde mandede ud i en fælles 5-årig forældelsesfrist for rådgiveres, entreprenørers og leverandørers ansvar. På entreprenørrområdet var formålet at opnå en effektiv 5-årig ansvarsperiode mod at give afkald på de sidste 15 år af den almindelige 20-årige forældelsesfrist, som gælder i medfør af Danske Lov 5-14-4.

De fornødne regler herom blev fastsat i Byggestyrelsens cirkulære af 25. juni 1986 om ansvarsforhold ved byggearbejder. Dette cirkulære er ophævet efter vedtagelsen af AB 92, jf. nedenfor i kapitel 9, pkt. 9.1.1.1.2.

Efter cirkulæret skulle det 5-årige entreprenøransvar gennemføres ved, at bygherrerne anerkendte et tilbudsforbehold fra de bydende om, at mangelsindsigelser skal gøres gældende inden 5 år efter byggeriets aflevering.

På leveranceområdet skulle 5-års reglen gennemføres ved, at entreprenørerne i aftalen med bygherrerne forpligtes til at indføre følgende "byggeleveranceklausul" i deres underaftaler med leverandører:

"Leverandørens ansvar for mangler ved leverancer ophører 5 år efter afleveringen af det byggeri, hvori leverancen indgår. Ved leverancer til lager eller videre salg ophører ansvaret dog senest 6 år efter leveringen til køberen."

Ad f. Byggeskadefonden.

Byggeskadefonden for statsstøttet boligbyggeri blev oprettet ved en ændring af lov om boligbyggeri, jf. lov nr. 577 af 19. december 1985.

Byggeskadefonden er en selvejende institution (fond), der yder støtte til udbedring af skader, som skyldes forhold ved opførelsen af byggeri, der er påbegyndt efter 1986. Fonden skal foranstalte 5 års-eftersyn af byggeri under fondens område. Endvidere skal fonden formidle praktiske og tekniske erfaringer vedrørende byggeskader.

Fondens midler tilvejebringes ved bidrag fra byggeri under fondens område på 1 % af det enkelte byggeris anskaffelsessum. Fonden afholder af disse midler udgifter til 5 års-eftersynene og til sin egen administration, mens resten af bidragene bruges til at betale for udbedring af skader og dermed kan betragtes som en form for forsikringspræmie.

4.2.2. Kvalitetssikringsreformens afsmittende virkning.

En række af kvalitetssikringsreformens væsentligste elementer er nu indføjet i AB 92, som er omtalt nedenfor i kapitel 9, pkt. 9.1.1.1.2.

På forsikringsområdet har Boligministeriet ført forhandlinger med forsikringsselskaberne om en byggeskadefondslignende ordning, først og fremmest for 1- og 2-familiehuse. Et udkast til en sådan ordning foreligger, men gennemførelsen er indtil videre strandet på, at forsikringsselskaberne ønsker, at ordningen i givet fald skal være obligatorisk. Visse forsikringsselskaber har i stedet udarbejdet byggefejlforsikringer, især for 1- og 2-familiehuse, jf. herom nedenfor i pkt. 4.3.

4.3. Bygherrens muligheder for at sikre sig mod fejl og mangler.

4.3.1. En ikke-erhvervsdrivende bygherre, der ønsker sig et godt og velbygget hus, bør først og fremmest sikre sig, at projektet har den fornødne kvalitet og at der foretages en løbende kvalitetssikring, mens byggeriet skrider frem.

Ved forholdsvis store byggearbejder som f.eks. opførelse af et parcelhus sørger de fleste bygherrer da også for at have bistand fra en professionel rådgiver, som kan føre tilsyn med byggeriet, og som på bygherrens vegne bl.a. kan forhandle sig til eventuelle hensigtsmæssige afvigelser fra Almindelige Betingelser.

4.3.2. Der findes ingen regler om, at et nyopført hus skal gennemgås af en uvildig bygningssagkyndig i forbindelse med afleveringen.

I AB 92 findes der imidlertid regler om afleveringsforretning. Entreprenøren skal give bygherren skriftlig besked, når byggeriet er fuldført, og bygherren skal herefter indkalde til afleveringsforretning. Entreprenøren har pligt til at møde op, idet han ellers må respektere bygherrens opmåling og skøn over arbejdet. Ved afleveringsforretningen skal der udfærdiges en særlig afleveringsprotokol, som underskrives af parterne. Heri skal påberåbte mangler m.v. anføres, og det skal angives, om parterne anser arbejdet for afleveret.

Byggeriet anses for afleveret til bygherren, når afleveringsforretningen har fundet sted, medmindre der ved denne er påvist væsentlige mangler. I så fald skal der afholdes en ny afleveringsforretning, når entreprenøren har meddelt, at han anser manglerne for afhjulpet.

Ved byggerier, hvor bygherren har bistand fra en professionel rådgiver, er det almindeligt, at man allerede inden afleveringsforretningen foretager en eller flere besigtigelser, hvor der udarbejdes mangelslister.

AB 92 indeholder regler om 1-års og 5-årseftersyn af byggeriet. Ved disse eftersyn skal parterne udarbejde en eftersynsprotokol, der udfyldes på samme må-

de som afleveringsprotokollen.

4.3.3. Enkelte forsikringsselskaber tilbyder særlige bygherreforsikringer mod fejl og mangler ved nyopførte huse.

En sådan forsikring kan normalt alene tegnes som et tillæg til selskabets sædvanlige hus- eller fritidshusforsikring. Forsikringen dækker typisk bygningskade, som skyldes materialefejl, konstruktionsfejl eller udførelsesfejl. Forsikringen dækker under forudsætning af, at forsikringstageren ikke kan gennemføre et berettiget erstatningskrav mod den ansvarlige, f.eks, fordi denne er gået konkurs eller har fået en tvangsakkord. Forsikringen dækker normalt ikke skade, som skyldes utilstrækkelige jordbundsundersøgelser forud for byggeriet, tab som følge af, at byggeriet ikke gøres færdigt, eller tab som følge af manglende eller forkerte leverancer. Forsikringen kan overtages af nye ejere af ejendommen og kan som regel forlænges med 1 år ad gangen, indtil den har været i kraft i 5 år fra afleveringstidspunktet.

Et eksempel på en forsikringspolice af den omhandlede karakter er medtaget i betænkningen som bilag 4.

Kapitel 5. Antallet af sager om mangler ved fast ejendom.

Der er næppe tvivl om, at de fleste sager om mangler løses ved forhandling mellem parterne inden de når frem til domstolene eller - for entrepriseområdets vedkommende - til en voldgiftsret.

I AB 92 er det i § 46 bestemt, at tvister mellem bygherre og entreprenør afgøres af Voldgiftsretten for bygge- og anlægsvirksomhed, hvis afgørelser er endelige.

I ABR 89, pkt. 9.0.1., er det tilsvarende bestemt, at tvister mellem bygherre og tekniske rådgivere skal afgøres af Voldgiftsretten. Medmindre der er truffet særlig aftale om andet, skal honorartvister dog behandles af et permanent udvalg, nedsat af den pågældende rådgivers organisation.

Der indbringes årligt 300-400 sager for Voldgiftsretten. Af disse drejer hovedparten sig om honorarspørgsmål. I de senere år har kun ganske få af de indbragte sager drejet sig om opførelse af bolig til private bygherrer. Dette skyldes formentlig i første række, at sådanne entreprise- og rådgivningsaftaler er blevet sjældne som følge af det private boligbyggeris tilbagegang. I det omfang der opføres private ejerboliger, er det oftest typehuse under en eller anden form. Og i disse tilfælde er der normalt enten tale om, at projektering og opførelse varetages af et firma, hvis standardvilkår ikke indeholder en henvisning til ABs voldgiftsbestemmelse, eller om, at ejendommen først sælges til forbrugeren, når den er opført.

Ved domstolene opgøres det samlede årlige antal civile retssager. Det opgøres ikke, hvilke emner, sagerne vedrører, og der findes derfor ingen samlede tal for, hvor mange mangelssager, der når frem til domstolene. Det opgøres heller ikke på anden måde, i hvilket omfang sager om mangler ved fast ejendom lægger beslag på domstolenes ressourcer.

For alligevel at forsøge at skaffe sig et indtryk af udviklingen bad udvalget i 1987 og igen i 1990 landets byretter samt Østre og Vestre Landsret om i en periode at opgøre, hvor mange sager om fysiske mangler ved fast ejendom, man havde be-

handlet. Udvalget bad endvidere retterne om at vurdere mangelssagernes skøns-
mæssige andel af embedets samlede arbejdsbyrde i forbindelse med civile retssa-
ger.

Retternes svar på de to rundspørger viste en nedgang i sagsantallet fra 1987-88 til
1990 på ca. 40%, mens mangelssagernes anslåede andel af retternes samlede ar-
bejdsbyrde i forbindelse med civile sager faldt fra gennemsnitligt ca. 18% i 1987-
88 til ca. 12% i 1990.

Disse resultater må naturligvis tages med meget betydelige forbehold. Opgørel-
serne vedrører kun perioder på nogle få måneder, og retternes skøn over, hvor
meget tid man bruger på behandlingen af mangelssager, er efter sagens natur be-
hæftet med stor usikkerhed.

Efter udvalgets opfattelse er der dog grundlag for at antage, at antallet af retssa-
ger om mangler ved fast ejendom i den nævnte periode er faldet væsentligt, men
at sagerne trods dette fortsat udgør en betydelig del af retternes samlede ar-
bejdsbyrde.

Udviklingen hænger formentlig sammen med et faldende antal nyopførelser og
hushandler i tiden efter 1987. For at kunne sige noget sikkert herom måtte man
dog bl.a. vide, hvor lang tid der gennemsnitligt går fra det tidspunkt, hvor en
mangel konstateres, og indtil sagen indbringes for retten.

Derimod er det uklart, i hvilket omfang udviklingen også skyldes den opfattelse,
at retspraksis er blevet mere restriktiv med hensyn til at tilkende forholdsmæssigt
afslag i købesummen, således at der nu skal mere til, for at en mangel udløser et
afslag, jf. nærmere herom i kapitel 8, pkt. 8.3. Dette kan have medført, at man er
blevet mere forsigtig med at anlægge sag.

Afsnit m. Nyere forbrugerbeskyttelseslovgivning **m.v.**

Kapitel 6. Oversigt over nyere lovgivning og reforminitiativer på tilgrænsende områder.

Siden afgivelsen af udvalgets delbetænkning nr. 1110/1987 er der på forskellige tilgrænsende områder fremlagt forslag fra sagkyndige udvalg m.v. eller blevet gennemført ny lovgivning, der har betydning for forbrugernes retsstilling i forbindelse med erhvervelse af fast ejendom.

6.1. Ejendomsomsætning.

6.1.1. Ændring af ejendomsmæglerbekendtgørelsen.

Ejendomsmæglerbekendtgørelsen blev i 1990 ændret på en række punkter efter forslag fra en embedsmandsgruppe under Bolig-, Industri- og Justitsministeriet. Embedsmandsgruppen blev nedsat i 1989 på baggrund af den hastige opbygning af store ejendomsmæglerkæder og de finansielle virksomheders indtog på ejendomsformidlingsområdet ved indgåelse af franchise- og samarbejdsaftaler med disse kæder. Arbejdsgruppen, der skulle vurdere, om udviklingen gjorde det nødvendigt med hurtige lovindgreb, afgav i 1990 betænkning nr. 1195/1990 om brancheglidning og franchising på ejendomsformidlingsområdet.

I overensstemmelse med arbejdsgruppens forslag blev der herefter ved bekendtgørelse nr. 673 af 3. oktober 1990 indføjet nogle bestemmelser i ejendomsmæglerbekendtgørelsen, som havde til formål at sikre, at ejendomsformidlernes kunder fortsat får en uafhængig rådgivning.

6.1.2. Lov om omsætning af fast ejendom.

Efter gennemførelsen af de ovenfor nævnte ændringer af ejendomsmæglerbekendtgørelsen nedsatte industriministeren et egentligt lovforberedende udvalg, der skulle undersøge udviklingen inden for ejendomsomsætningen med henblik på at vurdere den fremtidige regulering af ejendomsomsætningen her i landet.

Udvalget afgav i marts 1992 en delbetænkning om omsætning af fast ejendom (betænkning nr. 1231/1992). I betænkningen fremlagde udvalget i et "problemerkatalog" sine foreløbige tanker på en række områder.

Udvalget afgav i december 1992 sin endelige betænkning (betænkning nr. 1241/1992, "Lov om omsætning af fast ejendom").

Mens nærværende udvalg navnlig har haft til opgave at undersøge mulighederne for at styrke forbrugernes retsstilling ved en regulering af det civile forhold mellem køber og sælger, henholdsvis mellem bygherre og entreprenør m.v., har ejendomsomsætningsudvalget set på ejendomsfornjddingen, det vil i første række sige ejendomsmæglernes/-handlernes virksomhed.

Med denne indgangsvinkel foreslog ejendomsomsætningsudvalget i betænkning nr. 1241/1992 en række nye regler om ejendomsformidling og anden erhvervs-mæssig rådgivning i forbindelse med køb og salg af fast ejendom.

Udvalgets forslag er med få ændringer blevet gennemført ved lov nr. 453 af 30. juni 1993 om omsætning af fast ejendom, som trådte i kraft den 1. januar 1994.

Loven har afløst den hidtil gældende lov om ejendomsmæglere. Lovgivningen om ejendomsformidling m.v. gælder fremover alene formidling og rådgivning over for forbrugere, jf. lovens § 1, stk. 3.

Ejendomsmæglere, advokater, pengeinstitutter, realkreditinstitutter og forsikringsselskaber skal fremover have ret til at drive ejendomsformidlingsvirksomhed. Finansielle virksomheders ejendomsformidlingsvirksomhed skal dog drives i særskilte anpartsselskaber eller aktieselskaber med selvstændige forretningssteder, jf. lovens § 8.

Ejendomsmæglere skal registreres i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og skal opfylde en række krav, bl.a. om teoretisk uddannelse og praktisk erfaring, jf. lovens § 25.

Det skal fortsat være lovligt at kombinere arbejdet som ejendomsformidler med

formidling eller salg af finansielle produkter. Formidleren skal dog i så fald klart tilkendegive over for parterne, hvilke økonomiske interesser han har i deres valg af lån, forsikring eller lignende.

Ejendomsmæglere, der ikke har forpligtet sig til at virke for afsætning af finansielle eller andre produkter med tilknytning til omsætning af fast ejendom, og som opfylder visse yderligere betingelser, skal have eneret til at kalde sig "uafhængig ejendomsmægler", jf. lovens § 26.

Ejendomsformidlere skal stille behørig sikkerhed for opfyldelsen af ethvert pengekrav, en forbruger måtte få mod vedkommende i anledning af dennes virksomhed som ejendomsformidler, jf. lovens § 8, stk. 3. Lovens § 24 indeholder regler om ejendomsformidlers erstatningsansvar og pligt til på objektivet grundlag at betale "godtgørelse" for forkerte provenuberegninger, forkerte ejerudgiftsberegninger og forkerte værdiansættelser. Bestemmelsen i § 24, stk. 2, hvorefter ejendomsformidlere i tilfælde, hvor en provenuberegning viser sig at være forkert, skal godtgøre den godtroende forbruger forskellen mellem en korrekt og den forkerte beregning, er en nyskabelse i dansk ret for så vidt som bestemmelsen synes at skabe udtrykkelig hjemmel til, at forbrugere kan tilkendes en økonomisk kompensation for "skuffet forventning".

Det kan endvidere nævnes, at ejendomme fremover skal udbydes med angivelse af den pris, hvortil ejendommen kan købes kontant. Kontantprisen gøres i øvrigt til et nøgletal i forbindelse med omsætning af fast ejendom, idet den også skal bruges ved annoncering og ved ejendomsformidlers værdiansættelse af en ejendom, jf. lovens §§ 3-5.

Ejendomme skal endvidere udbydes med et forslag til finansiering, jf. lovens § 18. Bekendtgørelse nr. 1055 af 17. december 1993 om ejendomsformidling indeholder nærmere regler herom, jf. bekendtgørelsens §§ 12-14. Der skal bl.a. oplyses en pris på den samlede finansieringspakke.

Ingen må være formidler for både køber og sælger i samme handel, jf. lovens § 15.

Ejendomsformidlers rådgivning skal være sagkyndig og alene bestemt af købers og sælgers interesser og forhold. Dette gælder, selv om formidleren har en personlig interesse i sagen, f.eks, fordi han samarbejder med en finansiel virksomhed om afsætning af finansielle produkter, jf. lovens § 16.

Formidleren skal bl.a. kunne godtgøre, at han har rådgivet parterne om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, jf. lovens § 13. Denne regel gælder også for andre, der erhvervsmæssigt påtager sig at værdiansætte en ejendom, jf. lovens § 3, stk. 2. Ejendomsomsætningsudvalget anfører i betænkningen, at den erhvervsdrivende skal orientere generelt "om risikoen for skjulte mangler og reglerne om mangelsansvar samt om mulighederne for at imødegå risikoen ved en byggeteknisk gennemgang og forsikringstegning samt rådgive om de juridiske konsekvenser af, at der ikke foreligger en rapport fra en byggeteknisk gennemgang. Er der ud fra "god skik" særlig anledning til det i den konkrete sag, skal den erhvervsdrivende (ved værdiansættelse af en ejendom) tage et konkret forbehold om nødvendigheden af en byggeteknisk gennemgang og begrundede, hvorfor forbeholdet er nødvendigt. Har en formidler taget et sådant forbehold over for sin opdragsgiver, kan der være særlig anledning til at gøre den anden part opmærksom på dennes behov for at søge bistand hos egen rådgiver. Hvad "god skik" kræver til opfyldelse af bestemmelsen, er uafhængigt af vedkommende erhvervsdrivendes professionelle baggrund, som imidlertid efter omstændighederne kan indebære en skærpelse" (betænkning nr. 1241/1992, s. 51).

Formidleren skal ikke have krav på betaling af nogen art, hvis hans indsats ikke fører til, at der indgås en købsaftale ("no cure-no pay"-princippet), jf. lovens § 11-

De nye regler om ejendomsformidling m.v, der som nævnt trådte i kraft den 1. januar 1994, er fuldt forenelige med de forslag, der fremsættes i denne betænkning, jf. nærværende udvalgs forslag om tilstandsrapporter og forsikring i kapitel 8, afsnit 8.4.

6.1.3. EU-initiativer.

6.1.3.1. Forslag til direktiv om timeshare-kontrakter m.v.

EF-kommissionen fremsatte i juli 1992 et forslag til Rådets direktiv om beskyttelse af køberne i kontrakter om brugsret til fast ejendom på timeshare-basis.

I Danmark dækker time snare-begrebet over en række forskellige kontrakttyper, dels aftaler om en periodisk brugsret kombineret med medlemskab af en forening af timeshare-ejere, dels køb af aktier i et selskab, der ejer timeshare-ejendommen, dels køb af en ideel anpart af timeshare-ejendommen.

Også i de øvrige EF-lande findes der flere forskellige typer af timeshare-kontrakter. Direktivforslaget har imidlertid ikke til formål at harmonisere disse forskellige typer af timeshare-kontrakter, men alene at give forbrugere visse grundlæggende rettigheder i forbindelse med aftaleindgåelsen.

I sin begrundelse for direktivforslaget har EF-Kommissionen bl.a. peget på, at der ofte anvendes aggressive salgsteknikker ved afsætning af timeshare-kontrakter, at "timeshare-industrien" som regel har hjemsted i særlige skattely, og at de fleste timeshare-kunder erhverver andele i ejendomme uden for deres eget land.

Direktivforslaget, der forventes vedtaget i løbet af 1994, indeholder to hovedelementer:

For det første pålægges sælgeren en detaljeret informationsforpligtigelse over for køberne.

I et bilag til forslaget er angivet en lang række oplysninger, som en timeshare-kontrakt skal indeholde, bl.a. om opførelsen og den fremtidige drift af timeshare-ejendommen.

For det andet skal køberne have fortrydelsesret. Fortrydelsesretten skal gælde i 10 dage efter underskrivelsen af kontrakten. I visse tilfælde forlænges fortrydelsesfristen til 3 måneder.

Direktivforslaget vedrører et helt specielt område, og synes på nuværende tidspunkt at være uden særlig interesse for dette udvalgs generelle overvejelser om beskyttelsesregler ved overdragelse af fast ejendom. Det kan dog konstateres, at den yderligere information til køberen, som tilstræbes med direktivforslaget, ligger på linje med de bestræbelser, der er udtrykt i udvalgets forslag. Endvidere har udvalget i betænkning nr. 1110/1987 stillet forslag om en fortrydelsesret i den almindelige ejendomsomsætning.

6.1.3.2. Direktiv om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler

Rådet har i 1993 vedtaget et direktiv om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler. Direktivet skal være gennemført i medlemsstaterne inden den 1. januar 1995.

Direktivet gælder for aftaler, der indgås mellem erhvervsdrivende og forbrugere. Direktivet omfatter således bl.a. forbrugerens indgåelse af entreprisaftaler m.v. og professionelle bygherrers salg af fast ejendom til forbrugere.

For at sikre, at forbrugeren får den beskyttelse, der følger af direktivet, skal medlemsstaterne fastsætte, at den erhvervsdrivende og forbrugeren ikke gyldigt kan aftale, at kontrakten skal være underlagt et tredjelandets lovgivning, hvis forbrugeren herved får en ringere beskyttelse end efter direktivet.

Direktivet indeholder en generalklausul om urimelige kontraktvilkår, der ikke er blevet individuelt forhandlet - i praksis først og fremmest standardvilkår. Efter denne bestemmelse skal et standardvilkår anses for urimeligt, hvis det "til trods for kravene om god tro bevirker en betydelig skævhed i parternes rettigheder og forpligtelser ifølge aftalen til skade for forbrugeren" (artikel 3). Direktivet synes således at have et snævrere anvendelsesområde end generalklausulen i aftalelovens § 36.1 et bilag til direktivet er angivet en vejledende liste med eksempler på vilkår, der kan være urimelige. Blandt disse eksempler kan nævnes vilkår om, at forbrugeren skal betale en uforholdsmæssigt stor godtgørelse, hvis han ikke opfylder sine forpligtelser, vilkår om, at den erhvervsdrivende ensidigt og "uden gyldig grund" kan ændre egenskaberne ved et produkt eller en tjenesteydelse, som skal leveres, og vilkår, der ophæver eller indskrænker forbrugeren adgang til at

rejse søgsmål eller benytte andre retsmidler, f.eks, ved at pålægge forbrugeren en bevisbyrde, der ifølge gældende ret påhviler en anden aftalepart.

Efter direktivet skal der ved vurderingen af, om et kontraktvilkår er urimeligt, tages hensyn til arten af varen eller tjenesteydelsen, til de øvrige bestemmelser i kontrakten og til alle andre omstændigheder på tidspunktet for aftalens indgåelse. Senere indtrufne omstændigheder kan ikke tages i betragtning til skade for forbrugeren, hvilket er en ændring i forhold til generalklausulen i aftalelovens § 36. Vurderingen af, om et kontraktvilkår er rimeligt, kan hverken omfatte "definitionen af aftalens hovedgenstand" eller "overensstemmelsen mellem pris og varer eller mellem tjenesteydelser og betalingen herfor" (artikel 4). Det fremgår dog af præambelen, at man kan tage hensyn til bestemmelserne herom, når man skal vurdere, om andre kontraktvilkår er rimelige.

Efter direktivet skal medlemsstaterne fastsætte, at urimelige kontraktvilkår i aftaler, som en erhvervsdrivende har indgået med en forbruger, ikke er bindende for forbrugeren. Den øvrige del af aftalen skal forblive bindende for parterne, hvis den kan opretholdes uden det urimelige kontraktvilkår.

Direktivet indeholder endvidere en fortolkningsregel, hvorefter den fortolkning, som er mest gunstig for forbrugeren, skal gælde, hvis der er tvivl om betydningen af et kontraktvilkår (artikel 5). Gennemførelsen af denne regel i dansk ret vil formentlig kræve lovændring.

Direktivet åbner mulighed for, at medlemsstaterne kan fastsætte eller opretholde regler, som giver en videre forbrugerbeskyttelse (minimumsdirektiv).

Det må antages, at en gennemførelse af direktivet her i landet ikke vil kræve meget betydelige ændringer af de gældende aftaleretlige regler. Aftaleloven indeholder allerede i dag i § 36 en generalklausul, der synes at have et bredere anvendelsesområde end bestemmelsen i direktivets artikel 3.

Direktivet er derfor uden væsentlig interesse for dette udvalgs arbejde.

6.2. Produktansvarsloven og produktsikkerhedsloven.

6.2.1. Ved lov nr. 371 af 7. juni 1989 er der for første gang gennemført generelle lovregler om produktansvar her i landet. Loven gennemfører et EF-direktiv fra 1985 om produktansvar (85/374/EØF).

Produktansvarsloven gælder for det ansvar, som påhviler en producent for skade forårsaget af en defekt ved hans produkt. Loven indeholder desuden regler om mellemhandlerens ansvar for skade forårsaget af en defekt ved et produkt, som han har leveret.

Et produkt er "defekt", når det ikke frembyder den sikkerhed, som med rette kan forventes.

Loven omfatter dels personskade og tab af forsørger, dels skade på "forbrugering", dvs. genstande, som efter deres art sædvanligvis er beregnet til ikke-erhvervsmæssig aktivitet, og som konkret hovedsagelig er blevet brugt til ikke-erhvervsmæssig aktivitet. Loven omfatter ikke skade på produktet selv og regulerer heller ikke ansvaret for mangler ved produktet.

Ved "produkt" forstås enhver løsørengstand, selv om genstanden f.eks. er indføjjet som en bestanddel af en fast ejendom. Loven gælder således bl.a. for skader på fast ejendom forvoldt af f.eks. defekte køleskabe, vaskemaskiner, antenner, varmeanlæg, radiatorer o.l.

Som "producent" anses navnlig den, der har fremstillet produktet eller har udgivet sig for at være producent. Som producent anses endvidere den, der importerer et produkt til EF med henblik på omsætning.

Som "mellemhandler" anses den, som uden at være producent erhvervsmæssigt har bragt produktet i omsætning. Det fremgår af forarbejderne til loven, at den, der blot formidler et videresalg, f.eks. en ejendomsformidler, ikke er mellemhandler i produktansvarslovens forstand.

Den, der sælger sin privatbolig med tilhørende løsøre, vil således normalt ikke

være omfattet af produktansvarsloven, selv om en af de medfølgende løsøregerstande volder skade. Selv om sælgeren selv har fremstillet den løsøregerstand, som forvolder skade, finder reglerne heller ikke anvendelse, hvis blot fremstillingen ikke er sket erhvervsmæssigt. Derimod har produktansvarsloven betydning for det civilretlige forhold mellem køber og sælger i tilfælde, hvor sælgeren som led i sit erhverv har opført eller ladet huset opføre med videresalg for øje. Reglerne vil også kunne finde anvendelse, hvis sælgeren erhvervsmæssigt forhandler f.eks. varmeanlæg og har indføjet et af disse i ejendommen.

For producenter gælder der et objektivt ansvar for produktskader. Det er op til skadelidte at føre bevis for, at der er sket en skade, som er omfattet af loven, og at skaden er forårsaget af en defekt ved produktet. Selv om skadevidte fører dette bevis, kan producenten dog slippe for det objektive ansvar, hvis han beviser, at han ikke har bragt det pågældende produkt i omsætning, at defekten beror på nogle ufravigelige forskrifter udstedt af en offentlig myndighed, eller at produktet ikke er fremstillet eller bragt i omsætning som led i erhvervsvirksomhed. Det objektive ansvar gælder heller ikke for udviklingsskader.

Melleghandlerens stilling svarer nærmest til selvskyldnerkautionistens. Melleghandleren hæfter således, umiddelbart over for skadelidte og senere melleghandlere i omsætningskæden. Forbrugeren kan frit vælge, om han vil rette sit krav efter loven mod producenten, en eller flere melleghandlere eller dem alle.

Produktansvarsloven begrænser ikke skadelidtes adgang til erstatning efter almindelige regler om erstatning i eller uden for kontrakt.

Erstatningskrav for produktskade forældes 3 år efter den dag, hvor skadelidte fik eller burde have fået kendskab til skaden, defekten og vedkommende producentens navn og opholdssted. Forældelsen kan afbrydes og suspenderes efter reglerne i lov om forældelse af visse fordringer (1908-loven). Krav om erstatning for produktskade i henhold til reglerne i produktansvarsloven forældes dog senest 10 år efter den dag, da producenten bragte det skadevoldende produkt i omsætning.

6.2.1. Ved lov nr. 364 af 18. maj 1994 om produktsikkerhed er der fastsat regler om forbud mod at bringe produkter, som ikke er sikre, i omsætning. Loven regu-

lerer ikke det civilretlige ansvar for farlige produkter, men pålægger producenter og distributører en række handlepligter. Loven, der gennemfører et EF-direktiv fra 1992 om produktsikkerhed (92/59/EØF), er trådt i kraft den 15. juni 1994. Som produkt anses bl.a. fast ejendom, bortset fra grunden, samt bestanddele og tilbehør til fast ejendom, jf. lovens § 3. Et produkt anses for sikkert, hvis det ikke indebærer sundheds- og sikkerhedsfare for personer eller ejendom, når det anvendes til det forudsatte formål eller på den forventede måde, jf. lovens § 6. Loven gælder ikke for produkter, der udveksles mellem private, jf. lovens § 1.

6.3. Kreditaftaleloven.

Med henblik på gennemførelse af et EF-direktiv om forbrugerkredit er lov om køb på kredit i 1990 blevet erstattet af en helt ny lov om kreditaftaler (lov nr. 398 af 13. juni 1990).

EF-direktivet gælder ikke for kreditaftaler, der sikres ved pant i fast ejendom, men kreditaftaleloven indeholder alligevel bestemmelser herom. Reglerne gælder, hvis kreditgiveren handler som led i sit erhverv og kreditten hovedsagelig er bestemt til ikke-erhvervsmæssig anvendelse for den, der får kredit (forbrugeren). Selv om kreditgiveren ikke er erhvervsdrivende, gælder reglerne, såfremt kreditaftalen indgås eller formidles for kreditgiveren af en erhvervsdrivende.

Reglerne gælder således såvel for realkreditlån som for pengeinstitut- og andre private lån, der ydes mod pant i fast ejendom. For aftaler om henstand mod udstedelse af sælgerpantebrev i ejendommen gælder reglerne kun, hvis der på sælgers side har medvirket en ejendomsformidler eller advokat, eller hvis sælgeren driver erhverv med salg af ejendomme.

Loven fastsætter, at kreditgiveren har pligt til at give forbrugeren en række kreditoplysninger, jf. kreditaftalelovens § 9 og § 14. Reglerne om kreditoplysninger i forbindelse med kredit mod pant i fast ejendom er blevet ændret ved lov nr. 284 af 29. april 1992. Disse nye regler trådte i kraft den 1. oktober 1992. Ved realkreditlån og andre lån, der sikres ved pant i fast ejendom, skal kreditoplysningerne herefter gives til forbrugeren i kreditgiverens lånetilbud, jf. kreditaftalelovens § 8a.

Hovedformålet med at pålægge kreditgiveren at give disse oplysninger er dels at gøre det muligt for forbrugeren på forhånd at vurdere afdrags- og rentebyrden gennem hele kredittens løbetid, dels at få klarlagt for forbrugeren, hvilke omkostninger der er forbundet med at optage kreditten.

Yder sælgeren henstand med købesummens betaling mod at få udstedt et sælgerpantebrev i den faste ejendom, skal kreditoplysningerne gives i købsaftalen, jf. § 8a, stk. 2.

Ofte vil de kreditoplysninger, der gives i et lånetilbud eller i købsaftalen, kun kunne være foreløbige, fordi lånene på dette tidspunkt endnu ikke er hjemtaget. I så fald skal kreditgiveren snarest muligt sende de endelige kreditoplysninger til forbrugeren, jf. § 8a, stk. 3. Reglen har bl.a. betydning for realkreditlån, hvor forbrugers kontante låneprovenu ofte afhænger af realkreditobligationernes salgskurs, som kan variere fra dag til dag.

I bemærkningerne til den nævnte ændringslov har Justitsministeriet tilkendegivet, at der ved ejerskifte i almindelighed ikke skal gives kreditoplysninger vedrørende køberens overtagelse af gammel pantsikret gæld. Det gælder i hvert fald, hvis gældsovertagelsen sker "automatisk" i henhold til reglen i tinglysningslovens § 39, stk. 1, og formentlig også, hvis gældsovertagelsen sker efter reglen i tinglysningslovens § 39, stk. 2, selv om den da først får virkning for pantgiveren, når denne og den nye ejer indgår aftale herom. Ændres pantebrevets vilkår væsentligt i forbindelse med gældsovertagelsen, vil der dog efter omstændighederne være tale om en helt ny kreditaftale. I så fald skal der gives kreditoplysninger.

6.4. Retshjælp m.v.

På baggrund af forslagen«; i en betænkning fra Justitsministeriets retshjælpsudvalg (betænkning nr. 1113/1987 om advokatretshjælp, fri proces og retshjælpsforsikring m.v.) er retsplejelovens regler om fri proces m.v. i 1988 blevet ændret, jf. lov nr. 420 af 13. juli 1988. I forbindelse hermed er Justitsministeriets bekendtgørelse om de økonomiske betingelser for fri proces også blevet ændret. De økonomiske betingelser for fri proces blevet lempet, sådan at ca. 2/3 af samtlige familier nu skønnes at opfylde de økonomiske betingelser for at få fri proces.

Tidligere fremgik det af vilkårene for retshjælpforsikringerne, at forsikringen kun dækkede de omkostninger, som man ikke kunne få betalt af det offentlige gennem fri proces.

Ved den nævnte lovændring blev fri proces imidlertid gjort "subsidiær" i forhold til retshjælpforsikringen. Det fremgår nu af retsplejelovens § 330, stk. 2, at en bevilling til fri proces kun omfatter de sagsomkostninger, som ikke er dækket af en retshjælpforsikring eller anden forsikring. Har man en retshjælpforsikring, som dækker, er det således den, man skal holde sig til i første omgang.

Hermed har man inddraget retshjælpforsikringerne som et led i det samlede retshjælpssystem, idet man har lagt vægt på, at en meget stor del af befolkningen i dag på forskellige områder er dækket af en retshjælpforsikring - for fast ejendoms vedkommende som led i husejerforsikringen. Med ændringen ophævede man samtidig en åbenbar urimelighed, idet den del af forsikringstagerne, der opfyldte de økonomiske betingelser for fri proces, via deres forsikringspræmier var med til at betale for en forsikringsydelse, som de ikke selv havde nogen mulighed for at få del i, idet den kun kom den bedrestillede del af forsikringstagerne til gode.

Reglerne om retshjælpforsikring og fri proces m.v. er nærmere omtalt nedenfor i kapitel 8, pkt. 8.7.

6.5. Lov om erstatning for miljøskader.

Lov nr. 225 af 6. april 1994 om erstatning for miljøskader træder i kraft den 1. juli 1994.

Med loven indføres der generelle lovregler om erstatning for miljøskader. Reglerne bygger på et objektivt erstatningsansvar for skadevolderen. Dette ansvar skal gælde, når en skade forvoldes ved visse særligt farlige eller forurenende erhvervs-mæssige eller offentlige aktiviteter. Loven indeholder en liste over de typer af aktiviteter m.v., som er omfattet.

Det objektive ansvar gælder ved skader, der skyldes forurening af luft, vand, jord

eller undergrund. Reglerne gælder endvidere ved skader, der skyldes forstyrrelser ved støj, rystelser eller lignende.

Som supplement til 1908- lovens regler om 5-årig forældelse er der indført en absolut forældelsesfrist på 30 år for erstatningskrav efter loven. Den 30-årige forældelsesfrist løber fra tidspunktet for den skadevoldende hændelse uden mulighed for suspension.

6.6. Tjenesteydelser.

6.6.1. Tjenesteydelsesudvalgets betænkning.

6.6.1.1. Tjenesteydelsesudvalget, der blev nedsat af justitsministeren i 1976, afgav i 1988 betænkning nr. 1133/1988 om forbrugeraftaler om arbejder på løsøre og fast ejendom (forbrugertjenester).

Betænkningen indeholder udkast til en meget udførlig lovregulering af forbrugeraftaler vedrørende udførelse af arbejde på løsøre eller fast ejendom og forvaring af løsøre. Den foreslåede lov svarer i det væsentlige til, hvad der allerede må antages at være gældende dansk ret. Men som anden forbrugerbeskyttelseslovgivning foreslås den gjort beskyttelsespræceptiv, dvs. at reglerne ikke ved forudgående aftale skal kunne fraviges til skade for forbrugeren. Forslaget er indtil videre ikke blevet udmøntet i lovforslag, og retsområdet er således fortsat ulovreguleret.

6.6.1.2. Efter lovudkastet skal de foreslåede regler bl.a. gælde for ombygningsarbejder på fast ejendom. Derimod skal opførelse af fast ejendom, herunder tilbygningsarbejde, samt andet arbejde, der udføres i umiddelbar forbindelse hermed, være undtaget.

6.6.1.3. Lovudkastet indeholder forskellige regler, der har til formål at bidrage til at klarlægge parternes indbyrdes rettigheder og forpligtelser. Tjenesteydelsesudvalget foreslår i den forbindelse en generalklausul, hvorefter den erhvervsdrivende skal udføre arbejdet "fagmæssigt tilfredsstillende og varetage forbrugernes interesser i overensstemmelse med god skik, herunder i fornødent omfang vejlede forbrugeren og indhente forholdsordre".

6.6.1.4. Efter udkastet skal den erhvervsdrivendes arbejde anses for mangelfuldt, hvis den erhvervsdrivende eller et tidligere leverandørled har givet urigtige eller vildledende oplysninger, der kan antages at have haft betydning for forbrugerens bedømmelse af arbejdet. Det gælder, hvad enten oplysningen er meddelt forbrugeren i forbindelse med aftalens indgåelse, eller oplysningen har været indeholdt i en annonce eller en brochure, der er kommet til forbrugerens kendskab. Der foreligger i den forbindelse en mangel ved arbejdet, selv om den erhvervsdrivende hverken vidste eller burde vide, at der blev givet en urigtig eller vildledende oplysning af betydning for forbrugerens bedømmelse af arbejdet.

Arbejdet skal endvidere anses for mangelfuldt, hvis den erhvervsdrivende ikke har opfyldt sin loyale oplysningspligt, som i lovudkastet er formuleret sådan, at den erhvervsdrivende skal give forbrugeren oplysning om forhold af betydning for forbrugerens bedømmelse af arbejdet, som den erhvervsdrivende kendte eller burde kende.

Udvalgets flertal går endvidere ind for en regel, hvorefter arbejdet, uanset hvad parterne har aftalt, er mangelfuldt, hvis det strider mod forskrifter udstedt af det offentlige, eller hvis det indebærer risiko for skade på person eller ejendom, medmindre det i det enkelte tilfælde vil være urimeligt, at forbrugeren påberåber sig forholdet.

Endelig foreslår udvalget, at arbejdet skal anses for mangelfuldt, hvis det på det tidspunkt, hvor risikoen for arbejdet går over på forbrugeren, er af en anden eller ringere beskaffenhed eller brugbarhed, end det ifølge aftalen og de foreliggende omstændigheder skulle være, eller hvis det forringes efterfølgende som følge af den erhvervsdrivendes forsømmelse. Udvalget bemærker i betænkningen, at der ikke med dette forslag er tilsigtet ændringer i forhold til det mangelsbegreb, der anvendes i retspraksis.

6.6.1.5. Lovudkastet indeholder også regler om forbrugerens mangelsbeføjelser.

Forbrugeren skal således have krav på afhjælpning, medmindre dette vil volde den erhvervsdrivende uforholdsmæssig omkostning eller væsentlig ulempe. Forringer manglen arbejdets værdi, skal forbrugeren endvidere have krav på for-

holdsmæssigt afslag. Aftalen skal kunne hæves, hvis formålet med arbejdet som følge af manglen er blevet væsentligt forfejlet. Endvidere skal forbrugeren kunne hæve aftalen for en ikke udført del af arbejdet, hvis det må antages, at arbejdet ikke kan fuldføres uden at komme til at lide af væsentlige mangler. Endelig skal forbrugeren have krav på erstatning, hvis den erhvervsdrivende har handlet culpøst og forbrugeren lider tab som følge af, at arbejdet er mangelfuldt. Udvalget foreslår, at der skal gælde en omvendt bevisbyrde, sådan at den erhvervsdrivende må godtgøre, at manglen ikke skyldes hans forsømmelse.

Efter udkastet skal den erhvervsdrivende som udgangspunkt have ret til at afhjælpe mangler og derved afværge forbrugers afslags- og hævebeføjelse.

6.6.1.6. Udkastet indeholder forslag om en lovfæstelse af dansk rets almindelige reklamationsregel, hvorefter forbrugeren skal reklamere inden rimelig tid efter, at han har eller burde have opdaget manglen.

Et flertal i udvalget finder ikke grundlag for at foreslå en særligt kort forældelses- eller reklamationsfrist for skjulte mangler. Flertallet går principielt ind for en fuldstændig ophævelse af 1 års fristen i købelovens §§ 54 og 83 og foreslår subsidiært, at man i hvert fald undtager byggematerialer fra de nævnte bestemmelser. Et mindretal i udvalget foreslår, at der indføres en absolut reklamationsfrist på 1 år for arbejder på løsøre - svarende til 1-års reglen i købelovens § 83 - og 5 år for arbejder på fast ejendom.

6.6.1.7. I øvrigt indeholder lovudkastet bl.a. regler om den erhvervsdrivendes vedragskrav og en regel om, at forbrugeren har krav på en specificeret regning.

Lovudkastet indeholder også regler, hvorefter forbrugeren har ret til at træde tilbage fra aftalen mod at betale for allerede udført arbejde og for arbejde, som det er nødvendigt at udføre trods forbrugers tilbagetræden. Efter udkastet skal den erhvervsdrivende under visse betingelser desuden have krav på erstatning for mistet fortjeneste.

6.6.1.8. Nærværende udvalg har for sit vedkommende ikke fundet grundlag for at foreslå generel lovgivning på entrepriseområdet. Udvalgets overvejelser herom er

er refereret nedenfor i kapitel 9, pkt. 9.1.2.

6.6.2. Forslag til direktiv om tjenesteydelsesansvar.

EF-Kommissionen fremsatte i januar 1991 et forslag til Rådets direktiv om tjenesteydelsesansvar.

Direktivet skal efter forslaget regulere erstatningsansvaret for erhvervsdrivende, som yder tjenester, der medfører personskade, eller som medfører skade på løsøre eller fast ejendom, der normalt er bestemt til privat brug eller som af skadelidte har været bestemt til eller hovedsagelig anvendt til privat brug. Direktivforslaget drejer sig således ikke om den erhvervsdrivende tjenesteyders ansvar overfor en forbruger for mangler ved ydelsen, men - parallelt til reglerne i EF-direktivet om produktansvar, jf. punkt 6.2. ovenfor, - om ansvaret for skade, som tjenesteydelsen volder på personer eller ting.

Efter forslaget skal tjenesteyderen være erstatningsansvarlig for skader, der skyldes tjenesteyderens fejl eller forsømmelse.

Efter forslaget påhviler det den skadelidte at føre bevis for, at der er indtrådt en skade, og at der er årsagssammenhæng mellem tjenesteydelsen og skaden. Løftes denne bevisbyrde, påhviler det tjenesteyderen at godtgøre, at skaden ikke skyldes hans fejl eller forsømmelse. Forslaget indebærer således, at der indføres omvendt bevisbyrde.

Det må forventes, at bl.a. tjenesteydelser inden for bygge- og anlægssektoren vil blive undtaget fra et eventuelt direktiv, idet EF-Kommissionen har tilkendegivet, at man på et senere tidspunkt vil udarbejde forslag til særdirektiver for bl.a. medicinske tjenesteydelser og byggebranchen.

Heller ikke forslaget om et tjenesteydelsesdirektiv synes således at være af væsentlig betydning for dette udvalgs arbejde.

Afsnit IV. Fremmed ret.

Kapitel 7. Udviklingen i Sverige, Norge og Finland.

7.1. Sverige.

7.1.1. I Sverige har aftaler om overdragelse af fast ejendom fra gammel tid været lovreguleret i et ikke ubetydeligt omfang.

7.1.2. I 1991 er der gennemført en "pakke" af lovændringer med henblik på forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af bolig m.v.

Det primære formål med de nye regler er at styrke forbrugernes retsstilling over for erhvervsdrivende, såvel ved køb af bolig som ved entrepriseaftaler. Dette sker på følgende måde:

a) Den svenske lov om forbrugertjenester gælder nu også ved opførelse og ombygning af fast ejendom. Reglerne kan dog fraviges ved aftale, såfremt forbrugeren sikres en sådan garanti-, forsikrings- og aftalebeskyttelse, som kræves for at kunne få statsstøtte til boligbyggeri, jf. nedenfor. Dette sker efter det for udvalget oplyste indtil videre i ret vidt omfang.

b) "Jordabalken"s regler om købers og sælgers beføjelser ved mangler og forsinkelse er fremover ufravigelige ved salg fra erhvervsdrivende til forbrugere, medmindre forbrugeren sikres den ovenfor nævnte beskyttelse. Samtidig er mangelsreglerne blevet udvidet, bl.a. ved lovfæstelse af regler, som er udviklet i retspraksis.

7.1.2.1. Med hensyn til entrepriseaftaler har man fundet, at de regler, som gælder for (andre) forbrugertjenester, i det væsentlige kan anvendes tilsvarende ved opførelse af fast ejendom. Reglerne i den svenske forbrugertjenestelov svarer i vid

udstrækning til det lovudkast, som det danske forbrugertjenesteudvalg har udarbejdet i betænkning nr. 1133/88. Reglerne om erstatning for tab som følge af mangler er dog anderledes, idet man her har indført et såkaldt kontrolansvar, hvorefter entreprenøren er ansvarlig, medmindre han kan godtgøre, at manglen skyldes en hindring, som lå uden for hans kontrol, og som han hverken burde have kunnet forudse eller undgå. Denne ansvarsregel indebærer bl.a., at en entreprenør næsten altid vil kunne gøres ansvarlig for mangler, der skyldes skjulte fejl i de anvendte materialer.

Det følger af særlig lovgivning herom, at statslig støtte til nyopførelse af private boliger (i form af lånegarantier og rentebidrag) bl.a. skal ydes på betingelse af, at forbrugeren får en såkaldt produktionsgaranti samt forsikringsbeskyttelse. Betingelsen gælder ikke forbrugeren eventuelle eget arbejde. Produktionsgarantien er en sikkerhed for, at entreprisen fuldføres kontraktmæssigt, også i tilfælde af, at entreprenøren går konkurs. Garantien gælder i 2 år efter at byggeriet er afleveret, bl.a. under forudsætning af, at der foretages besigtigelser. Forsikringen træder i kraft ved garantiperiodens udløb og gælder i 10 år herefter. Forsikringen skal dække risikoen for væsentlige skader, som skyldes fejl i konstruktion, udførelse eller materialer. Der er en betydelig selvrisiko knyttet til denne forsikring, for tiden ca. 40.000 kr. Produktionsgarantien og forsikringen følger huset, og dækker således mod fejl m.v. i sammenlagt 12 år efter afleveringen af byggeriet, selv om huset eventuelt sælges videre i løbet af perioden.

Ved nyopførelse af huse med henblik på salg til den, som skal bo i huset, samt i øvrigt ved nyopførelser af private boliger i total- eller hovedentreprise, er det en yderligere betingelse for at få offentlige lån, at forbrugeren sikres en vis aftalebeskyttelse. Aftalebeskyttelsen består normalt i, at der i aftalen henvises til standardvilkårene i ABS 80. Disse standardbetingelser er udarbejdet i samarbejde mellem bygherre- og entreprenørorganisationer og er udformet med særligt henblik på aftaler om opførelse af boliger til forbrugere.

7.1.2.2. "Jordabalken" indeholder en bestemmelse om, at aftaler om overdragelse af fast ejendom skal være skriftlige. Er denne betingelse ikke opfyldt, kan aftalen

erklæres ugyldig.

Ligesom i Danmark har ejendomsmæglernes organisation udarbejdet nogle standardslutsedler, som ikke er offentligt godkendte.

Efter "Jordabalkens" mangelsdefinition foreligger der en mangel, hvis ejendommen afviger fra, hvad der er aftalt, eller i øvrigt fra, hvad køberen med rette kunne forudsætte.

Køberens mangelsbeføjelser ifølge loven er ophævelse, hvis der er tale om en væsentlig mangel, samt forholdsmæssigt afslag og erstatning.

Køberens undersøgelsespligt er nu lovfæstet. Reglen indebærer, at køberen ikke kan påberåbe sig fejl, som han burde have opdaget ved en sådan undersøgelse af ejendommen, som var rimelig under hensyn til ejendommens tilstand, den normale beskaffenhed af tilsvarende ejendomme og omstændighederne ved købet. Formuleringen af undersøgelsespligten ligger således tæt op af den, der er formuleret i dansk teori. I svensk retspraksis stiller man dog efter det for udvalget oplyste ret strenge krav til køberens agtpågivenhed.

Undersøgelsespligten ophæves, hvis sælgeren har givet en garanti. Derimod påvirker det ikke køberens pligt til at undersøge ejendommen, at sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt, medmindre der ligefrem er tale om svig.

Sælgerens loyale oplysningspligt er med de nye lovændringer blevet en del af ansvarsgrundlaget, således at en sælger kan blive erstatningsansvarlig, hvis han har undladt at oplyse om mangler, som han burde kende. På grund af køberens strenge undersøgelsespligt vil ændringen vil dog efter det for udvalget oplyste næppe få væsentlig praktisk betydning.

Den almindelige forældelsesfrist er i Sverige 10 år regnet fra fordringens stiftelsestidspunkt. Jordabalken indeholder en særlig regel, hvorefter hævebeføjelsen ikke kan gøres gældende senere end 1 år efter overtagelsesdagen, medmindre

sælgeren har handlet svigagtigt. Ved de nye lovændringer er det desuden bestemt, at den 10-årige forældelsesfrist ved overdragelse af fast ejendom skal løbe fra overtagelsesdagen i stedet for fra aftaletidspunktet. Forældelsesfristen kan afbrydes efter almindelige regler herom. Regeringen havde ellers i første omgang lagt op til at følge det lovforberedende udvalgs indstilling om, at forældelsesfristen skulle være 3 år i tilfælde, hvor ikke-erhvervsdrivende sælger en ejendom. Dette forslag blev imidlertid stærkt kritiseret under høringsrunden, primært på grund af de lovtekniske problemer, som reglen ville medføre, fordi man i Sverige som nedenfor nævnt ikke anerkender indtrædelsessynspunktet i forholdet mellem køberen og tidligere led. 3-års- og 10-årsfristen ville som følge heraf støde sammen i visse tilfælde, hvor en ejendom videresælges.

7.1.3. Jordabalken indeholder fortsat ikke nogen regel om, at en ejendom skal gennemgås af en bygningssagkyndig i forbindelse med ejerskifte. Man har fundet, at en obligatorisk besigtigelsesordning vil være uhensigtsmæssig. Det udvalg, der forberedte de nye lovændringer, havde foreslået, at køberen skulle kunne opfylde sin undersøgelsespligt ved at indhente en tilstandsrapport. Ifølge bemærkningerne til de nye regler har lovgiverne imidlertid fundet dette forslag for usmidigt, idet man mener, at det ville give domstolene for ringe mulighed for at afveje konkret, hvem der bør bære risikoen for fejl ved ejendommen. Endvidere har man lagt vægt på, at den regel, som udvalget foreslog, alene tog sigte på at tilskynde køberen til at indhente en tilstandsrapport.

Efter det for udvalget oplyste er det dog sædvanligt i praksis, at ejendomsmæglerne indhenter sagkyndige erklæringer til brug for den beskrivelse af ejendommens tilstand, som de skal give køberen.

Jordabalken indeholder ikke regler om ejerskifteforsikringer. Der har tidligere eksisteret en ejerskifteforsikringsordning, som ikke var nærmere lovreguleret. Den druknede imidlertid i et overvældende antal skadesanmeldelser af bagatelagtig karakter, formentlig fordi der ikke var knyttet en selvrisiko til forsikringen. Ordningen ophørte i 1986.

Spørgsmålet om springende regres er ikke lovreguleret i Sverige. I retspraksis anerkendes indtrædelsessynspunktet ikke i samme omfang som her i landet. I modsætning til dansk ret kan mangelskrav i Sverige kun gøres gældende mod tidligere led (sælgere, entreprenører m.v.), hvis dette udtrykkeligt er aftalt mellem køber og dennes sælger, og der ikke i aftalen mellem sælger og det tidligere led er noget til hinder herfor.

7.2. Norge.

7.2.1. Hovedtræk af gældende ret.

7.2.1.1. I Norge har Stortinget i 1992 vedtaget en egentlig købelov vedrørende fast ejendom (avhendingslova).

Med loven har man i vidt omfang lovfæstet regler, som har udviklet sig i retspraksis. Loven indeholder dog også en række nyskabelser.

Loven gælder for frivillig overdragelse af fast ejendom. Nogle af lovens regler er præceptive i forbrugerkøb, men i øvrigt kan loven som hovedregel fraviges ved aftale.

Loven indeholder bl.a. regler om parternes pligter i forbindelse med overtagelse af ejendommen, om mangler, mangelsbeføjelser, hvad der skal anses som tilbehør til fast ejendom, reklamation, forsinkelse og beregning af erstatning ved aftalebrud, samt om beføjelserne ved forventet misligholdelse.

Loven indeholder en mangelsdefinition. En mangel foreligger navnlig, hvis ejendommen ikke svarer til, hvad der er aftalt, eller ikke kan anvendes til det formål - f.eks. beboelse - som tilsvarende ejendomme normalt bruges til, eller hvis sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt. Mangelsdefinitionen indeholder intet krav om, at der skal være tale om en væsentlig fejl, medmindre der er tale om arealmangler. Er ejendommen solgt som den "er og forefindes" ell. lign., foreligger der dog kun en mangel, hvis sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt, eller ejendom-

men er i væsentligt ringere stand, end køberen efter prisen og de øvrige omstændigheder havde grund til at regne med.

I loven fastlægges køberens undersøgelsespligt således, at køberen ikke kan påberåbe sig mangler, der burde have været opdaget ved en forudgående undersøgelse, som køberen har foretaget eller har været opfordret til at foretage.

Som noget nyt i norsk ret har sælgeren som udgangspunkt ret til at afhjælpe en mangel.

Køberens mangelsbeføjelser er erstatning og forholdsmæssigt afslag. Hævebeføjelsen gælder kun, hvis der er tale om en væsentlig mangel.

Som noget nyt gælder der nu et "kontrolansvar", hvorefter sælgeren er erstatningsansvarlig for mangler, medmindre han kan godtgøre, at manglen skyldes forhold, der er uden for hans kontrol, og som han hverken burde have forudset eller have afværget følgerne af. Dette strenge ansvar gælder i relation til køberens direkte tab. Erstatning for indirekte tab forudsætter stadig, at sælgeren har handlet culpøst.

I loven er der fastsat en absolut reklamationsfrist for misligholdelsesindsigelser. Fristen er 5 år regnet fra overtagelsesdagen, medmindre andet er aftalt eller sælgeren har givet en garanti for et længere tidsrum. 5-års fristen gælder ikke, hvis sælgeren har handlet groft uagtsomt eller i strid med god tro.

Loven indeholder regler om springende regres. Reglerne bygger udelukkende på indtrædelsessynspunktet, idet man har fundet det uhensigtsmæssigt i loven at skelne mellem køberens selvstændige krav mod tidligere led og krav, hvorved køberen er indtrådt i sælgerens krav. Hidtil har norsk retspraksis om springende regres været sparsom og næppe helt afklaret.

I loven er det fastsat, at både køber og sælger kan kræve, at aftalen indgås skriftligt. I øvrigt kan man sige, at krav til aftalegrundlaget - skriftlighed og visse mini-

mumskrav til, hvad aftalen skal indeholde - ligesom i Danmark følger indirekte af reglerne i ejendomsmæglerlovgivningen om mæglerens pligt til at udfærdige slutseddel m.v. Parterne kan bestemme, at der ikke skal skrives en slutseddel.

7.2.1.2. Der findes ingen civilretlig lovgivning om aftaler om opførelse af fast ejendom. Andre arbejder på fast ejendom, som erhvervsdrivende udfører for forbrugere, er derimod omfattet af en lov om håndværkertjenester m.v. for forbrugere (lov nr. 63 af 16.juni 1989). Denne lov trådte i kraft den 1. januar 1990. Lovens indhold svarer på de fleste punkter til det danske forbrugertjenesteudvalgs lovudkast i betænkning nr. 1133/1988.

Der findes en række standardkontrakter om opførelse af fast ejendom, udarbejdet af de udførendes organisationer. På en række punkter - bl.a. med hensyn til betalingsvilkår, ansvarsfraskrivelser og reklamation - giver disse standardkontrakter forbrugerne en ringere retsstilling end, hvad der ville følge af almindelige norske retsgrundsætninger og reglerne i den norske købelovs afsnit om forbrugerkøb.

For aftaler om opførelse af typehuse gælder nogle standardvilkår, der for nylig er udarbejdet af et bredt sammensat udvalg svarerende til det danske AB-udvalg. Det forventes, at disse standardvilkår vil blive meget brugt.

7.2.2. Udvalgsarbejde og lovgivningsinitiativer.

7.2.2.1. Den norske regering har i 1988 nedsat Forbrukerentrepriseutvalget, som har til opgave at udarbejde forslag til en samlet lovregulering af aftaler om opførelse og salg af nye huse til forbrugere. Det er bl.a. udvalgets opgave at forsøge at drage nogle klare grænser til lovgivningen om løssørekøb, håndværkertjenester for forbrugere (forbrugertjenester) og loven om afhændelse af fast ejendom. Samtidig skal man såvidt muligt anvende de samme grundlæggende principper, som har fundet udtryk i den tilgrænsende lovgivning. Udvalget skal overveje, om den lovgivning, der foreslås, også bør gælde (fravigeligt) ved aftaler mellem ikke-erhvervsdrivende. I kommissoriet er det fremhævet, at formålet med lovudkastet

skal være at give nogle klare og enkle regler og så vidt muligt undgå at bruge retlige standarder. **Udvalget** skal tilstræbe at foreslå regler, som i praksis kan skabe balance i kontraktsforholdet, idet det fremhæves i kommissoriet, at parterne ofte ikke har lige let ved at bruge de rettigheder, de har.

Blandt de emner, som skal tages op, er mangelsbeføjelser, besigtigelse, forældelse og reklamation, fortrydelsesret, obligatorisk forsikring mod mangler og forsinkelse, krav mod tidligere led samt oprettelse af klagenævn.

Udvalget har i 1992 afgivet en delbetænkning med udkast til en forbrugarentrepriselov (NOU 1992:9). Udkastet indeholder forslag til en meget omfattende lov-mæssig regulering af aftaler mellem næringsdrivende og forbrugere om arbejder på fast ejendom - af omfang svarende til de danske Almindelige Betingelser. Udkastet omfatter aftaler om opførelse af nye boliger og andet arbejde på fast ejendom. Der foreslås visse særregler med hensyn til opførelse af boliger i totalentreprise ("typehustilfælde").

Aftaler med arkitekter m.v. om projektering af arbejder på fast ejendom skal som udgangspunkt ikke være omfattet, men udvalget foreslår dog, at der skal være forbud mod, at rådgiveren i aftalen fraskriver sig et eventuelt erstatningsansvar, bortset fra ansvar for personskade og erhvervstab. Endvidere foreslår man en reklamationsfrist på 5 år regnet fra forbrugeren overtagelse af det arbejde, rådgivningsopgaven vedrører.

Loven skal ifølge udkastet ikke kunne fraviges til skade for forbrugeren.

Overtagelse af arbejdet skal som hovedregel ske ved en overtagelsesforretning.

Udvalget foreslår en generalklausul, hvorefter entreprenøren skal udføre arbejdet på fagligt god måde. Entreprenøren skal endvidere i rimeligt omfang varetage forbrugeren interesser og sige fra, hvis han kan se, at forbrugeren ikke er tjent med at få arbejdet udført i overensstemmelse med aftalen.

Lovudkastet indeholder også regler om entreprenørens krav på tillægsfrister m.v.

For så vidt angår totalentreprise foreslås bl.a. en særlig regel om, at forbrugeren kan kræve, at entreprenøren stiller en bankgaranti eller lignende til sikkerhed for krav, der fremsættes over for entreprenøren inden 2 år efter overtagelsen af huset.

Endvidere indeholder lovudkastet en definition af mangelsbegrebet. Ydelsen skal bl.a. anses som mangelfuld, hvis det færdige resultat ikke svarer til, hvad der er aftalt for så vidt angår kvalitet, mængde eller udseende. Ydelsen skal også anses som mangelfuld, hvis entreprenøren har tilsidesat sin oplysningspligt, eller hvis der i brochurer er givet forkerte oplysninger, som har haft indflydelse på aftalens indhold.

Desuden foreligger der efter udkastet en mangel, hvis ydelsen ikke er udført på fagligt god måde, eller hvis entreprenøren ikke i rimeligt omfang har varetaget forbrugernes interesser, jf. ovenfor.

Mangelsbeføjelserne skal være afhjælpning samt prisafslag, hvis manglen ikke bliver afhjulpet. Forbrugeren skal endvidere have ret til at hæve aftalen, hvis det inden arbejdets afslutning er klart, at der vil opstå en væsentlig mangel, samt hvis der efterfølgende konstateres en væsentlig mangel. Forbrugeren skal desuden kunne kræve erstatning, medmindre entreprenøren godtgør, at tabet ikke skyldes fejl eller forsømmelse fra hans side. Ansvarsgrundlaget er således culpa med omvendt bevisbyrde, idet udvalget ikke har fundet, at der er grundlag for at indføre det endnu strengere "kontrolansvar" i entrepriseforhold.

Der foreslås en absolut reklamationsfrist på 5 år, som skal gælde, medmindre entreprenøren eller dennes folk har handlet groft uagtsomt eller uhæderligt.

Lovudkastet indeholder endvidere regler om forsinkelse, herunder om bod. Forbrugeren skal bl.a. kunne kræve "dagbod", uanset om forbrugeren har lidt et tab på grund af forsinkelsen.

Lovudkastet indeholder også regler om fastsættelse og erlæggelse af entreprenørens vederlag, herunder om entreprenørens beføjelser, hvis forbrugeren ikke betaler til tiden.

Udkastet indeholder et forslag om, at hver af parterne kan kræve sig løst fra aftalen, hvis arbejdet ikke kan komme i gang eller undervejs må afbrydes helt på grund af upåregnelige hindringer, som ligger uden for parternes kontrol. I sådanne tilfælde har entreprenøren krav på vederlag for det arbejde, som måtte være udført.

Efter Forbrugerentrepriseturvalgets lovudkast skal det ikke kunne aftales på forhånd, at tvister skal afgøres ved voldgift. Som begrundelse herfor anfører udvalget, at voldgiftsbehandling kan være ret bekostelig for forbrugeren i forhold de til værdier, der typisk er tvist om. Derimod skal der ved aftale mellem det norske Forbrugerråd og brancheorganisationerne kunne oprettes et klagenævn efter regler omtrent svarende til reglerne om private klagenævne i den danske forbrugerklagenævnslav.

7.2.2.2. Den norske regering har endvidere nedsat et Forbruger købsudvalg, som skal vurdere, om der er behov for en særlig lov om forbrugeres løssørekøb. Udvalget skal bl.a. vurdere, i hvilket omfang reglerne kan samordnes med bestemmelserne i loven om køb af fast ejendom.

7.3. Finland.

7.3.1. Hovedtræk af gældende ret.

Overdragelse af fast ejendom er i et vist omfang lovreguleret i Finland. Reglerne findes dels i Jordabalken fra 1734, som primært indeholder visse formkrav til aftalen, dels i en forordning fra 1864 om urimelige forbehold ved ejendoms køb. I juni 1994 er der vedtaget en ny lov om køb af "lös" ejendom. Ved løs ejendom forstås i Finland den ret over en ejendom, som er knyttet til at være medlem af et boligfællesskab - i praksis først og fremmest sådan ret til en bolig, som er knyttet

til besiddelsen af en eller flere aktier i et boligaktieselskab. Boligaktieselskaber er en meget udbredt ejerform i Finland.

I Finland skal aftaler om overdragelse af fast ejendom oprettes skriftligt i overværelse af bl.a. et offentligt "købsvidne".

I retspraksis anvendes en mangelsdefinition, som bygger på almindelig forudsætningslære. Reglerne om køberens mangelsbeføjelser er også udviklet i retspraksis, og svarer stort set til de danske regler.

7.3.2. Udvalgsarbejde og lovgivningsinitiativer.

7.3.2.1. Også i Finland har der i 1980'erne været et omfattende udvalgsarbejde. Arbejdet har været fordelt mellem Bostadsköpskommissionen og Jordabalkskommissionen, som begge har afgivet betænkning i 1989.

7.3.2.2. Bostadsköpskommissionen har udarbejdet et udkast til love/lovændringer vedrørende "lös" ejendom. Dette lovudkast har dannet grundlag for den netop vedtagne lov om køb af løs ejendom.

Bostadsköpskommissionens betænkning (KB 1989:47) indeholder udkast til:

- a) en lov om "bostadsköp",
- b) et nyt kapitel vedrørende totalentreprise samt aftaler om levering af typehuse og elementer til typehuse i den almindelige finske lov om forbrugerbeskyttelse, og
- c) en lov om oprettelse af et særligt klagenævn, der skal behandle tvister om køb af "lös" bolig.

7.3.2.2.1. Udkastet til en helt ny lov om boligkøb indeholder regler om både opførelse og overdragelse af "lös" ejendom. Reglerne om opførelse skal gælde, hvor et boligfællesskab står som bygherre.

Med hensyn til overdragelse foreslås forskellige regler for salg af henholdsvis nye og brugte ejendomme:

Udkastet indeholder bl.a. regler om overtagelse, risikoens overgang, misligholdelse m.v.

For så vidt angår nye ejendomme foreslås, at sælgeren skal stille sikkerhed for "aftalens opfyldelse".

Udkastet indeholder endvidere meget udførlige mangelsregler, herunder en mangelsdefinition. Reglerne herom er stort set ens for nye og brugte ejendomme. Der skelnes i udkastet mellem tre slags mangler, med hver sine mangelsbeføjelser tilknyttet: Mangler ved ejendommen (fysiske mangler), økonomiske mangler og retlige mangler. Mangelsbegrebet for så vidt angår fysiske mangler er grundigt eksemplificeret, men synes kun på enkelte punkter at være mere omfattende end efter gældende dansk ret: Tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt skal være en del af mangelsbegrebet, og der skal endvidere foreligge en mangel, hvis sælgeren af en ny ejendom forsømmer at vejlede i fornødent omfang om brug og vedligeholdelse af materialer og ejendommens tilbehør, eller undlader at give væsentlige oplysninger om serviceniveauet i lokalområdet.

Med hensyn til mangelsbeføjelserne foreslår kommissionen, at køberen ud over ret til ophævelse, afslag og erstatning skal have krav på afhjælpning. Sælgeren skal have en modsvarende afhjælpningsret. Reglerne herom er udformet stort set svarende til bestemmelserne i afsnittet om forbrugerkøb i den danske købelov. Erstatningspligten skal ifølge udkastet også omfatte personskade og skade på andre ting. For disse skader skal ansvarsgrundlaget være culpa, mens det foreslås, at der i øvrigt skal betales erstatning på objektivi grundlag. For en ikke-erhvervsdrivende sælger af en brugt ejendom skal ansvarsgrundlaget dog alene være culpa med omvendt bevisbyrde.

Ved en økonomisk mangel skal ifølge forslaget bl.a. forstås, at sælgeren ikke har givet korrekte oplysninger om boligfællesskabets økonomiske stilling.

Det foreslås endvidere, at der indføres en obligatorisk besigtigelsesordning ved overdragelse af nye boliger. Ved overdragelse af en ny ejendom skal sælgeren således indhente en tilstandsrapport 1 år efter, at ejendommen godkendes til anvendelse. Herefter kan køberen ikke længere påberåbe sig ikke-skjulte fejl, medmindre sælgeren har handlet groft uagtsomt eller der er tale om visse særligt alvorlige fejl.

Ved salg af en brugt ejendom foreslås en absolut reklamationsfrist på 2 år fra overtagelsesdagen, hvis sælgeren er ikke-erhvervsdrivende. Fristen skal dog ikke gælde, hvis sælgeren har handlet groft uagtsomt eller uhæderligt.

Det foreslås, at køberen skal have ret til at træde tilbage fra aftalen indtil overtagelsesdagen. Ved køb af en brugt ejendom skal dette dog kun gælde, hvis sælgeren er erhvervsdrivende og køberen er forbruger.

Udkastet indeholder også regler om krav mod tidligere led. Disse regler bygger på indtrædelsessynspunktet, jf. herom i kapitel 8, pkt. 8.5., nedenfor.

7.3.2.2.2. Udkastet til et nyt kapitel i forbrugerbeskyttelsesloven drejer sig hovedsagelig om forholdet mellem erhvervsdrivende og forbrugere. De foreslåede regler svarer indholdsmæssigt stort set til, hvad udvalget har foreslået for køb af "løs" ejendom - det gælder bl.a. mangelsreglerne. Der foreslås dog ikke nogen særlig kort reklamationsfrist.

7.3.2.2.3. Udvalget foreslår endelig, at der ved lov oprettes et "Boligkøbsnævn", der skal tage sig af tvister vedrørende forbrugeres boligkøb.

7.3.2.3. Jordabalkskommissionens arbejde drejer sig om fast ejendom. Man har udarbejdet et udkast til en gennemgribende revision og udvidelse af "jordabalken", således at loven kommer til at indeholde såvel reglerne om forholdet mellem køber og sælger som reglerne om tinglysning og pant i fast ejendom. For så vidt angår overdragelse af fast ejendom foreslås en udtømmende regulering af købers og sælgers indbyrdes forhold, svarende til en egentlig købelov. Der

vil i ret vidt omfang være tale om lovfæstelse af regler, som allerede er udviklet i retspraksis. De foreslåede misligholdelsesregler svarer i det væsentlige til gældende dansk ret.

Efter udkastet skal reglerne omfatte aftaler om køb af alle typer af ejendomme, men for så vidt angår ejendomme, der er bestemt til beboelse for køberen, henvises der i udkastet til Bostadsköpskommissionens mere vidtgående forslag. Det er således meningen, at reglerne om forbrugeres erhvervelse af fast ejendom som udgangspunkt skal være ens, uanset om der er tale om "løs" eller "fast" ejendom.

Den finske regering har i juni 1994 i Rigsdagen fremsat forslag til en helt ny Jordabalk på grundlag af kommissionens betænkning. Med hensyn til mangler foreslås der bl.a. en reklamationsfrist på 5 år fra købers overtagelse af ejendommen.

7.4. Udvalgets begrænsede brug af udenlandske erfaringer.

Som det vil fremgå af de følgende kapitler, har udvalget kun i meget begrænset omfang ment at kunne hente inspiration i de ordninger, der er gennemført eller foreslået i de øvrige nordiske lande eller i anden fremmed ret.

Grunden hertil er bl.a., at netop reguleringen af erhvervelse af fast ejendom traditionelt har været meget forskellig fra land til land. Udgangspunktet er derfor forskelligt. I Sverige og Finland har man således en gammel ordning med regulering af køb og salg i en "jordabalk", hvor vi ikke her i landet har haft en tilsvarende lovgivning.

Det spiller også en rolle, at det danske udvalg efter sit kommissorium er blevet anmodet om at undlade at fremkomme med forslag om en omfattende lovregulering, hvilket netop er det, som er sket i de andre lande.

Den vigtigste grund er imidlertid, at det danske udvalg mener at have fundet en model, der giver en mere fleksibel og tidssvarende løsning end en omfattende lovregulering, jf. nedenfor i kapitel 8, pkt. 8.4.

Afsnit V. Udvalgets overvejelser og forslag.

Kapitel 8. Køb af fast ejendom.

8.1. Behovet for forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom.

Køb af egen bolig er normalt et så omfattende økonomisk engagement, at det har afgørende indflydelse på den pågældendes samlede økonomiske situation. Imidlertid har de fleste, som køber hus, ingen eller kun meget begrænset erfaring med erhvervelse af fast ejendom. Derfor er det vigtigt, at den uerfarne forbruger i praksis kan sikre sig, at han giver den rigtige pris for ejendommen, og har mulighed for at få klarlagt, hvad aftalen vil indebære af økonomiske forpligtelser fremover.

På andre områder, f.eks. køb af løsøre, er forbrugerbeskyttelse normalt ensbetydende med køberbeskyttelse. På ejerboligmarkedet er overdragelse af brugte ejendomme imidlertid helt dominerende. Ved køb af brugte boliger er der også behov for at beskytte sælgeren. Det skyldes, at sælgeren af et brugt 1- eller 2-familiehus eller en lejlighed som regel også er en privatperson, der ikke er kyndig i ejendomshandel.

Både køber og sælger af en fast ejendom kan således være "forbruger" i bred forstand. På dette område bør forbrugerbeskyttelsen derfor i vidt omfang være rettet mod begge parter.

Udvalgets overvejelser har på den baggrund navnlig drejet sig om, hvordan man kan sikre, at der foreligger sådanne oplysninger i forbindelse med ejendomsoverdragelsen, at køberen ikke senere opdager forhold, der fører til skuffelse og eventuelt krav mod sælgeren.

Udvalgets kommissorium er for så vidt angår køb af fast ejendom begrænset til alene at angå det civile retlige forhold mellem sælger og køber. Udvalgets overvejelser har derfor navnlig drejet sig om selve aftalen mellem disse parter og i sær-

lig grad om de mangelproblemer, som fortsat giver anledning til et betydeligt antal tvister.

Udvalget finder dog grund til at fremhæve, at forbrugernes problemer i forbindelse med erhvervelse af fast ejendom ikke kun drejer sig om de civile retlige regler om forholdet mellem køber og sælger. Også strukturudviklingen på ejendomsformidlingsområdet og de regler, der gælder for ejendomsformidlers virksomhed, har væsentlig betydning for forbrugernes stilling i forbindelse med overdragelse af fast ejendom. Lovgivningen om ejendomsformidling er for ganske nylig blevet revideret, jf. ovenfor i kapitel 6, pkt. 6.1.2, vedrørende lov om omsætning af fast ejendom.

8.2. Aftalegrundlaget ved køb af fast ejendom.

8.2.1. Gældende ret.

8.2.1.1. Grundlaget for indgåelse af købsaftalen.

8.2.1.1.1. Regler om ejendomsformidling m.v.

Ejendomsformidlers virksomhed er navnlig reguleret i lov om omsætning af fast ejendom, jf. redegørelsen ovenfor i kapitel 6, pkt. 6.1.2. Af betydning for aftaleforholdet mellem køber og sælger er bl.a., at ejendomsformidleren skal handle i overensstemmelse med god skik og i videst muligt omfang søge at tilgodese begge parter berettigede interesser. (Formidleren antages dog normalt af sælger, og denne hæfter derfor som udgangspunkt, hvis ejendomsformidleren har givet køber urigtige oplysninger, f.eks. i salgsopstillingen.)

Ejendomsformidleren skal bl.a. oplyse parterne om, hvorvidt han er knyttet til en anden erhvervsdrivende ved en franchise- eller samarbejdsaftale.

Formidleren skal endvidere udarbejde en salgsopstilling for parterne inden aftalen indgås. Salgsopstillingen skal indeholde en beskrivelse af ejendommen samt oplysning om bl.a. kontantprisen, indestående lån, der kan overtages, brutto- og nettoejerdgiften, anvendelsesudgifterne, kontante finansieringsudgifter m.v.,-

byrder og gæld, der skal overtages uden for købesummen, ejendoms- og grundværdien, forsikringsforhold og ejendommens energimæssige tilstand. Hvis parterne når frem til en aftale, skal ejendomsformidleren endvidere udarbejde udkast til købsaftale, jf. herom nedenfor.

Markedsføringsloven gælder for ejendomsformidlers salgsvirksomhed samt for sælgeren, hvis ejendommen sælges erhvervmæssigt, men loven vil sjældent have selvstændig betydning for så vidt angår de spørgsmål, som er specifikt reguleret i lov om omsætning af fast ejendom.

Det følger endvidere af markedsføringslovens § 2, at der ikke må gives urigtige, vildledende eller urimeligt mangelfulde oplysninger, som er egnede til at påvirke køberens bedømmelse af ejendommen eller aftalen.

8.2.1.1.2. Sælgerens oplysningspligt.

Sælgeren har en almindelig pligt til at oplyse køberen om forhold, som sælgeren kender eller burde kende til, og som sælgeren må regne med vil kunne have betydning for køberens bedømmelse af ejendommen. Denne loyale oplysningspligt, der for fast ejendoms vedkommende er ulovbestemt, er nærmere omtalt nedenfor i pkt. 8.3.

8.2.1.2. Indgåelse af købsaftalen.

8.2.1.2.1. Formkrav m.v.

Der gælder ingen formkrav ved aftaler om køb af fast ejendom.

Der findes ikke i lovgivningen noget krav om, at aftaler om køb af fast ejendom skal være skriftlige. I overensstemmelse med almindelige aftaleretlige regler er en mundtlig aftale således lige så bindende som en skriftlig. I praksis er det imidlertid ofte svært at føre bevis for en mundtlig aftales nærmere indhold, og derfor indgås så godt som alle købsaftaler skriftligt. Selve købet kan imidlertid efter omstændighederne godt være bindende, inden der er skrevet slutseddel.

Afgørelserne i UfR 1983.111 H og UfR 1988.522H drejede sig begge om tilfælde, hvor det på grundlag af vidneforklaringer blev lagt til grund, at der var givet et bindende mundtligt tilsagn om køb af en fast ejendom.

Afgørelsen i UfR 1984.40H illustrerer, hvor meget der skal til for at et mundtligt tilsagn kan anses for bindende. I denne sag havde køberen deltaget i et telefonmøde med sælgeren og ejendomsformidleren efter bl.a. at have besigtiget ejendommen og set en salgsopstilling. Han havde ikke modtaget udkast til slutseddel, men under mødet - som han vidste blev optaget på bånd - erklærede han sig enig i salgsvilkårene på væsentlige punkter og erklærede sig tilfreds med samtaleforløbet. Højesterets flertal fandt, at køberen "ikke under de foreliggende omstændigheder ... kunne have haft et samlet overblik over salgsvilkårene og det findes derfor mod hans benægtelse betænkeligt at fastslå med den sikkerhed, som må kræves i et retsforhold som det foreliggende, at de stedfundne forholdsvis kortvarige mundtlige forhandlinger ikke blot havde karakter af en foreløbig stillingtagen ...".

Udtrykket "slutsedlen" er i lovgivningen blevet erstattet med "købsaftalen", jf. § 17 i den nye lov om omsætning af fast ejendom. En skriftlig købsaftale fastsætter normalt de nærmere handelsvilkår. Handelen kan dog i købsaftalen gøres betinget af visse bestemt angivne forhold. I praksis indføres der i købsaftaler ofte forbehold af denne type, både fra sælgerens og køberens side. Det forekommer efter det for udvalget oplyste i stigende omfang, at der indføres en bestemmelse om, at handelen er betinget af en advokats eller et pengeinstituts godkendelse. Efter nyere domspraksis lægges disse generelle forbehold til grund efter deres ordlyd, medmindre der er konkrete holdepunkter for at fortolke dem indskrænkende.

Højesteret har ved afgørelserne i UfR 1984.471H og UfR 1989.748H lagt sådanne generelt formulerede forbehold om advokats godkendelse til grund og bemærket, at der ikke var grund til at fortolke forbeholdene indskrænkende. I den ene sag var der ved underskrivelsen af slutsedlen et uafklaret spørgsmål om tilladelse til oprettelse af dyrekonsultation i ejendommen. I den anden sag havde køberen, der ikke havde haft bygningsagkyndig bistand, fået mistanke om mangler ved ejendommen på grund af et forbehold, som sælgeren ønskede indføjet i aftalen.

8.2.1.2.2. Købsaftalens indhold.

I lovgivningen findes intet krav om, at aftaler om køb af fast ejendom skal have et bestemt indhold.

Imidlertid indgås langt de fleste ejendomshandler som ovenfor nævnt med bistand fra en ejendomsformidler, der udfærdiger et udkast til købsaftale. Dette udkast skal indeholde en betryggende regulering af forholdet mellem parterne,

således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 14. Ejendomsformidleren skal således i udkastet til købsaftale bl.a. fastlægge vilkårene med hensyn til de punkter, som omtales i salgsopstillingen, jf. ovenfor.

Der er intet krav om, at købsaftaler skal udfærdiges på særlige blanketter og der findes heller ikke offentligt autoriserede standardslutsedler. Dansk Ejendoms-mæglerforening har udarbejdet et sæt standardkøbsaftaler, jf. nærmere om disse i kapitel 3, pkt. 3.4., ovenfor. Dansk Ejendoms-mæglerforening kræver dog ikke af de enkelte ejendoms-mæglere, at de skal bruge disse standardformularer.

Efter det for udvalget oplyste drøftes spørgsmålet om standardformularer m.v. for tiden af det rådgivende udvalg vedrørende ejendom som sætning, der er nedsat af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i medfør af § 30 i lov om omsætning af fast ejendom.

8.2.1.2.3. Aftaleretlige regler.

Aftalelovens almindelige regler om ugyldighed m.v. gælder også ved aftaler om køb af fast ejendom. Retssager om ugyldighed efter disse bestemmelser er sjældne, men forekommer dog.

Ved afgørelsen i UfR 1990.168H blev en aftale således tilsidesat efter aftalelovens § 33, hvorefter aftaler er uforbindende, hvis det vil stride mod almindelig hæderlighed at gøre dem gældende. I denne sag havde der været ført nogle salgsdrøftelser, men sælgeren havde til sidst meddelt den købsinteresserede, at han ikke ville sælge sit hus. Få dage efter dukkede den købsinteresserede uanmeldt og i følge med to fremmede personer op på sælgerens bopæl, hvor de fik ham til at underskrive en slutseddel. Slutsedlen indeholdt bl.a. nogle individuelle, ikke ukomplicerede vilkår, som havde betydning for fastsættelsen af købesummen. Sælgeren havde ingen bistand ved underskrivelsen, og den købsinteresserede vidste desuden, at sælgeren var ordblind og derfor ikke kunne læse og forstå slutsedlens tekst.

8.2.1.3. Udfyldning og fortolkning af købsaftalen.

Almindelige aftaleretlige grundsætninger om udfyldning og fortolkning af aftaler finder også anvendelse ved aftaler om køb af fast ejendom.

Spørgsmålet om udfyldning opstår, hvis et problem, der efterfølgende bliver aktuelt, ikke er reguleret i aftalen. For købsaftalens vedkommende vil det ofte være

nærliggende at anvende købelovens regler analogt, såfremt sagen drejer sig om køberens eller sælgerens forpligtelser, jf. nedenfor i punkt 8.3 om forholdet til reglerne i købeloven.

I praksis opstår der sjældent behov for udfyldning af aftaler om køb af fast ejendom, idet sådanne aftaler som regel indeholder en udførlig angivelse af aftalens vilkår. Der er oftere behov for at fortolke uklare eller tvetydige bestemmelser i aftalen, navnlig vedrørende garantier og ansvarsfraskrivelser.

8.2.1.3.1. Garantier.

I praksis opstår der ofte spørgsmål om, hvorvidt sælgeren har givet en garanti. Afgørelsen heraf beror på en samlet bedømmelse, hvori indgår en fortolkning af aftalens ordlyd og en konkret vurdering af parternes adfærd og udtalelser under forhandlingerne, jf. herved ordene "må anses tilsikrede" i købelovens § 42, som finder analog anvendelse. Hvis der i købsaftalen bruges udtryk som "garanterer" eller "indestår for" er der ingen tvivl, men sådanne udtryk er ret sjældne. Der vil ofte foreligge en stiltiende garanti, hvis sælgeren har givet klare og uforbeholdne oplysninger om en faktisk egenskab ved ejendommen, ihvertfald hvis oplysningen er givet i købsaftalen eller direkte under salgsforhandlingerne. Som eksempel herpå kan nævnes en erklæring om, at "de på ejendommen værende bygninger er lovligt opført, indrettet og benyttet". Derimod foreligger der normalt ikke en garanti, såfremt det alene erklæres, at der "sælger bekendt" ikke foreligger en eller anden fejl. En garanti vil efter omstændighederne kunne foreligge, hvis sælgeren som led i salgsforhandlingerne har henvist til andre dokumenter, som indeholder uforbeholdne oplysninger.

Der er mange eksempler på, hvordan spørgsmålet om, hvorvidt der er givet en garanti, i retspraksis afgøres på grundlag af en samlet, konkret vurdering af aftalen og parternes adfærd.

Afgørelsen i UfR 1977.473H drejede sig om en sag, hvor køber under salgsforhandlingerne havde udtrykt betænkelighed ved sælgers oplysning om, at ejendommen - hvorpå der bl.a. lå et stort og moderne beboelseshus - var forsynet med vand fra eget vandværk. Sælgeren erklærede derpå, at der var "godt og rigeligt vand til normalforbrug". I slutseddel og skøde optoges oplysning om vandværket og om sælgeres erklæring. Kort efter købet aftog vandtrykket, således at

køberen nu måtte hente vand hos naboen. Højesteret fandt under henvisning til de nævnte omstændigheder, at sælgerens erklæring måtte anses som en garanti for, at der var tilstrækkeligt vand.

Ved afgørelsen i UfR 1980.756U blev en oplysning i salgsoptillingen om, at taget var "nyt eternit", anset som en garanti. Taget var 8-10 år gammelt, og efter købet viste der sig at være revner i det. Køberen havde ikke undersøgt taget nærmere, og retten lagde desuden vægt på, at køberen næppe umiddelbart ville have opdaget forholdet, selv om han havde besigtiget taget.

Afgørelsen i UfR 1981.286H drejede sig også om oplysninger i salgsoptillingen. Ejendomsformidleren havde heri samt i annoncer oplyst, at ca. 315 tdr. land af ejendommens areal var agerjord. Det viste sig senere kun at være ca. 282 tdr. land. Landsretten fandt, at der forelå en afslagsbegrundende mangel, men ikke en garanti. Spørgsmålet om garanti forelå ikke for Højesteret.

Ved afgørelsen i UfR 1983.383H blev det efter en samlet vurdering lagt til grund, at sælger havde tilsikret køberen, at huset kunne bruges til helårsbeboelse. Retten lagde vægt på nogle vidneforklaringer, bl.a. om, hvilke oplysninger, der var blevet givet køberen før og under handelen, og om, at der på køberens udtrykkelige anmodning var blevet optaget en passus i slutsedlen, hvorefter ejendommens anvendelse blev angivet som "helårsbeboelse".

Afgørelsen i UfR 1984.704H drejede sig om en sag, hvor der i slutsedlen var blevet henvist til tingbogen med hensyn til servitutter. I skødet blev der imidlertid optaget en oplysning om, at "der ikke på parcellen var tinglyst servitutter af nogen art". Det viste sig senere, at oplysningen var forkert, idet der på ejendommen hvilede en servitut vedrørende bebyggelse. Landsretten fandt, at oplysningen i skødet var en garanti, og tillagde erstatning. I Højesteret blev sælgeren imidlertid frifundet for køberens erstatningskrav, idet køberen ikke fandtes at have lidt et tab, fordi servituten ikke havde en sådan konkret betydning, at ejendommens værdi var forringet.

8.2.1.3.2. Ansvarsfraskrivelser.

De fleste købsaftaler og skøder indeholder et helt generelt forbehold om, at ejendommen sælges "som den er og forefindes" eller lignende. I retspraksis tillægges der som udgangspunkt ikke sådanne helt generelle og standardmæssige forbehold nogen særlig retsvirkning. Udgangspunktet fraviges dog, hvis sælger er et bo under offentlig behandling, eller hvis der er tale om salg på tvangsauktion. I disse tilfælde er der et særligt hensyn at tage til sælger, hvilket køberen vil være bekendt med.

Afgørelsen i UfR 1978.299SH drejede sig om et tilfælde, hvor sælgeren var et konkursbo, som i slutseddel og skøde havde anført, at ejendommen "sælges som den er og forefindes og uden ansvar for skifteretten, konkursboet eller kurator." Der viste sig senere en mindre fejl, der dog ansås som en mangel. Retten udtalte,

at "bobehandlingshensyn medfører. . . . , at boet ved salg af et aktiv kan fritage sig for det en sælger ellers påhvilende ansvar ved anvendelse af klausuler af et vist almindeligt indhold Der er ikke herved taget stilling til, hvorledes forholdet ville være ved en klausul som den nævnte i tilfælde af en betydelig skjult mangel, for hvilken et krav snarest muligt rejses".

I andre tilfælde, hvor sælgeren aldrig eller kun ganske kortvarigt har boet i ejendommen, forekommer det også, at sælgeren ønsker at indføre ansvarsfraskrivelse af generel karakter i aftalen. F.eks, findes der følgende ansvarsfraskrivelse i realkreditinstitutternes standardvilkår for salg af ejendomme, som man har overtaget på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver:

"Køber er bekendt med, at sælger har erhvervet ejendommen på tvangsauktion, og er derfor indforstået med, at sælger er uden ansvar for mangler (herunder hvidevarers stand og anvendelighed) af nogen art, bortset fra adkomstmangler. Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i anledning af faktiske mangler ved det solgte, det være sig i form af ophævelse af handelen, krav om erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen. Mangler, der påvises efter slutsedlens underskrift, er således sælger uvedkommende...Parterne er enige om, at prisen er afstemt efter ovenstående."

Det er ikke afklaret i retspraksis, i hvilket omfang sådanne generelle ansvarsfraskrivelse har retsvirkning efter deres indhold. Under udvalgets drøftelser er der givet udtryk for betydelig tvivl om, hvorvidt en generel ansvarsfraskrivelse som den citerede vil afskære køberen fra at kræve forholdsmæssigt afslag, hvis der senere viser sig væsentlige skjulte mangler ved ejendommen, også selv om det kan dokumenteres, at ansvarsfraskrivelsen har haft konkret indflydelse på prisdrøftelserne. Særligt for så vidt angår realkreditinstitutternes ansvarsfraskrivelse er der i udvalget givet udtryk for, at forbrugere, der køber en bolig, ikke umiddelbart synes at være nærmere end de erhvervsmæssigt handlende realkreditinstitutter til at søge oplyst, om der er fejl ved ejendommen.

I øvrigt er man i retspraksis restriktiv ved fortolkningen af ansvarsfraskrivelse. Normalt tillægges en ansvarsfraskrivelse kun retsvirkning, hvis den drejer sig om bestemt angivne fejl. Desuden er det en betingelse, at ansvarsfraskrivelsen er konkret fremhævet, d.v.s. at den ikke blot er optaget i en fortrykt standardformular, som køber ikke har haft særlig anledning til at sætte sig nærmere ind i.

I et vist omfang lægges der vægt på sælgerens interesse i at fraskrive sig ansvaret, jf. ovenfor om salg fra boer m.v.

Afgørelsen i UfR 1977.950H drejede sig om et tilfælde, hvor en kommune havde solgt en byggegrund til en lokal advokat og i skødet havde indføjet følgende klausul: "Det solgte areal overdrages således som det er og forefindes. Parcellen købes i øvrigt uden ansvar for sælger for mangler af nogen art, herunder også jordbundsforhold, idet der gøres opmærksom på, at der, da vejen blev istandsat, er sket opfyldning af grunden. Opfyldningen har på dele af grunden en højde af op til 3 m". Efter købet viste det sig, at der var et tørvelag under opfyldningen, og at tørvelaget nødvendiggjorde pilotering. Udgiften hertil oversteg købesummen. Sagens væsentligste tvivlsspørgsmål var, om kommunen havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Højesterets flertal fandt, at dette ikke var tilfældet. Højesterets flertal udtalte herefter: "Det må efter (køberens) forklaring om hans kendskab til kommunens grundskøder antages, at han har været vidende om de ved (sælgerens) grundsalg sædvanligt tagne - også i det foreliggende skøde nævnte - særskilte forbehold om ansvarsfraskrivelse vedrørende jordbundsforholdene. Skødets tilføjelse om opfyldning på grunden findes alene at måtte anses som en oplysning, som (køberen) ikke med føje har kunnet opfatte som en opgivelse af eller indskrænkning i forbeholdet vedrørende jordbundsforholdene. Disse dommere finder, at (køberen) herefter er afskåret fra krav på såvel erstatning som forholdsmæssigt afslag". Mindretallet udtalte: "Kommunen udbød parcellen som byggegrund til bebyggelse med et enfamiliehus, men det viste sig, at sådan bebyggelse ikke kunne ske uden afholdelse af ekstraudgifter til pilotering m.v. til et beløb, som efter det oplyste langt oversteg købesummen 80.000 kr. (Køberen) kunne have foretaget en jordbundsundersøgelse før købet, men det må antages, at den kun i meget begrænset omfang ville have afsløret mangelen. Det findes under disse omstændigheder uantageligt, at kommunen under henvisning til det tagne forbehold om ansvarsfrihed skulle kunne afvise ethvert krav om afslag i købesummen. Forbeholdet kunne efter sin formulering med nogen føje forstås som sigtende helt eller i det væsentlige til den foretagne opfyldning og i hvert fald ikke som sigtende til en mangel, der i realiteten gjorde arealet værdiløst som byggegrund og var så vanskelig at erkende som den foreliggende".

Afgørelsen i UfR 1981.879V drejede sig om et hus, der var opført i 1898. I skødet var optaget følgende klausul: Det solgte overdrages i den stand, hvori det er og forefindes og således som det er køberen bekendt og påvist og af denne antaget uden ansvar for sælgeren for skjulte mangler, såvidt de er ham ubekendte, hvorved bemærkes, at der sælger bekendt ikke er forekommet angreb af svamp eller husbukke i ejendommen." Under salgsforhandlingerne havde sælgeren oplyst, at en del af huset på et tidspunkt var lavet om fra stald til beboelse, og sælgeren havde sagt, at det var "et godt hus, og at der ikke var mere råd end man kunne forvente af et 100 år gammelt hus". Efter købet viste der sig at være svamp i huset. Landsretten lagde til grund, at sælgeren ikke havde kendt til svampeangreb. Retten fandt, at sælger ved de nævnte oplysninger under salgsforhandlingerne havde henledt køberens opmærksomhed på, "at der var eller havde været fugtproblemer, som i betragtning af husets alder kunne have givet (køberen) anledning til at lade foretage en nærmere undersøgelse af dets konstruktion og tilstand." Retten udtalte herefter: "Ved vurderingen af, om ansvarsfraskrivelsesklausulen i skødets § 4 under de således foreliggende omstændigheder kan føre til frifindelse af (sælgeren), må landsretten lægge vægt på, at (sælgeren) og dennes ægtefælle har haft en rimelig og anerkendelsesværdig interesse i at sikre sig mod på et senere tidspunkt at blive draget til ansvar for dem ubekendte skjulte mangler ved huset. På denne baggrund finder landsretten, at den i skødets § 4 indeholdte ansvarsfraskrivelsesklausul er således konkretiseret, at (køberen) ikke

har noget krav på erstatning eller forholdsmæssigt afslag i anledning af det efter hans overtagelse af ejendommen konstaterede svampeangreb."

Afgørelsen i UfR 1984.1093H drejede sig også om en kommunes salg af en byggegrund. I salgsvilkårene var indføjet en klausul om, at kommunen tog forbehold med hensyn til grundvanskeligheder. Det oplystes, at grunden var opfyldt. Efter at der var bygget et hus på grunden begyndte murværket at slå revner som følge af sætninger. Kommunen fandtes ikke at have tilsidesat sin oplysningspligt, og kommunen blev derfor under henvisning til ansvarsfraskrivelsen frifundet for køberens krav.

Hvis en ansvarsfraskrivelse i øvrigt er gyldig og der ikke er aftalt noget om, hvilke mangelsbeføjelser den afskærer, afskæres alle mangelsbeføjelser.

Selv om en ansvarsfraskrivelse i øvrigt er gyldig, ses der i vidt omfang bort fra den, hvis sælgeren har handlet erstatningspådragende. Sælgeren kan således ikke mod bedre vidende fraskrive sig ansvaret for mangler ved ejendommen. Ansvarsfraskrivelsen viger, selv om sælgerens uvidenhed om fejlen alene skyldes uagtsomhed. Muligvis vil ansvarsfraskrivelsen dog slå igennem, hvis den udviste uagtsomhed er meget beskeden. Hvis sælgeren er bygmester, viger ansvarsfraskrivelsen på samme måde, således at der også ses bort fra ansvarsfraskrivelsen, hvis manglen skyldes fagfejl begået af de udførende. Muligvis slår ansvarsfraskrivelsen dog også her igennem, hvis fagfejlen ikke er grov.

Som eksempel på, at ansvarsfraskrivelse viger for et erstatningsgrundlag, kan nævnes afgørelsen i UfR 1984.191H. Sagen drejede sig om et tilfælde, hvor sælgeren af en byggegrund havde fraskrevet sig ansvaret for, om parcellen var egnet til bebyggelse. Køberne havde under salgsforhandlingerne tilkendegivet, at de ønskede at bygge et hus med kælder. Under det efterfølgende byggeri opstod der problemer med grundvandstanden. I landsrettens flertals præmisser, der blev tiltrådt af Højesteret, anføres på baggrund af bevisførelsen, at sælgeren i hvert fald burde have været klar over, at grundvandstanden kunne give problemer ved senere byggeri. Sælgeren, der havde udstykket og solgt grunden erhvervsmæssigt, burde i det mindste have gjort køberne opmærksom på problemet, så de selv kunne have undersøgt sagen nærmere. I præmisserne anføres herefter: "Ved at have undladt dette findes (sælgeren) ... at burde erstatte (køberen) den merudgift, der vil medgå til at gøre den projekterede kælder vandtæt. Det bemærkes herved, at der under de angivne omstændigheder ikke kan tillægges (sælgerens) ansvarsfraskrivelse betydning...".

8.2.2. Udvalgets overvejelser og forslag.

8.2.2.1. Grundlaget for indgåelse af købsaftalen.

I praksis sælges langt de fleste private boliger med bistand fra en professionel ejendomsformidler.

Den måde, hvorpå den professionelle ejendomsformidling foregår, har således væsentlig betydning for forbrugere, der vil købe eller sælge en bolig. Det er vigtigt, at parterne får en god og fyldestgørende rådgivning inden de skriver under på en købsaftale. Privatpersoner, der optræder som køber eller sælger af egen bolig, har typisk et meget begrænset erfaringsgrundlag at støtte sig til, når der skal træffes beslutninger vedrørende købspris, øvrige salgsvilkår, finansiering m.v.

Udvalget har under hensyn til sit kommissorium koncentreret sig om, hvordan man kan styrke forbrugernes retsstilling i det civile retlige forhold mellem køber og sælger. Udvalget finder det imidlertid væsentligt at understrege, at det for forbrugeren kan være lige så vigtigt at have grundigt kendskab til de økonomiske aspekter af en hushandel. Beslutningen om at købe en ejerbolig stiller så store krav til køberens samlede økonomiske formåen, at det kan have afgørende betydning for forbrugeren økonomiske situation, om han træffer fornuftige beslutninger om, hvor meget han vil betale for den pågældende ejendom, hvordan købet skal finansieres, o.s.v., og om han er bekendt med de løbende udgifter, der vil være forbundet med at eje og vedligeholde ejendommen. Sælgeren skal ofte købe et andet hus i forbindelse med salget af den nuværende bolig, og derfor er det også vigtigt for ham at have den fornødne viden om de økonomiske sider af sagen.

Som eksempel på et forhold, der har væsentlig betydning ud fra et forbrugerbeskyttelsessynspunkt, kan nævnes, at faste ejendomme indtil for nylig helt overvejende har været udbudt til salg på det første års brutto-/nettoydelse, jf. ovenfor i kapitel 3, pkt. 3.1.2. En sådan fremgangsmåde medfører, at den købspris, der skilles med, er "prioriteret", idet man for at kunne udregne brutto-/nettoydelser er nødt til at forudsætte én bestemt finansieringsmåde. Denne måde at udbyde ejendomme på kan tilsløre, at forbrugeren beslutning om at købe en ejerbolig reelt indebærer, at der skal træffes to forskellige beslutninger, som hver især kan være

lige vigtige, nemlig dels beslutningen om, hvilken pris (købesummen), han vil give for ejendommen, dels beslutningen om, hvordan købesummen i givet fald skal finansieres. I praksis er der mange forskellige måder at finansiere et køb på - man kan vælge mellem flere forskellige långivere, man kan vælge lån med kort eller lang løbetid, man kan vælge mellem lån med forskellige afdragsprofiler, o.s.v.

Den beskrevne måde at udbyde ejendomme på har kunnet medvirke til, at den ikke-sagkyndige køber undlader at undersøge disse forskellige muligheder til bunds og blot "tager imod" den forudsatte finansiering, hvis den indebærer en månedlig ydelse, som køberen mener at kunne klare. Ved den i kapitel 6, pkt. 6.1.2., omtalte lov om omsætning af fast ejendom, der trådte i kraft den 1. januar 1994, er dette problem løst ved, at ejendomme fremover skal udbydes til salg med angivelse af den pris, hvortil ejendommen vil kunne købes kontant. Ved at angive en sådan kontantpris vil det blive mere klart for den køber, som ikke har kontanter nok, at spørgsmålet om, hvordan købesummen skal finansieres, er et problem, man bør tage selvstændig stilling til. Endvidere vil udbud med angivelse af en sådan kontantpris gøre det muligt at foretage en reel sammenligning af priserne på ejendomme.

8.2.2.2. Indgåelse af købsaftalen.

8.2.2.2.1. Formelle krav til aftalen.

Bør der stilles krav om, at aftaler om køb af fast ejendom skal indgås på offentligt godkendte standardformularer?

Formålet med at stille et sådant formelt krav til parternes aftale skulle dels være at sikre, at alle afgørende elementer i aftalen foreligger skriftligt, dels at sikre, at købsaftalerne er udformet på en overskuelig måde, der klargør parternes retsstilling og effektivt tilskynder dem til at tage stilling til alle væsentlige økonomiske og juridiske spørgsmål, inden de skriver under. Under udvalgets drøftelser har navnlig Forbrugerrådets repræsentant fremhævet disse principielle fordele ved et krav om offentligt godkendte standardformularer.

Efter udvalgets opfattelse ville et krav om skriftlighed og om anvendelse af god-

kendte standardkøbsaftaler imidlertid give anledning til store problemer, navnlig fordi det i praksis ville være vanskeligt at afgrænse de formelle krav anvendelsesområde.

Det ville bl.a. kunne føre til helt urimelige resultater, hvis købsaftalen i sin helhed skulle være uforbindende for køberen, blot fordi en bi-aftale - f.eks. om medfølgende løsøre eller om udbedring af konstaterede skader - er blevet indgået mundtligt eller på et stykke blankt papir. Sådanne bi- eller sideaftaler om forhold, som har en sådan sammenhæng med handelen, at de naturligt indgås i forbindelse med denne, forekommer jævnlige. Nogle gange indføjtes de i selve købsaftalen, andre gange ikke. For at holde disse bi-aftaler uden for skriftlighedskravet, måtte det i givet fald formuleres på en sådan måde, at kravet kun kom til at omfatte selve aftalen om køb samt de vilkår, hvis opfyldelse købet er betinget af. Imidlertid kan det i praksis ofte være meget vanskeligt at skelne mellem de elementer i aftalekomplekset, som er gjort til betingelser for selve overdragelsen, og elementer, som ikke er betingelser. Hertil kommer, at da nogle aftalepunkter som nævnt har karakter af bi-aftaler, selv om de er indføjede i købsaftalen, vil sådanne aftalepunkter i givet fald kunne ændres ved mundtlig aftale.

Skal man finde en tilfredsstillende løsning på disse problemer, kan det efter udvalgets opfattelse næppe ske uden at reglerne bliver så komplicerede og vanskelige at gennemskue, at den forbrugerbeskyttelsesmæssige fordel går tabt.

Udvalget lægger endvidere vægt på, at næsten alle aftaler om køb af fast ejendom indgås skriftligt allerede i dag, og at domstolene i praksis stiller strenge krav for at anse en mundtlig købsaftale for bindende.

På denne baggrund har udvalget ikke fundet grundlag for at foreslå, at der ved lov fastsættes formelle krav til aftaler om køb af fast ejendom.

Udvalget har imidlertid gennemgået Dansk Ejendomsmæglerforenings autoriserede standardkøbsaftaler og standardvilkår for omsætning af fast ejendom og har i den forbindelse drøftet, om disse standarddokumenter eventuelt kan udformes på en mere forbrugervenlig måde.

DEs standardvilkår for omsætning af fast ejendom indeholder en række bestemmelser, hvis juridiske karakter er vidt forskellige. Imidlertid er der hverken ved struktureringen eller den typografiske opsætning af formularerne gjort forsøg på at henlede parternes opmærksomhed på, at nogle af bestemmelserne reelt er åbne for forhandling, og at andre er rent oplysende eller alene refererer gældende retsregler.

På den baggrund opfordrede udvalget i 1991 Advokatrådet og Dansk Ejendoms-mæglerforening til i fællesskab at gennemgå DEs standardvilkår m.v. med henblik på at undersøge, om bestemmelserne vil kunne inddeles efter deres juridiske betydning på en for ikke-sagkyndige overskuelig og let tilgængelig måde. De to organisationer har herefter foretaget en sådan gennemgang. Deres repræsentanter i udvalget har imidlertid oplyst, at det er umuligt at inddele de forskellige kategorier af bestemmelser på en måde, som er væsentligt mere klar og overskuelig. Man har navnlig gjort forsøg med at angive bestemmelsernes juridiske betydning med forskellige farver, men resultatet har ikke været tilfredsstillende. Udvalget har haft lejlighed til at gøre sig bekendt med resultatet af dette forsøg og er enig med organisationerne i, at formularerne ikke bliver mere forbrugervenlige på den måde. Med tilladelse fra de to organisationer har udvalget som bilag 6 til betænkningen medtaget det farveinddelte udkast til en formular med DEs standardbestemmelser for omsætning af fast ejendom.

Udvalget konstaterer på denne baggrund, at det næppe er muligt at komme videre ad denne vej, og udvalget har som følge heraf heller ikke fundet grundlag for f.eks. at foreslå, at fortrykte standardkøbsaftaler m.v. skal være godkendt af en offentlig myndighed. Efter udvalgets opfattelse kan det ikke antages, at en sådan godkendelsesordning ville føre til så væsentlige forbedringer, at det kunne opveje administrationsudgifterne ved en sådan ordning.

Dette betyder dog ikke, at standardformularerne m.v. ikke kan forbedres på enkelte punkter. Efter udvalgets opfattelse ville det således være nærliggende, om man i standardkøbsaftalerne indføjede et særligt punkt om eventuelle ansvarsfraskrivelse og garantier. Hermed ville parterne i højere grad blive tilskyndet til at tage klar stilling til disse spørgsmål - der ofte volder problemer i praksis - inden der skrives under på købsaftalen. Sammenholdt med de nye regler i lov om om-

sætning af fast ejendom, vil en gennemførelse af forslagene i denne betænkning medføre, at det af købsaftalen skal fremgå, om der foreligger en tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring, og i givet fald om parterne er gjort bekendt med retsvirkningerne heraf.

8.2.2.2.2. Aftaleretlige regler

Efter aftalelovens § 36 kan formueretlige aftaler tilsidesættes helt eller delvist, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende. Ved anvendelsen af denne generalklausul skal der tages hensyn til forholdene ved aftalens indgåelse, aftalens indhold samt senere indtrufne omstændigheder. Generalklausulen giver mulighed for at tilsidesætte hele aftalen eller enkelte dele af aftalen, f.eks, en urimelig ansvarsfraskrivelse. Det er oplyst over for udvalget, at Justitsministeriet overvejer i forbindelse med gennemførelsen af EF-direktivet om urimelige kontraktvilkår at fremsætte forslag om en ændring af § 36, således at domstolene også får mulighed for at ændre urimelige aftalevilkår.

Aftalelovens § 36 kan anvendes i forbindelse med såvel standardkontrakter som individuelle aftaler.

Udvalget finder ikke, at der bør gælde særlige ugyldighedsregler ved køb af fast ejendom.

8.2.2.3. Fortolkning af købsaftalen m.v.

Udvalget finder, at den ovenfor refererede retspraksis med hensyn til fortolkningen af garantier og ansvarsfraskrivelser i det store og hele er tilfredsstillende ud fra et forbrugerbeskyttelsessynspunkt.

Udvalget finder det bedst, at domstolene i sager om køb af fast ejendom, hvor aftalekomplekset som regel er omfattende, har mulighed for at vurdere de konkrete tilfælde på et relativt ubundet grundlag.

Efter almindelige bevisbyreregler må den, som vil gøre gældende, at der er indgået en aftale om et eller andet, føre bevis herfor. Det kan afhænge noget af den

konkrete situation, hvor meget der kræves for at løfte denne bevisbyrde. Det kan bl.a. tale for at lempe kravene, hvis modparten har lettest ved at skaffe beviserne.

Efter udvalgets opfattelse fører de almindelige principper om bevisbyrde m.v. normalt til rimelige resultater i praksis.

8.3. Mangler ved fast ejendom.

8.3.1. Gældende ret.

8.3.1.1. Om forholdet til reglerne i købeloven.

Købeloven fra 1906 gælder ikke for køb af fast ejendom, jf. lovens § 1a, stk. 1.

En række af lovens regler er imidlertid udtryk for almindelige køberetlige grund-sætninger, og dens principper anvendes derfor i vidt omfang ved køb og salg af fast ejendom. Dette gælder bl.a. reglerne om mangler ved det solgte.

Købelovens regler er således på en række områder et relevant udgangspunkt ved beskrivelsen af gældende ret med hensyn til mangler ved fast ejendom.

8.3.1.2. Forskellen mellem faktiske og retlige mangler.

Ved behandlingen af mangelsproblemer skelnes der mellem faktiske og retlige mangler.

En "faktisk mangel" angår ejendommens fysiske tilstand, f.eks, fejl ved murværk eller tag. En "retlig mangel" er karakteriseret ved, at sælgeren savner den fornød-ne retlige kompetence til at give køberen en ejendom, der er fri for mangler, f.eks, fordi pantehæftelserne er større end forudsat, fordi der hviler en for købe-ren væsentlig rådighedsindskrænkning på ejendommen, som køberen ikke burde have været forberedt på, eller fordi sælgeren slet ikke var ejer af ejendommen.

Køberens beføjelser er stort set de samme ved faktiske og retlige mangler, men der er dog den væsentlige forskel, at sælgeren efter købelovens § 59 - som anta-ges at gælde analogt for fast ejendom - ifalder erstatningsansvar for "van-hjemmel" på objektivt grundlag. "Vanhjemmel" er et lidt snævere begreb end

"retlige mangler", idet det normalt kun bruges om mangler, der skyldes, at tredje- mand har en modstående ret. Offentligretlige rådighedsindskrænkninger falder således som udgangspunkt uden for vanhjemmelsbegrebet.

Afgrænsningen mellem faktiske og retlige mangler kan undertiden give anledning til tvivl. Ulovlige bygningsindretninger kunne således efter den nævnte definition anses som retlige mangler, men i både retspraksis og den juridiske litteratur behandles disse normalt som faktiske mangler, navnlig fordi en ulovlig bygningsindretning typisk kan lovliggøres ved en fysisk "udbedring".

Det er de faktiske mangler, som spiller den store rolle i retspraksis. Foreligger der en retlig mangel, vil køberens retsstilling normalt være ganske klar. Den følgende redegørelse for mangelsbegrebet og mangelsbeføjelserne drejer sig derfor kun om faktiske mangler.

8.3.1.3. Mangelsbegrebet.

8.3.1.3.1. Reglerne i købeloven.

Indtil 1979, hvor et afsnit om forbruger køb blev indsat, indeholdt købeloven ingen definition af begrebet "en mangel". I retspraksis var der imidlertid udviklet nogle retningslinjer for, hvornår der foreligger en mangel.

Den **mangelsdefinition**, der nu findes i købelovens §§ 76 og 77, er ifølge lovens motiver (Folketingstidende 1978-79, tillæg A, sp. 2152 **ff**) udtryk for almindelige køberetlige grundsætninger. Retspraksis vedrørende sælgers loyale oplysningspligt ved salg af fast ejendom har været det direkte forbillede ved udformningen af § 76, stk. 1, nr. 3, jf. Købelovudvalgets betænkning nr. 845/1978, s. 26 f.

Bestemmelserne lyder således:

§ 76. Der foreligger en mangel ved salgsgenstanden, hvis:

- 1) genstanden ikke svarer til den betegnelse, hvorunder den er

solgt, eller sælgeren i øvrigt ved køkets afslutning har givet urigtige eller vildledende oplysninger, der kan antages at have haft betydning for køberens bedømmelse af genstanden,

2) sælgeren eller et tidligere salgsled har givet oplysninger som nævnt i nr. 1 på varens indpakning, i annoncer eller i andre meddelelser, der er beregnet til at komme til almenhedens eller køberens kundskab,

3) sælgeren har forsømt at give køberen oplysning om forhold, der har haft betydning for køberens bedømmelse af genstanden, og som sælgeren kendte eller burde kende, eller

4) genstanden i øvrigt er af en anden eller ringere beskaffenhed eller brugbarhed, end den ifølge aftalen og de foreliggende omstændigheder skulle være.

Stk. 2. Køberen kan ikke påberåbe sig en urigtig eller vildledende oplysning, der senest ved indgåelsen af aftalen om købet er rettet.

§ 77. Selv om salgsgenstanden er solgt som den er og forefindes eller med tilsvarende forbehold, kan køberen i de tilfælde, der er nævnt i § 76, stk. 1, nr. 1-3, påberåbe sig, at genstanden lider af en mangel. Det samme gælder, hvis genstanden er i væsentlig ringere stand, end køberen under hensyn til prisen og omstændighederne i øvrigt havde grund til at regne med.

Stk. 2. Brugte genstande, som sælges på auktion, anses for solgt som de er og forefindes.

Efter købelovens § 76, stk. 1, nr. 1-3, er det solgte således mangelfuldt, hvis sælgeren ved køkets afslutning har givet urigtige eller vildledende oplysninger, som kan antages at have haft betydning for køberens bedømmelse af salgsgenstanden, hvis sælgeren (eller et tidligere salgsled) har givet sådanne oplysninger i annoncer eller lignende, eller hvis sælgeren har undladt at oplyse køberen om forhold, som har haft betydning for køberens bedømmelse af salgsgenstanden, og som sælgeren kendte eller burde kende til.

§ 76, stk. 1, nr. 4, indeholder en almindelig mangelsdefinition, hvorefter det solgte er mangelfuldt, hvis det i øvrigt er af en anden eller ringere beskaffenhed eller brugbarhed, end det efter aftalen og de foreliggende omstændigheder skulle være. Stk. 1, nr. 1-3, skal således ses som eksemplifikationer af det almindelige mangelsbegreb i nr. 4.

§ 77 indeholder en mangelsdefinition, som gælder i tilfælde, hvor salgsgenstanden er solgt med standardforbehold som "som den er og forefindes", "som beset" eller lignende. I disse tilfælde er det solgte mangelfuldt under de omstændigheder, som er nævnt i § 76, stk. 1, nr. 1-3, samt hvis det solgte er i væsentligt ringere stand, end køberen under hensyn til prisen og de øvrige omstændigheder havde grund til at regne med.

8.3.1.3.2. Den juridiske teori.

I den juridiske litteratur har der navnlig i de senere år været megen diskussion om mangelsbegrebet og mangelsbeføjelserne.

Efterkrigstidens første større teoretiske fremstilling af mangelsproblemerne ved fast ejendom er P. Spleths artikel fra 1947, "Nogle bemærkninger om dansk rets stilling med hensyn til mangelsbeføjelser ved køb af fast ejendom" (TfR 1947, s. 154 ff). I denne artikel defineres mangelsbegrebet sådan, at der kun foreligger en mangel, hvis den pågældende fejl ved huset overstiger, hvad køberen måtte være forberedt på. Begrebet skulle alene omfatte forhold, som medfører en eller flere mangelsbeføjelser. Efter Spleths opfattelse må køberen af et brugt hus være forberedt på lidt af hvert, og køberen har således i almindelighed ingen ret til at forvente, at huset ikke kan have en og anden fejl, som tilsvarende huse ellers normalt ikke har. Et afgørende synspunkt er, at køberen - bortset fra garantitilfælde - må regne med, at der kan være dette og hint ved et brugt hus, som ikke er helt i orden, men at han samtidig har ret til at forvente, at sælgeren ikke holder noget skjult for ham. Sælgerens subjektive forhold og salgsforhandlingernes og aftalens konkrete indhold er således væsentlige elementer i mangelsbedømmelsen: Der skal meget til, for at der kan antages at foreligge en mangel, hvis der ikke er givet en garanti og ikke er noget at bebrejde sælgeren.

Siden 1954 har det teoretiske hovedværk været A. Vinding Kruses bog "Misligholdelse af ejendomskøb" (nu "Ejendomskøb", 6. udg., 1992). Efter Vinding Kruses opfattelse er en fast ejendom behæftet med en mangel, hvis en garanti svigter, eller hvis ejendommen ikke svarer til køberens relevante forudsætninger. Vin-

ding Kruse skelner mellem individuelle og generelle forudsætninger.

Med individuelle forudsætninger menes den konkrete købers særlige forudsætninger for købet, og synspunktet hviler på den traditionelle forudsætningslære, hvorefter en forudsætning er "relevant", hvis den 1) har haft væsentlig betydning for køberens bedømmelse af ejendommen, 2) dette var klart for sælgeren, og 3) det konkret er rimeligt at pålægge sælgeren risikoen for, at forudsætningen er bristet.

De generelle forudsætninger, eller det "generelle mangelsbegreb", er derimod objektivt betonet. Efter Vinding Kruses opfattelse foreligger der en mangel, hvis "ejendommen under hensyn til dens type, alder, indretning og de øvrige konkrete omstændigheder er ringere, end man normalt kan forvente". Der kan godt foreligge en mangel, uden at køberen kan gøre nogen mangelsbeføjelse gældende. Afslagsbeføjelsen skal nemlig kun kunne anvendes i "relativt grove eller i øvrigt klare tilfælde", jf. nedenfor under pkt. 8.3.1.4.3. Mangelsbegrebet er således ikke "funktionelt".

Der er ingen tvivl om, at Vinding Kruses mangelsbegreb har haft gennemslagskraft i retspraksis, og begrebet er en væsentlig del af grundlaget for den mangelsdefinition, som i 1979 blev optaget i købelovens §§ 76 og 77.

I de senere år har der været en ret intens teoretisk debat om bl.a. mangelsbegrebet. Baggrunden herfor er navnlig, at antallet af tvister om mangler ved fast ejendom steg betydeligt i løbet af 1970'erne og -80'erne.

Under debatten er fremkommet artikler af Jørgen Hansen i Ugeskrift for Retsvæsen 1987 B.337 ff, og af H.P. Rosenmeier i UfR 1988 B.13 ff, samt H.P. Rosenmeiers bog fra 1988, "Mangler ved fast ejendom". Et gennemgående synspunkt i de nævnte artikler og bogen er, at Vinding Kruses generelle mangelsbegreb har ført til, at alt for meget er blevet kaldt "mangler", hvilket i sig selv leder i retning af at give forholdsmæssigt afslag på for spinkelt et grundlag.

Jørgen Hansen foreslog i sin artikel fra 1987, at mangelsbegrebet indskrænkes til kun at omfatte garantitilfælde, og at der samtidig skabes bedre mulighed for i praksis at forhindre, at køberes forudsætninger brister. Dette kan bl.a. ske ved at indføre obligatoriske besigtigelsesordninger og ved at give køberen ret til at træde tilbage fra aftalen.

H.P. Rosenmeiers forslag går ud på at ændre mangelsbegrebet sådan, at en mangel (igen) defineres som "et faktisk forhold, som går ud over, hvad køber må være forberedt på". Forhold, som der er garanteret mod, skal holdes uden for mangelsbegrebet. Afgørelsen af, om der foreligger en mangel, skal efter denne definition bero på en samlet vurdering af de nærmere omstændigheder, herunder ejendommens alder og pris, samt aftalens konkrete indhold. Dette mangelsbegreb er ikke tænkt at skulle udelukke, at der kan foreligge en mangel, selv om den ikke udløser nogen mangelsbeføjelse.

A. Vinding Kruse har i en artikel i UfR 1988 B. 121 ff anført, at han fortsat finder sin mangelsdefinition naturlig og operativ, men at hans mange reservationer med hensyn til, hvad der i de konkrete tilfælde bør kaldes en mangel ved huse, også efter det generelle mangelsbegreb, tilsyneladende ikke er blevet fulgt i retspraksis. Det samme gælder med hensyn til anvendelsen af forholdsmæssigt afslag. Denne udvikling kan imidlertid ikke lægges selve det teoretiske mangelsbegreb til last.

I en anmeldelse af H.P. Rosenmeiers bog har A. Grathe (Juristen, 1989, s. 123 ff) imødegået kritikken af Vinding Kruses generelle mangelsbegreb og bl.a. anført, at hovedårsagen til udviklingen i retspraksis ikke har været selve mangelsbegrebet, men derimod en lang række reale faktorer: "... domstolene har givet pokker i teorien og udviklet en praksis, som efter deres opfattelse er rimelig".

I en anden anmeldelse af Rosenmeiers bog har Jørgen Nørsgaard (UfR 1989 B.281 ff) bl.a. anført, at et funktionelt mangelsbegreb for så vidt var at foretrække, men at domstolene ikke bruger begrebet på denne måde. Han kan tilslutte sig Rosenmeiers synspunkt om, at retspraksis generelt bør strammes op med

hensyn til, hvornår der overhovedet foreligger en mangel. Derimod er han uenig i, at selve mangelsbegrebet har nogen medskyld i det stigende antal mangels-sager. Han anfører herom, at årsagen snarere skal søges i, at mange - specielt nyere - ejendomme faktisk er temmelig dårlige, og at sælgerne gør meget lidt for at informere køberne om, hvad der er i vejen med ejendommene. Han henviser i den forbindelse til, at det indtil videre først og fremmest er køberne, som benytter sig af de eksisterende besigtigelsesordninger.

8.3.1.3.3. Retspraksis.

Beskrivelsen i det følgende bygger på udvalgets gennemgang af et stort antal trykte og utrykte domme om mangler m.v. ved fast ejendom. Det er vigtigt at fremhæve, at der netop på dette område næppe er to sager, hvis konkrete omstændigheder er helt ens. I det omfang udvalget forsøger at udlede generelle retningslinjer er der derfor tale om en vurdering, som indebærer et betydeligt skøn.

Mangelsdefinitionen i købelovens §§ 76 og 77 er fortsat et godt udgangspunkt for beskrivelsen af det mangelsbegreb, som domstolene anvender i sager om fast ejendom.

Den almindelige mangelsdefinition, der er udtrykt i købelovens § 76, stk. 1, nr. 4, og § 77, udgør en slags undergrænse for, hvad der er en mangel: Det er klart, at en ejendom er mangelfuld, hvis den ikke svarer til, hvad sælgeren har garanteret, eller hvad køberen utvetydigt har betinget sig. I øvrigt foreligger der en mangel, hvis ejendommen ikke svarer til, hvad der "med rimelighed kunne forventes". Denne og lignende formuleringer er ofte anvendt i retspraksis.

Afgørelsen i UfR 1989.74V drejede sig om et built-up tag på et hus, hvor der var brugt spånplader som tagunderlag. Ifølge en skønserklæring var tagets holdbarhed begrænset til 8-10 år på grund af anvendelsen af spånplader. Landsretten udtalte i præmisserne bl.a.: "Selv om anvendelsen af spånplader som tagunderlag på husets opførelsestidspunkt var godkendt af Boligministeriet, findes den omstændighed, at tagets holdbarhed efter skønserklæringen ikke ville overstige 8-10 år, at gå ud over, hvad en køber af et hus med rimelighed kan forvente, og taget dermed at have været mangelfuldt".

Har en uhenigtsmæssig konstruktion allerede i sælgers ejertid givet anledning til problemer, som denne loyalt bør oplyse om, vil manglende oplysning udløse et erstatningsansvar. Man kan ikke uden videre gå ud fra, at enhver uhenigtsmæssig konstruktion i sig selv karakteriseres som en (skjult) mangel, men uhenigtsmæssigheden vil i hvert fald blive til en mangel, når den aktualiseres ved at der opstår problemer.

Selv om sælgeren har undladt at oplyse om en fejl, han var bekendt med eller havde mistanke om, vil der dog ikke foreligge en mangel, såfremt fejlen ved ejendommen er så ubetydelig, at den klart ligger inden for, hvad køberen måtte være forberedt på.

Den loyale oplysningspligt - sælgers culpa - udvider næppe mangelsbegrebet i forhold til den almindelige definition, måske bortset fra meget tvivlsomme grænsetilfælde. Der kan om dette spørgsmål navnlig henvises til A. Vinding Kruse, "Ejendoms køb", 6. udg. 1992, s. 111-115.

Ved bedømmelsen af, om en ejendom er mangelfuld, lægges der vægt på forholdene på tidspunktet for risikoens overgang, som normalt er overtagelsesdagen, jf. købelovens § 44, der antages at gælde analogt ved køb af fast ejendom.

I retspraksis tages der hensyn til, at en fast ejendom er en individuel og meget kompliceret salgsgenstand. Ved afgørelsen af, om der foreligger en mangel, lægges der derfor vægt på konkrete forhold som ejendommens alder, beliggenhed og bygningsmåde, samt købsaftalens konkrete indhold - herunder prisen - og omstændighederne ved aftalens indgåelse. Afgørelsen er i høj grad skønsmæssig og kan bero på en afvejelse af flere faktorer.

Dommen i UfR 1975.855V drejede sig om en landbrugsejendom, der var solgt med en bemærkning i salgsaftalen om, at der var "rigeligt med vand". Kort tid efter overtagelsen klagede køberen over vandmangel, og det viste sig ved en brøndboring, at brønden løb tør, når der var pumpet 2-3 spande vand. To af landsrettens dommere fandt det godtgjort, at ejendommens vandforsyning på overtagelsestidspunktet var "utilstrækkelig i et sådant omfang", at køberen var berettiget til et forholdsmæssigt afslag. En dommer fandt det derimod betænkeligt at statuere,

at ejendommens vandforsyning havde lidt "af sådanne vanskeligheder, at forholdet kunne anses som en mangel ved ejendommen. Herved bemærkes, at der ganske savnes oplysninger om brøndens dybde og indretning og om den almindelige grundvandssænkning på egnen..".

Afgørelsen i UfR 1978.702U drejede sig om et hus købt i 1977 for ca. 350.000 kr. Huset var bygget i 1938. Kloakrørene, som afvandede køkkenvask, kælder og noget af taget, viste sig at være defekte. Udgifterne til udbedring beløb sig til ca. 5.000 kr. Retten afviste at give forholdsmæssigt afslag, idet "defekterne ved kloakken ikke går ud over, hvad man måtte forvente af defekter ved købet af et ældre hus".

Afgørelsen i UfR 1989.764U drejede sig om en række ejendomme, der lå i et bymæssigt bebygget område. Kommunen var sælger af ejendommene. Det viste sig efter at ejendommene var solgt, at vandforsyningen var ulovlig. Retten bemærkede, at det "findes at måtte betragtes som en mangel ved en ejendom, der er beliggende i et bymæssigt område, at den ikke er forsynet med vand fra et lovligt etableret vandværk, når der som i det foreliggende tilfælde ikke er givet oplysning herom".

Afgørelsen i UfR 1980.922V drejede sig om et hus, der på købstidspunktet var 8 år gammelt. Varmtvandsanlægget viste sig at være underdimensioneret, således at det ikke kunne give varmt vand i tilstrækkelig mængde til at dække et normalt behov. Retten fandt derfor, at huset var behæftet med en mangel, og føjede til, at køberen under hensyn til, at handlen angik et kun 8 år gammelt énfamiliehus, var berettiget til at gå ud fra, at varmtvandsforsyningen svarede til, hvad der måtte antages at være det almindelige i tilsvarende huse af samme alder.

Det mangelsbegreb, som anvendes i retspraksis, er ikke funktionelt. Der findes således flere domme, hvor det udtales, at ejendommen nok er behæftet med (værdiforringende) mangler, men at disse efter deres omfang og beskaffenhed ikke berettiger til et forholdsmæssigt afslag i købesummen. I tilfælde, hvor der ikke er grundlag for at gøre sælgeren erstatningsansvarlig, kan der således godt foreligge en mangel, uden at køberen kan gøre nogen beføjelser gældende.

Afgørelsen i UfR 1986.853H er et klart eksempel herpå. I denne sag trængte der vand ind i en nyere ejendom (en halvbygning) på grund af materiale- og/eller konstruktionsfejl ved taget. Højesteret lagde til grund, at ejendommen "ved købet var behæftet med en skjult mangel". Under hensyn til manglens karakter og udbedringsomkostningernes beskedne størrelse i forhold til købesummen fandtes der imidlertid ikke grundlag for at tilkende køberen et forholdsmæssigt afslag.

8.3.1.4. Mangelsbeføjelserne.

8.3.1.4.1. Reglerne i købeloven.

Efter reglerne i købeloven har køberen følgende mangelsbeføjelser ved køb af individuelt bestemte genstande (specieskøb):

- 1) at hæve købet,
- 2) at kræve forholdsmæssigt afslag i købesummen,
- 3) at kræve erstatning,
og i forbrugerkøb
- 4) at kræve afhjælpning af manglen.

Reglerne findes i købelovens § 42 og for så vidt angår forbrugerkøb i § 78 og § 80 og lyder således:

§ 42. Angår købet en bestemt genstand, og lider denne af en mangel, kan køberen hæve købet eller kræve et forholdsmæssigt afslag i købesummen. Må manglen anses som uvæsentlig er køberen dog ikke berettiget til at hæve købet, medmindre sælgeren har handlet svigagtigt.

Stk. 2. Savnede genstanden ved køkets afslutning egenskaber, som må anses tilsikrede, eller er manglen efter køkets indgåelse forårsaget ved sælgerens forsømmelse, eller har sælgeren handlet svigagtigt, kan køberen kræve skadeserstatning.

§ 78. Lider salgsgenstanden af en mangel, kan køberen hæve købet eller kræve afslag i købesummen eller omlevering efter reglerne i § 42, stk. 1, eller § 43, stk. 1 og 2. Køberen kan endvidere forlange, at sælgeren afhjælper mangelen, medmindre dette vil forvolde sælgeren uforholdsmæssig omkostning eller væsentlig ulempe. Ved artsbestemte køb kan sælgeren opfylde sin afhjælpningspligt ved at foretage omlevering.

Stk. 2. Køberen kan holde købesummen tilbage, indtil krav om afhjælpning er opfyldt. Må manglen anses som uvæsentlig, kan køberen dog ikke tilbageholde et beløb, som åbenbart overstiger, hvad det vil koste at afhjælpe manglen.

Stk. 3. Har køberen fremsat påkrav om afhjælpning efter stk. 1, og opfylder sælgeren ikke dette inden rimelig tid, kan køberen hæve købet eller, ved artsbestemte køb, kræve omlevering. Køberen kan endvidere lade manglen afhjælpe for sælgerens regning, for så vidt dette kan ske uden uforholdsmæssige omkost-

ninger.

§ 80. Lider køberen tab som følge af en mangel, kan han kræve skadeserstatning, hvis:

- 1) sælgeren har handlet i strid med almindelig hæderlighed,
- 2) sælgeren har givet køberen vildledende oplysninger, som han ikke havde føje til at anse for korrekte,
- 3) sælgeren har forsømt at give køberen oplysning om en mangel, som han kendte eller burde kende,
- 4) genstanden savner egenskaber, som må anses tilsikrede, eller
- 5) manglen efter køkets indgåelse er forårsaget ved sælgerens forsømmelse.

Stk. 2. Ved køb af genstande bestemte efter art kan køberen endvidere kræve skadeserstatning efter § 43, stk. 3.

For at kunne hæve købet er det således en betingelse, at manglen er væsentlig, medmindre sælgeren har handlet svigagtigt. Ret til forholdsmæssigt afslag forudsætter som udgangspunkt kun, at manglen er værdiforringende. Erstatningsbeføjelsen forudsætter, at de almindelige erstatningsbetingelser er opfyldt: Der skal foreligge et ansvarsgrundlag, køberen skal have lidt et økonomisk tab som følge af manglen, og tabet skal have været påregneligt for sælgeren. Uden for forbruger køb foreligger det fornødne ansvarsgrundlag efter lovens ordlyd kun, hvis en garanti er svigtet, hvis sælgeren har handlet svigagtigt, eller hvis manglen efter køkets indgåelse er fremkaldt ved sælgerens forsømmelse. I praksis fortolkes bestemmelsen dog sådan, at sælgeren også er ansvarlig, hvis han tilsidesætter sin oplysningspligt. I forbruger køb foreligger det fornødne ansvarsgrundlag, hvis sælgeren har handlet i strid med almindelig hæderlighed eller ikke har opfyldt sin oplysningspligt. I forbruger køb har køberen altid ret til at kræve manglen afhjulpent, medmindre dette vil være uforholdsmæssigt byrdefuldt for sælgeren.

Disse regler i købeloven finder i et vist omfang tilsvarende anvendelse ved fast ejendom. Køberens mangelsbeføjelser er her 1) at hæve, 2) at kræve forholdsmæssigt afslag og 3) at kræve erstatning. Derimod gives der i praksis ikke køberen ret til at kræve, at sælgeren afhjælper en mangel, medmindre der er tale om et nyopført hus, som er solgt erhvervsmæssigt. Efter entrepriseretlige regler kan køberen have krav på, at den pågældende entreprenør afhjælper fejl ved bygge-

riet.

8.3.1.4.2. Hævebeføjelsen.

Også ved fast ejendom kan købet som udgangspunkt kun hæves, hvis manglen er væsentlig eller sælgeren har handlet svigagtigt. Væsentlighedskravet er meget strengt i forbindelse med køb af fast ejendom, hvor det normalt vil være et særdeles indgribende retsmiddel at tvinge sælgeren til at tage ejendommen tilbage. Dette gælder især, når manglen først opdages, efter at handlen er berigtiget og huset overtaget af køber. Kravene til manglens betydning øges yderligere drastisk, når der er gået længere tid efter købet.

I retspraksis foretages en samlet vurdering. Manglen skal dels være af betydeligt omfang, dels være af en sådan karakter, at det efter en samlet bedømmelse ville være urimeligt at holde køberen fast ved aftalen. De mangler, som kan være hævebegrundende, er derfor først og fremmest sådanne, som gør ejendommen ubrugelig til det formål, den er købt til. Eksempler herpå kan være mangelfuld fundering eller visse ulovlige bygningsindretninger.

En særlig gruppe udgøres af de tilfælde, hvor en egentlig betingelse for købet svigter. I disse tilfælde kan køberen som udgangspunkt hæve, selv om manglen ikke er væsentlig - sælgeren har jo accepteret, at der blev stillet en betingelse for købet - men det vurderes dog også i disse tilfælde, om det efter en samlet bedømmelse vil være urimeligt at lade køberen hæve.

Et eksempel herpå er afgørelsen i UfR 1981.16H, hvor en betingelse om, at der kunne tegnes svampeforsikring til, normal præmie, svigtede. Sælgeren satte straks efter reklamationen de nødvendige udbedringsarbejder i gang, og disse reparationsarbejder var ikke af større omfang end almindelige reparationsarbejder. Desuden lå det klart, at sælgeren var økonomisk solid og kunne betale for arbejderne. Under hensyn til, at reparationsarbejderne straks var blevet udført, at der nu var tegnet forsikring til normal præmie, og at køberne ikke, inden de hævdede købet, havde tilkendegivet over for sælgeren, at det var afgørende for dem, at forsikringen kunne tegnes omgående, blev ophævelsen ikke accepteret.

Afgørelsen i UfR 1990.29H illustrerer alle de anførte synspunkter. Sagen drejede sig om et hus fra slutningen af 1930'erne. Inden handelen blev afsluttet havde kø-

beren besigtiget huset. Køberen vidste, at huset var dårligt vedligeholdt, og at det var nødvendigt at foretage udbedring af visse skader på murværket m.v. Købsprisen var ca. 760.000 kr. I skødet var bl.a. optaget en betingelse om, at ejendommen skulle kunne forsikres mod angreb af svamp og insekter til normal præmie og uden forbehold. Efter overtagelsen fandt køberen, at der var langt flere fejl ved ejendommen end påregnet. Endvidere svigtede den nævnte betingelse, idet forsikringsselskabet ikke ville dække mod murinsekter og visse svampeskader, før der efter udbedring af nogle aktuelle skader var foretaget en ny besigtigelse. Under henvisning til fejlene og den ikke opfyldte betingelse krævede køberen først afslag i købesummen. Efter nogen brevveksling mellem parternes advokater uden at man nåede til enighed, hævdede køberen derefter handelen. Landsretten kom i sin dom ikke ind på spørgsmålet om den ikke opfyldte betingelse. Man tog stilling til de øvrige påberåbte fejl og fandt, at nogle af dem, bl.a. under hensyn til husets alder, ikke var upåregnelige for køberen og derfor ikke var mangler. Det lagdes dog til grund, at ejendommen var behæftet med en række andre "væsentlige mangler". Retten bemærkede, at de fleste af disse mangler kunne have været opdaget under den forudgående besigtigelse, og under hensyn hertil og til husets alder og vedligeholdelsestilstand fandtes køberen ikke berettiget til at hæve handelen, idet sælgeren ikke fandtes at have handlet svigagtigt. Der tillagdes herefter køberen et forholdsmæssigt afslag. For Højesteret påstod køberen handelen hævet under hensyn til den ikke opfyldte betingelse om forsikringstegning. Der var enighed om, at Landsrettens dom om forholdsmæssigt afslag skulle stadfæstes, hvis påstanden om ophævelse ikke blev taget til følge. Det fremgik af en skønserklæring, at de udbedringer, som var nødvendige for at forsikring kunne tegnes uden forbehold, ville koste ca. 20.000 kr. Højesteret udtalte: "Under hensyn til appellanternes kendskab til ejendommens almindelige tilstand, deres oprindeligt tilkendegivne indstilling til, at betingelsen i slutsedlens punkt 5.5 ikke straks kunne opfyldes, og til størrelsen af det beløb, som ville udkræves for at muliggøre tegning af forsikring uden forbehold, finder Højesteret, at appellanterne ikke ud fra denne bestemmelse har været berettiget til at hæve handelen som sket. Som af Landsretten antaget har de som mangler betegnede forhold heller ikke givet appellanterne tilstrækkeligt grundlag for at hæve handelen. Højesteret stadfæster derfor dommen." (Højesterets bemærkning om "de som mangler betegnede forhold" kan muligvis forstås sådan, at de fejl ved ejendommen, som køberen kunne have opdaget ved sin forudgående besigtigelse, slet ikke burde give mangelsbeføjelser).

Afgørelsen i UfR 1991.539H drejede sig om et hus, hvor køberen et stykke tid efter overtagelsen konstaterede revnedannelser i fundament og murværk. Køberen hævdede herefter købet godt et år efter overtagelsen. Købesummen var 625.000 kr. Landsretten anførte, at ejendommen var behæftet med mangler, for hvilke sælgeren som professionel bygherre var erstatningsansvarlig. Skaderne måtte imidlertid antages at kunne udbedres for ca. kr. 55.000,- excl. moms, ligesom der var tale om et brugt hus, og på den baggrund fandt landsretten ikke, at køberen havde været berettiget til at hæve handelen. Højesteret tilsluttede sig med samme begrundelse dette resultat.

Når et køb hæves, sker det normalt på den måde, at ejendommen går tilbage til

sælgeren, mod at sælgeren tilbagebetaler købesummen. Køberens mulighed for at få godtgjort sine flytteudgifter og andre handelsomkostninger (den negative kontraktsinteresse) er bl.a. behandlet af A. Vinding Kruse i "Ejendoms køb", 6. udg., 1992, s. 350 ff.

8.3.1.4.3. Forholdsmæssigt afslag.

Den grundlæggende forudsætning for, at køberen kan kræve et forholdsmæssigt afslag i købesummen, er også ved fast ejendom, at manglen er **værdiforringende**.

Afslagets funktion er at korrigere købsprisen, når sælgerens ydelse ikke har den værdi, som den efter aftalen skulle have.

Afgørelsen i UfR 1984.704H (der dog drejede sig om en retlig mangel) er et eksempel på, at der ikke gives afslag i købesummen, hvis manglen ikke antages at forringe ejendommens værdi. Sagen drejede sig om en parcel, hvorpå der hvilede en servitut om bebyggelse. I skødet var det oplyst, at der ikke var tinglyste servitutter på parcellen. Servituttens antoges ikke at hindre køberen i at bygge et sædvanligt enfamiliehus som forudsat, og manglen ansås derfor ikke som værdiforringende.

I teorien har der i de senere år været megen debat om afslagsbeføjelsen, som blev anvendt i stigende omfang gennem 1960'erne, 1970'erne og begyndelsen af 1980'erne, også i en række sager, hvor værdiforringelsen var beskedent.

I 1979 foreslog Uffe Baller i en artikel i Ugeskrift for Retsvæsen (UfR 1979 B.361ff), at der indføres en mindstegrænse for tilkendelse af forholdsmæssigt afslag på 3-5 % af købesummen, dog lavere for nyere huse og hvis manglen medfører særligt store ulemper for køberen.

I en artikel i UfR 1980 B.93ff anbefalede P. Spleth, at afslag kun gives, hvis manglen er betydelig.

Vinding Kruse har anført i "Ejendoms køb" (6. udg., 1992, s. 143 og 147), at afslag kun bør gives i relativt grove tilfælde, og at mangler, der udgør væsentligt mindre

end 10% af købesummen, som regel ikke bør udløse afslag, medmindre tilfældet er særlig klart.

H.P. Rosenmeier foreslog i "Mangler ved fast ejendom" (1988), at der indføres en fast mindstegrænse for afslagsbeføjelsen på 10% af købesummen under forudsætning af, at praksis samtidig skærpes med hensyn til at gøre sælgeren erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af oplysningspligten.

Disse forslag om at begrænse brugen af forholdsmæssigt afslag er bl.a. blevet begrundet med, at udfaldet af retssagerne er usikkert, fordi der savnes faste retningslinier for afslagsbeføjelsen, samt at faste ejendomme er så komplicerede salgsgenstande, at værdiforringelsen ved mindre mangler ofte er meget vanskelig at fastsætte med nogen særlig præcision.

I Grathes og Nørgaards anmeldelser af Rosenmeiers bog "Mangler ved fast ejendom" (henholdsvis Juristen 1989, s. 123ff og UfR 1989 B.281ff) kritiseres forslaget om en fast mindstegrænse på 10%. Grathe anfører, at en grænse på 10% er alt for høj og ville afskære mange parcellhuskøbere fra at påberåbe sig mangler, der forringer ejendommens værdi med op til 100.000 kr. Man bør ikke nøjes med ukritisk at bruge en bestemt procentsats, men også lægge vægt på manglens konkrete karakter og betydning. Nørgaard anfører, at den nødvendige tilbageholdenhed principielt bør udvises ved selve bedømmelsen af, om der overhovedet foreligger en mangel. Gør der det, bør der som hovedregel også gives afslag, kun begrænset af den usikkerhed, som altid består med hensyn til, hvad der er den rette pris for en bestemt ejendom.

Efter nyere retspraksis er det ikke tilstrækkeligt til at give grundlag for et forholdsmæssigt afslag, at manglen ved ejendommen er værdiforringende, hvilket stemmer med, hvad der ovenfor under pkt. 8.3.1.3.3 er anført om, at retspraksis ikke bruger mangelsbegrebet "funktionelt".

Der lægges dels vægt på manglens omfang - dvs., hvor stor værdiforringelsen er, - dels på manglens beskaffenhed - det vil navnlig sige, hvilken betydning, den har

for køberens brug af ejendommen.

Henvisninger til manglernes "omfang" og "beskaffenhed" ses meget tit i præmisserne til domme om forholdsmæssigt afslag, hvad enten afslag gives eller nægtes.

Det er oplyst over for udvalget, at enkelte byretter anvender en fast, procentuel mindstegrænse for forholdsmæssigt afslag. En sådan fast grænse har ikke hjemmel i lovgivningen.

I nyere landsrets- og højesteretspraksis opereres der da heller ikke med en fast mindstegrænse for forholdsmæssigt afslag. Er der tale om en række mangler, som hver især har ringe praktisk betydning for køberens normale brug af ejendommen, skal udbedringsudgifterne overstige et vist niveau, typisk måske omkring 8-10% af købesummen omregnet til kontantbeløb, medmindre der er tale om en nyopført ejendom. Jo alvorligere en fejl er for køberens normale brug af ejendommen, jo mindre skal udbedringsudgiften imidlertid være for at udløse et forholdsmæssigt afslag.

Der findes adskillige domme, som illustrerer, hvordan der lægges vægt på manglens omfang og beskaffenhed.

Som eksempel kan nævnes UfR 1986.853H, som drejede sig om en halbygning, hvor taget var utæt. Den kontante købesum var ca. 6 mio. kr. Højesteret nåede frem til, at værdiforringelsen var ca. 75.000 kr. Der fandtes ikke grundlag for et forholdsmæssigt afslag "efter dette beløbs størrelse i forhold til købesummen og under hensyn til manglens karakter".

I UfR 1982.670V var der fugt i ejendommens kælder på grund af fejl i kloaksystemet. Købesummen var 1,1 mio. kr., og værdiforringelsen var 15.000 kr. Udbedring var absolut nødvendig, og "de konstaterede mangler ved kloaksystemet (var) efter deres beskaffenhed så betydelige", at der blev givet forholdsmæssigt afslag.

I UfR 1989.74V var tagets holdbarhed (på grund af de anvendte materialer) så ringe, at det blev anset som mangelfuldt. Købesummen var 750.000 kr. og værdiforringelsen ansloges til 45.000 kr. Der blev givet forholdsmæssigt afslag "under hensyn til manglens karakter og omfang".

Den sidstnævnte dom er omtalt ovenfor under pkt. 8.3.1.3.3.

I UfR 1990.537 V var der ulovlige el-installationer i ejendommen. Der forelå ikke påbud om udbedring. Udbedringsomkostningerne var 12.810 kr., svarende til 4,28% af købesummen. Der fandtes ikke grundlag for forholdsmæssigt afslag "efter størrelsen af de udgifter, der er forbundet med installationernes lovliggørelse".

I Dommerforeningens domsoversigt, november 1993, er som dom nr. 50 refereret Vestre Landsrets dom af 25. juni 1992 (B 2833/1989, B 2932/1989 og B 2952/1989). Denne sag drejede sig om mangler ved taget på garage og fyrrum, ved husets sternbeklædning og tagrender, og ved altan og vinduer i gavlene. Landsretten fandt, at der var tale om retligt relevante mangler. Handlen var indgået i 1987. Udbedringsudgifterne udgjorde 55.000 kr., svarende til 10,2% af den prioriterede købesum, og landsretten fandt, at manglerne "principielt" kunne begrunde et forholdsmæssigt afslag i købesummen, idet manglerne efter deres karakter måtte bedømmes under ét. Ved en udbedring ville der imidlertid være ikke ubetydelige forbedringer, og et forholdsmæssigt afslag, der måtte fastsættes skønsomt, kunne under hensyn hertil ikke overstige 35.000 kr., svarende til 6,5% af købesummen. Sælgeren frifandtes, idet landsretten fandt, at et beløb af denne størrelse set i forhold til købesummen ikke kunne begrunde tilkendelsen af et forholdsmæssigt afslag.

Den senest offentliggjorte dom om forholdsmæssigt afslag ved ejendomskøb, UfR 1994.79 H, drejede sig om mangler ved vandrør, afløb og loftsarmaturer. I begrundelsen for Højesterets dom anføres det, at et forholdsmæssigt afslag "(højest) kunne have udgjort 48.000 kr.." Dette beløb udgjorde 3% af købesummen. Højesteret anførte følgende: "Efter dette beløbs størrelse i forhold til købesummen og under hensyn til manglernes karakter (var) der ikke grundlag for at tilpligte (sælgeren) at yde et afslag til (køberen)."

I en omtale af den sidstnævnte dom (UfR 1994.79 H) har en af de medvoterende højesteretsdommere anført, at henvisningen i dommen til "manglernes karakter" skyldtes et ønske hos Højesteret om at tilkendegive, at det ikke kun er en simpel procentudregning, der er afgørende for, om en given mangel berettiger til et forholdsmæssigt afslag, jf. Jørgen Nørgaard i "Jura på mange måder - Festskrift til Børge Dahl" (1994), s. 200.

Ved afgørelsen i UfR 1990.86V blev der givet forholdsmæssigt afslag i anledning af ulovlige el-installationer. Køberen fik af kommunen påbud om at afhjælpe en lang række ulovligheder ved elinstallationerne i ejendommen. Købesummen var ca. 540.000 kr. Udbedringsudgifterne beløb sig til ca. 20.000 kr. Landsretten fandt, at alle de ulovlige forhold måtte anses som mangler. Landsretten udtalte herefter bl.a.: "Under hensyn til manglernes karakter findes indstævnte, der har modtaget pålæg om at udbedre manglerne, at have krav på et forholdsmæssigt afslag i købesummen."

Den omstændighed, at køberen havde fået pålæg af det offentlige om at udbedre manglerne, synes i den refererede dom at have været medvirkende til, at der blev givet forholdsmæssigt afslag, skønt værdiforringelsen var beskeden i forhold til købesummen.

Størrelsen af et eventuelt forholdsmæssigt afslag skal principielt fastsættes sådan, at sælgeren udreder værdiforringelsen, således at afslaget udmåles til det beløb, hvormed købsprisen ville være blevet reduceret på handelstidspunktet, hvis manglen havde været kendt. Der tages jævnlige udgangspunkt i udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet, for så vidt det må lægges til grund, at sælgeren dengang ville have udbedret manglen, hvis den havde været kendt. I praksis er udmålingen skønsmæssig, idet der f.eks. ofte må tages hensyn til, at en udbedring vil forbedre ejendommen og eventuelt tillige spare ejeren for visse fremtidige vedligeholdelsesudgifter. I visse tilfælde må værdiforringelsen fastsættes helt skønsmæssigt - eventuelt på grundlag af en vurdering fra en ejendomsmægler -, navnlig hvis en udbedring er umulig.

I UfR 1980.18H opdagedes der en mangel ved funderingen ca. 9 år efter købet. Købesummen var 160.000 kr. og udbedringsudgifterne ansloges til ca. 140.000 kr. + moms. Højesteret fastsatte afslaget til 25.000 kr. med udgangspunkt i salgsaftalens vilkår, især købesummens størrelse, og bemærkede, at der "efter så mange års forløb (ikke) kan tillægges udbedringsomkostningernes størrelse afgørende betydning".

I UfR 1986.853H, der som ovenfor nævnt drejede sig om et utæt tag, lagde Højesteret ved beregningen af værdiforringelsen vægt på udbedringsomkostningerne med fradrag for den forbedring, en udbedring ville medføre, idet tagets levetid ville blive forlænget med ca. en fjerdedel i forhold til dets normale levetid.

8.3.1.4.4. Erstatningsbeføjelsen.

Efter almindelige erstatningsregler kan køberen kun kræve erstatning, hvis han på grund af fejlen har lidt et økonomisk tab. Det forudsættes endvidere, at tabet er påregneligt, dvs. at det ligger inden for, hvad sælgeren måtte regne med ved en fejl af den pågældende karakter.

Herudover skal der foreligge et ansvarsgrundlag.

Ved køb af fast ejendom kan ansvarsgrundlaget i praksis enten være sælgers culpa (svig eller anden tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt) eller en garanti.

Hvis en ejendom er opført med salg for øje, hæfter bygherren desuden for håndværksmæssige fejl begået under opførelsen.

Sælgerens loyale oplysningspligt er et centralt begreb, som indebærer, at sælgeren skal oplyse køberen om alle ikke bagatelagtige forhold, som han kender eller burde kende, og som han må regne med, at køberen vil lægge vægt på.

Det er tvivlsomt, i hvilket omfang sælgeren behøver at omtale uhensigtsmæssige - men lovlige - bygningsforhold, der ikke har givet sig udslag i skader. En sælger, der er bekendt med, at en lovlig konstruktion er uhensigtsmæssig, og at dette i fremtiden kan forudses at medføre ekstraordinære vedligeholdelsesudgifter, vil under forudsætning af, at problemerne ikke er aktuelle, næppe pådrage sig et erstatningsansvar ved at holde denne viden for sig selv. En modsat regel ville retsteknisk være meget vanskelig at håndtere.

I UfR 1992.819V havde sælgeren uden at have autorisation hertil selv udført nogle skjulte rørinstallationer i ejendommen. Der havde ikke været problemer med rørinstallationerne i sælgerens ejertid. Sælgeren oplyste ikke køberen om, at han selv havde udført rørinstallationerne. Efter handlen viste det sig, at installationerne ikke var udført forskriftsmæssigt, og at de som følge heraf frembød en forholdsvis større risiko for utætheder. Landsretten fandt på den baggrund, at der var mangler ved rør-installationerne, og udtalte: "(Sælgeren) har ved at foretage det omhandlede rørarbejde udført arbejde, som kun må udføres i henhold til offentlig autorisation. Da (sælgeren) ikke ved salget af ejendommen har oplyst (køberen) herom, må (sælgeren) anses for ansvarlig for de senere konstaterede mangler ved rørsystemet." Sælgeren blev herefter pålagt at betale erstatning.

Hvis sælger må regne med, at køber selv er opmærksom på et forhold - f.eks, fordi en fejl er helt åbenbar, og køberen har besigtiget ejendommen inden købet - behøver han ikke at oplyse køberen herom.

I UfR 1989.9770 var der revner i et 19 år gammelt paptag. Taget trængte til udskiftning. Under køberens besigtigelse havde man talt om tagets tæthed. Sælgeren havde ikke fortalt om tagets almindelige tilstand eller om forudgående vedligeholdelsesarbejder. Sælgeren fandtes ikke at have tilsidesat oplysningspligten,

idet køberen havde besigtiget ejendommen, og "der var tale om et ca. 19 år gammelt paptag, hvor mindre reparationer og løbende vedligeholdelse må påregnes at være sket".

Afgørelsen af, hvad en ikke bygningssagkyndig sælger "burde" være bekendt med, må nødvendigvis være meget konkret. Man vil som regel lægge vægt på, om sælgeren i sin ejertid har haft grund til at nære mistanke om forholdet. Hvis det f.eks, flere gange har været nødvendigt at reparere revner i muren, bør sælgeren som regel få mistanke om, at revnerne kan skyldes dårlig fundering.

Hvorvidt der er givet en garanti, beror normalt også på en konkret fortolkning af salgsaftalen og omstændighederne ved indgåelsen. Klare og uforbeholdne oplysninger i salgsopstillingen eller i købsaftalen/skødet - f.eks., at "ejendommens bygninger er lovlige" eller "der er ikke svamp i ejendommen" - vil som regel blive anset som garantier. I øvrigt afhænger det helt af de konkrete omstændigheder, hvornår sælgeren ved sine udtalelser eller sin adfærd har garanteret noget. En garanti kan således efter omstændighederne være afgivet stiltiende.

Oplysninger i varmesynsrapporter, bygningstegninger o.lign. vil efter omstændighederne kunne blive anset som garantier, hvis sælgeren har gjort aktiv brug af dokumenterne under salgsforhandlingerne og ikke blot vedlagt dem som bilag til købsaftalen.

Ved afgørelsen i UfR 1989.862V blev oplysningerne i en varmesynsrapport om ejendommens energimæssige stand ikke anset som en garanti. Det viste sig efter købet, at vægge og gulve i det pågældende hus ikke var isoleret, hvilket ellers var tilfældet ifølge varmesynsrapporten. Varmesynsrapporten var vedhæftet som et bilag til slutsedlen. I slutsedlen var det blot anført, at kopi af varmesynsrapport var udleveret til køber. Retten lagde til grund, at købsprisen var blevet fastsat uden omtale af varmesynsrapporten eller isoleringsforholdene i øvrigt, og at sælgeren ikke havde set rapporten inden huset blev solgt. På dette grundlag fandtes sælgeren ikke at have afgivet en garanti med hensyn til de energimæssige forhold, blot ved at varmesynsrapporten var et bilag til slutsedlen.

For fejl i varmesynsrapporter vil sælgeren muligvis også kunne blive gjort erstatningsansvarlig ud fra culpa-synspunkter.

Dette er i hvert fald antaget i afgørelsen i UfR 1991.3630 hvor sælgeren blev

gjort erstatningsansvarlig over for køberen for oplysninger i en varmesynsrapport, der var vedlagt slutsedlen. Oplysningerne om isolering var urigtige som følge af fagfejl begået af energikonsulenten. Landsretten pålagde sælgeren at betale erstatning for det højere varmeforbrug og henviste herved til, at det følger af reglerne i varmesyns-bekendtgørelsen, at et hus som det pågældende, for hvilket der ikke var udstedt energiattest, skal undersøges af en energikonsulent, og at køberen inden aftalens indgåelse skal gøres bekendt med indholdet af energikonsulentens rapport. Landsretten fandt herefter, at "oplysningerne i varmesynsrapporten, i hvert fald under disse omstændigheder, er oplysninger, for hvis rigtighed sælger må være ansvarlig."

Denne dom er dog vanskeligt forenelig med den ovenfor nævnte dom i UfR 1989.862.V. Der henvises til bemærkningerne nedenfor i pkt. 8.4 om muligheden for i et tilfælde som det omhandlede at gøre erstatningsansvar gældende mod energikonsulenten (og dennes ansvarsforsikringsselskab).

I teorien har det været drøftet, om der foreligger en stiltiende garanti i tilfælde, hvor en fast ejendom er solgt med en fejl, der så grundlæggende angår husets funktionsdygtighed, at køberen får påbud fra det offentlige om, at bestemte udbedringer skal foretages for at huset overhovedet må bruges til det formål - f.eks, beboelse - som det kendeligt for sælgeren er købt til. Debatten har især drejet sig om ulovlige elektriske installationer. Der henvises herom til artikler af Jørgen Nørgaard, H. P. Rosenmeier og Boris Hansen i Fuldmægtigen 1989, henholdsvis s. 9 ff og 57 ff, s. 39 ff og s. 114 ff.

Den ovenfor under pkt. 8.3.1.4.3 refererede dom i UfR 1990.86 V drejede sig om et tilfælde, hvor køberen fik påbud om at afhjælpe en lang række ulovligheder ved el-installationerne i ejendommen. Det fremgår af dommen, at elektricitetsrådet på grund af ulovlighedernes karakter overvejede at indgive politianmeldelse. De ulovlige installationer var lavet før sælgerens ejertid. Landsretten udtalte om et eventuelt erstatningsansvar for sælgeren: "Der er ikke grundlag for at statuere, at appellanten har eller burde have været bekendt med, at installationen var ulovlig, og der er derfor ikke grundlag for at pålægge ham erstatningsansvar." Køberen fik derimod forholdsmæssigt afslag i købesummen. Køberen havde ikke gjort gældende under sagen, at der forelå en garanti.

I retspraksis udmåles erstatning som regel med udgangspunkt i udbedringsudgifterne på domstidspunktet. Ved erstatningsudmålingen tilstræbes det at stille køberen som om handelen var blevet opfyldt korrekt af sælger (den positive opfyldelsesinteresse). Hvis manglen ikke kan udbedres, udmåles erstatningen

som svarende til den skønnede værdiforringelse.

Afgørelsen i UfR 1983.383H er et eksempel herpå. Sælgeren fandtes at have tilsikret køberen, at huset kunne bruges til helårsbeboelse. Efter købet viste det sig, at huset ikke lovligt kunne bruges som bolig hele året, og sælgeren fandtes erstatningsansvarlig. Retten fastsatte erstatningen skønsmæssigt, og lod herved nogle udmeldte skønsmænds ansættelse af husets værdi henholdsvis som sommerhus og helårshus være vejledende.

Som udgangspunkt gives der erstatning også for indirekte tab. Sådanne tab må dog undergives en adækvansbegrænsning, sådan som det kendes fra anden erstatningsret. Desuden har køberen naturligvis pligt til at begrænse sit tab mest muligt. Der er næppe tvivl om, at rimelige genhusningsudgifter skal erstattes, hvis det har været nødvendigt for køberen at flytte ud af huset, mens en mangel blev udbedret. Andre sædvanlige udgifter som f.eks, til opbevaring af møbler m.v., vil normalt også kunne kræves erstattet. Er der tale om tab, som ligger uden for, hvad en sælger normalt må regne med, kan der kun kræves erstatning, hvis sælgeren konkret har været klar over, at der ville opstå et tab i tilfælde af mangler af den pågældende karakter. Som et eksempel på tab, der ligger uden for, hvad en sælger normalt må regne med, kan nævnes særlige udbedringsudgifter som følge af, at køberen lider af en for sælger upåregnelig sygdom, f.eks, allergi, der stiller særlige krav til indretningen af huset, for at køberen kan bo i det.

8.3.2. Udvalgets overvejelser og forslag.

8.3.2.1. Sager om mangler ved fast ejendom drejer sig ofte om store beløb. Reglerne om, hvornår der foreligger en mangel ved en fast ejendom, og hvilke beføjelser køberen i så fald kan gøre gældende over for sælgeren, har derfor væsentlig betydning for både køber og sælger.

8.3.2.2. Udvalget har overvejet, hvorvidt der er behov for at lovregulere spørgsmålet om, hvornår der foreligger en mangel ved en fast ejendom.

Udvalget bemærker for det første, at parterne som udgangspunkt bør have så enkle og klare regler som muligt at holde sig til, således at tvister kan forebygges.

Såfremt en lovbestemt definition kan forebygge tvister, bør den gennemføres. I den forbindelse kan der argumenteres for, at det begrebsmæssigt er mest naturligt, at man kun betegner fejl ved en ejendom som "mangler", hvis de efter deres art og omfang kan udløse en eller flere "mangelsbeføjelser". Udvalget konstaterer imidlertid, at begreberne indtil videre ikke bruges sådan i retspraksis.

For parterne i en ejendomshandel er det dog reelt uden betydning, om man stiller krav til fejls betydning i forbindelse med afgørelsen af, om fejlen i juridisk forstand er en mangel, eller ved bedømmelsen af, om fejlen skal udløse en mangelsbeføjelse.

Med hensyn til spørgsmålet om, hvorvidt en lovfæstet mangelsdefinition ville være en støtte i praksis, ikke blot i forbindelse med aftaleindgåelsen, men også for domstolenes afgørelse af senere tvister, bemærker udvalget, at der i de seneste år synes at have været en bevægelse i retspraksis med hensyn til, hvornår en mangel udløser mangelsbeføjelser. Efter gennemgang af et stort antal retsafgørelser er det udvalgets indtryk, at der er sket en vis stramning i retspraksis, således at der i dag skal mere til, for at en køber kan få afslag i købesummen, end for 10-15 år siden, da den nyeste debat om mangelsdefinitionen startede.

Efter udvalgets opfattelse må en køber af et brugt hus være indstillet på, at huset kan have skavanker af den art, husejere normalt affinder sig med - i hvert fald i en periode, indtil der foretages en mere gennemgribende istandsættelse. Køberen kan med rette forvente, at sælgeren loyalt oplyser om sit kendskab til ejendommen, men skal køberen kunne rette krav mod sælger i tilfælde, hvor sælgeren ikke har tilsidesat sin oplysningspligt, må der være tale om fejl, der ligger over en vis mindstegrænse.

At der synes at være en rimelig udvikling i retspraksis taler efter udvalgets opfattelse i sig selv for, at der udvises forsigtighed med at prøve at låse udviklingen fast gennem lovgivning. Hertil kommer imidlertid, at en lovfæstet mangelsdefinition kun kan antages at ville få praktisk betydning, såfremt der i definitionen indføres en forholdsvis detaljeret beskrivelse af, hvornår en fejl ved en ejendom går

ud over, hvad en køber med rimelighed må forvente.

Om en bestemt fejl ved en bestemt fast ejendom udgør en mangel, må imidlertid nødvendigvis afgøres ved en afvejning af en lang række konkrete momenter, hvis indbyrdes vægtning må afhænge af omstændighederne. En fast ejendom er en kompliceret og højst individuel salgsgenstand, og det er langt vanskeligere end ved løsøre køb på forhånd at fastlægge et bestemt niveau for, hvor meget der må "være i vejen" med et hus.

Forsøger man i en lovbestemmelse at beskrive, hvornår der - udover de tilfælde, hvor der er noget at bedrejde sælgeren - foreligger en mangel ved en fast ejendom, vil definitionen efter udvalgets opfattelse blive enten for bred eller for snæver: Vælger man at anvende brede formuleringer svarende til købelovens § 76, stk. 1. nr. 4, og § 77, vil definitionen være uden særlig praktisk betydning. Vælger man derimod f.eks. at lade en fast beløbsgrænse indgå i definitionen, vil man afskære en række tilfælde, hvor mangelsbeføjelser bør kunne gøres gældende. I den teoretiske debat har en fast mindstegrænse på 10% af købesummen været nævnt. En sådan retstilstand ville efter udvalgets opfattelse være alt for unuanceret. Er en ejendom f.eks. købt for 1 mio. kr., bør man ikke statuere, at en fejl, som det koster 99.000 kr. at udbedre, i sig selv er for ubetydelig til at udgøre en mangel.

Man måtte derfor i givet fald indføje en række undtagelser i en sådan definition, således at der ville kunne tages behørigt hensyn til parternes aftale og til fejls karakter og betydning for køberen.

Domstolene bør efter udvalgets opfattelse ikke afskæres fra i den enkelte sag at foretage en rimelig afvejning af de hensyn, der kommer i betragtning. Udvalget kan således ikke uden videre tilslutte sig den kritik, der har gået ud på, at domstolene i en periode har bedømt alt for meget som mangler. Domstolspraksis skal vurderes på baggrund af, at priserne på fast ejendom i denne periode steg meget voldsomt samtidig med, at der - som det også er blevet nævnt i den teoretiske debat - i perioden blev handlet mange nyere huse, som var af mindre god kvalitet.

Den stramning, som har fundet sted i retspraksis i de seneste år med hensyn til tilkendelse af forholdsmæssigt afslag, er sket samtidig med, at de nævnte forhold har ændret sig.

Alt i alt mener udvalget herefter, at der er flere ulemper end fordele ved at søge mangelsbegrebet lovfæstet.

8.3.2.3. Med hensyn til køberens mangelsbeføjelser finder udvalget, at retspraksis med hensyn til hæve- og erstatningsbeføjelsen, således som den er beskrevet ovenfor, i det store og hele er tilfredsstillende. Udvalget bemærker, at navnlig afgørelsen af, om køberen af en fast ejendom bør kunne hæve, i praksis beror på en så konkret vurdering af samtlige omstændigheder, at der ikke vil være noget vundet ved at lovregulere spørgsmålet.

Med hensyn til afslagsbeføjelsen finder udvalget, at de grunde, som er nævnt ovenfor med hensyn til spørgsmålet om at lovfæste mangelsbegrebet, gør sig tilsvarende gældende med hensyn til spørgsmålet om at lovregulere afslagsbeføjelsen.

Udvalget finder navnlig, at det ville være betænkeligt at indføre en bestemt beløbsmæssig mindstegrænse for forholdsmæssigt afslag. Ved afgørelsen af, om der skal tilkendes forholdsmæssigt afslag, bør domstolene - som det også sker i dag - tage hensyn til fejlens art og betydning, dels med hensyn til køberens brug af ejendommen, dels med hensyn til udbedringsudgifterne.

Udvalget finder således ikke grundlag for at foreslå, at spørgsmålet om køberens mangelsbeføjelser bliver lovreguleret.

Hvis udvalgets nedenfor i pkt. 8.4 omtalte forslag gennemføres, således at sælger som udgangspunkt kan frigøre sig for sin hæftelse for fysiske mangler ved at fremlægge en tilstandsrapport og et tilbud om ejerskifteforsikring mod skjulte fejl, vil spørgsmålene om mangler og mangelsbeføjelser ved køb af fast ejendom imidlertid blive væsentligt mindre aktuelle.

8.4. Tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer.

8.4.1. Gældende ret.

8.4.1.1. Besigtigelse ved en bygningssagkyndig i forbindelse med ejerskifte.

8.4.1.1.1. Varmesynsordningen.

Efter lov om begrænsning af energiforbruget i bygninger (lovbekendtgørelse nr. 342 af 20. juni 1984) og Byggestyrelsens bekendtgørelse om varmesyn, energiattest og energikonsulenter (lovbekendtgørelse nr. 187 af 29. april 1985), skal der foreligge en energiattest eller afholdes et varmesyn ved salg af bygninger, som er opført før 1. februar 1979, eller hvor byggetilladelse er meddelt inden dette tidspunkt. Reglerne omfatter således ikke bygninger, der er opført under de nugældende strengere krav i bygningsreglementet. Undtaget fra kravet om varmesyn er bl.a. ejerlejligheder og sommerhuse.

Varmesyn foretages af beskikkede bygningssagkyndige energikonsulenter - som regel ingeniører eller arkitekter - med mindst 5 års erhvervsmæssig erfaring. Varmesyntet er en teknisk gennemgang af bygningens energimæssige tilstand, og er primært rettet mod isoleringsforholdene, tætninger og varmeanlæg. Energiforsyningssagkyndig konsulent udfærdiger en rapport på et særligt skema. I rapporten omtales bl.a., hvilke arbejder der i givet fald skal udføres for at bygningen får en energimæssigt rimelig standard. Rapporten indeholder desuden et skøn over, hvor meget disse arbejder vil koste og hvor meget varme, der kan spares. Varmesynsordningen er i øvrigt omtalt ovenfor i kapitel 3, pkt. 3.5.1.1.

8.4.1.1.2. Andre besigtigelsesordninger.

Udover reglerne om varmesyn m.v. findes der ikke i lovgivningen noget krav om, at en fast ejendom i forbindelse med ejerskifte skal besigtiges af en bygningssag-

kyndig med henblik på at få lavet en rapport om ejendommens fysiske tilstand.

Et krav om besigtigelse følger heller ikke af, at der i retspraksis knyttes særlige retsvirkninger til, at besigtigelse er undladt. Hvis der viser sig en fejl, kommer det således ved bedømmelsen heraf i almindelighed ikke en sælger til skade, at han har undladt at indhente en tilstandsrapport inden salget, og det vil normalt heller ikke forringe køberens retsstilling, at denne har undladt at få en bygningsagkyndig til at gennemgå ejendommen inden købet. Køberen vil dog i ganske særlige tilfælde kunne miste retten til at påberåbe sig fejl ved ejendommen, hvis en bygningsagkyndig kunne have opdaget dem. Hvis køberen var stærkt foranlediget til at lade et bestemt forhold undersøge nærmere, enten efter opfordring fra sælgeren eller på grund af omstændighederne i øvrigt, vil det således kunne komme køberen til skade, såfremt han ikke er ekstra påpasselig.

Den omdiskuterede afgørelse i UfR 1986.2280 er et eksempel herpå. I denne sag havde A overtaget et hus på tvangsauktion og videresolgte det kort efter til B uden at have boet i det. I skødet fraskrev A sig ansvar for synlige mangler. Der konstateredes nogle år senere alvorlige sætningsskader, og det viste sig, at huset var mangelfuldt funderet. Det lagdes til grund, at der havde været revner i huset ved købet, og at en bygningsagkyndig ville have kunnet identificere disse revner som sætningsskader og dermed opdaget den mangelfulde fundering. Under disse omstændigheder fandtes B ikke at have fremsat sit krav i rimelig tid efter købet. Resultatet i denne sag må antages at være påvirket af, at der var tale om køb af et hus, som køberen vidste, at sælgeren havde købt på tvangsauktion og ikke selv havde boet i.

8.4.1.1.3. Retsstillingen, hvis der foreligger en tilstandsrapport.

Hvis der er udarbejdet en tilstandsrapport i forbindelse med overdragelse af en fast ejendom, vil dens helt centrale retsvirkning i forholdet mellem køber og sælger være, at fejl, som omtales i rapporten, ikke senere kan påberåbes som mangler. Har køberen set tilstandsrapporten inden handelens afslutning, må han antages dermed at have indvilget i at købe ejendommen med de skavanker, som rapporten omtaler.

Rapporten vil imidlertid også kunne få betydning for afgørelsen af senere tvister,

hvis der efter købet viser sig mangler, som ikke er omtalt i rapporten. Der kan i den forbindelse udsondres nogle typesituationer, men i hvert enkelt tilfælde vil rapportens betydning dog afhænge af en lang række konkrete omstændigheder.

Viser der sig senere en mangel, som ikke er omtalt i rapporten, vil det første spørgsmål være, om den bygningsagkyndige har begået en fejl ved sin besigtigelse af ejendommen. Vurderingen kompliceres af, at det ved bedømmelsen af den bygningsagkyndiges arbejde kan have stor betydning, hvilket forhold den bygningsagkyndige har til den, der har bestilt undersøgelsen. Et afgørende spørgsmål er, hvad bestilleren har været berettiget til at forvente af rapporten.

Inden for de grænser, som sættes af den professionelle standards krav, skal den bygningsagkyndige løse den opgave, hans klient stiller ham. Det vil således have væsentlig betydning, hvilke forudsætninger, klienten har haft, og om den sagkyndige har været bekendt med disse forudsætninger. Derfor kan det som udgangspunkt også have en vis betydning, om klienten er sælger eller køber. Hvis klienten er sælger, har rapporten normalt til formål at beskytte sælgeren mod senere at blive inddraget i mangeldiskussioner, men den skal på den anden side helst ikke skade sælgerens bestræbelser på at opnå en høj pris for ejendommen. Hvis klienten er køber, vil formålet med rapporten typisk være at skaffe køberen et så grundigt kendskab til ejendommens fysiske tilstand som muligt med henblik på at forhindre, at køberen giver en for høj pris for ejendommen og senere kommer ud for skuffelser. Det vil derfor i disse tilfælde kunne være opdragsgiverens forventning, at den bygningsagkyndige anfører selv bagatelagtige fejl i rapporten.

Dernæst vil det have betydning, hvilke udtryk der anvendes i rapporten. Klienten må generelt kunne gå ud fra, at der bag en udtalelse om, at ejendommen "er fri for svamp" ligger en undersøgelse, som ud fra en faglig standard er tilstrækkeligt grundig til at klarlægge, om ejendommen virkelig er fri for svamp. Endvidere må der kunne fæstes lid til, at bestemte forhold, som efter aftalen skulle undersøges, er fundet i orden, hvis de ikke er omtalt i rapporten.

Hvis den bygningsagkyndige efter aftalen skal foretage undersøgelsen uden fysi-

ske indgreb i ejendommen, bør den pågældende normalt være særligt opmærksom på forhold, der efter den viden, som er udbredt inden for faget, erfaringsmæssigt kan give problemer.

Prisen for tilstandsrapporten vil normalt ikke i sig selv have afgørende betydning for vurderingen af, om den bygnings-sagkyndige har begået fejl. Hvis en køber henvender sig til en bygnings-sagkyndig og beder om, at ejendommen undersøges for f.eks. sætningsskader, må det normalt kunne forventes, at der foretages en undersøgelse, som er tilstrækkeligt grundig til at afsløre, om der virkelig er sætningsskader i ejendommen, selv om rapporten er billig. Anderledes forholder det sig dog naturligvis, hvis den bygnings-sagkyndige og klienten har aftalt en særligt lav pris mod en til gengæld mere overfladisk undersøgelse. Her vil det afgørende være, om den sagkyndige loyalt har klargjort situationen for klienten. Men der er formentlig en grænse for, hvor dårligt en sagkyndig kan inklade sig på at udføre arbejdet uden at pådrage sig et professionelt ansvar.

Afgørelsen i UfR 1924.894H illustrerer disse synspunkter. Køberen af et hus havde inden købet anmodet en bygnings-sagkyndig om "på mest lempelig måde at undersøge, om der skulle forefindes svamp i ejendommen". I rapporten anførtes, at "ejendommen er fri for svamp, fugt og råd....". Rapporten var angiveligt meget billig. Kort efter købet konstateredes der svamp i betydelig grad i gulvet. Den bygnings-sagkyndige havde ikke undersøgt undersiden af gulvet, skønt der hverken var kælder eller ventilation under det. Retten udtalte, at der "måtte gives (køberen) medhold i, at (den bygnings-sagkyndige) må have forstået, at når der rettedes henvendelse til ham som særligt sagkyndig ... skete dette for at få en sagkyndig udtalelse i så henseende, som man kunne bygge på, og at (køberen) har været beføjet til at gå ud fra, at der af (den bygnings-sagkyndige) er blevet foretaget en til konstatering af, om der fandtes svamp, fornøden indgående undersøgelse .. og der kan ikke heroverfor henvises til, at undersøgelsen er ønsket foretaget på lempeligst måde". Retten tilføjede, at "det måtte have været (den bygnings-sagkyndiges) sag, hvis han ønskede at gardere sig for ansvar, at have taget reservation med hensyn til den foretagne undersøgelses omfang".

Det har på tilsvarende måde betydning, om den bygnings-sagkyndige er selvstændig eller udfører sin opgave som konsulent for et forsikrings-selskab. I sidstnævnte tilfælde vil formålet med besigtigelsen normalt alene være at få klarlagt, om ejendommen er i en sådan stand, at forsikrings-selskabet vil tegne en ejerskifte- eller husforsikring og i givet fald til hvilken tarif.

Afgørelsen i UFR 1962.335H illustrerer, hvor stor betydning en bygningssagkyndiges tilhørsforhold og forudsætningerne for hans undersøgelse kan få for bedømmelsen af, om han har begået fejl. I denne sag havde køberinden handelsens afslutning taget kontakt til et forsikringsselskab med henblik på at få afklaret, om ejendommen kunne svampeforsikres. Køberinden modtog en undersøgelsesrapport, som forsikringsselskabets bygningskonsulent havde lavet. Ifølge rapporten var der "ikke konstateret angreb af svamp, og der kan tegnes forsikring". I skødet fraskrev sælgeren sig ansvaret for svamp og henviste herved til undersøgelsesrapporten. Køberinden lod være med at tegne svampeforsikring. Efter overtagelsen blev der alligevel konstateret svamp, og det lagdes til grund, at svampeangrebet var begyndt inden overtagelsen og at det kunne have været opdaget, hvis konsulentens undersøgelse havde været lidt grundigere. Køberinden krævede erstatning af forsikringsselskabet. I Højesterets præmisser hedder det bl.a.: "Når henses til, at begæringen blev rettet til et selskab, hvis formål er at tegne forsikringer mod svampeangreb, og til undersøgelsesrapportens hele indhold og ordlyd, findes rapporten at måtte forstås som en udtalelse om, hvorvidt det indstævnte selskab var villig til at antage ejendommen til forsikring, og om, at der var foretaget en undersøgelse af ejendommen med henblik på dette spørgsmål. Det findes ikke herved at være af betydning, at sådanne erklæringer ofte lægges til grund i ejendomshandler af rekvirenter, der ikke tilsigter at tegne forsikringer. Efter det anførte findes appellanten, som valgte ikke at tegne forsikring, ikke på grundlag af de påberåbte mangler ved undersøgelsesrapporten at kunne gøre indstævnte ansvarlig for tabet ved svampeangrebet".

8.4.1.1.4. Gennemgang af typetilfælde.

I det følgende gennemgås nogle typesituationer, hvor der er indhentet en tilstandsrapport i forbindelse med en ejendomshandel.

Typesituation nr. 1:

Sælger har rekvireret tilstandsrapporten og der viser sig senere en mangel, som den bygningssagkyndige ikke kan bebrejdes at have overset eller undladt at omtale.

I dette tilfælde vil tilstandsrapportens betydning for forholdet mellem køber og sælger bestå i, at den efter omstændighederne kan give køberen et grundlag for at kræve erstatning, som han - under forudsætning af, at sælgeren er i god tro - ellers ikke ville have haft.

Køberen vil således kunne få krav på erstatning, hvis tilstandsrapporten må anses

som en garanti for, at ejendommen var fejlfri på det pågældende punkt.

Om rapporten indebærer en garanti, vil afhænge af dens konkrete indhold og af, hvordan sælgeren har anvendt den i forbindelse med salgsforhandlingerne.

Hvis rapporten fremhæver, at ejendommen er fejlfri på det pågældende punkt, vil dette ofte kunne anses som en garanti. Det samme vil kunne gælde, hvis det fremgår af rapporten, at et bestemt forhold er undersøgt og det samtidig bemærkes i rapporten, at forhold, der er fundet i orden, ikke omtales. Det vil dog spille ind, hvor grundig undersøgelsen har skullet være, og om køberen har været bekendt hermed.

Typesituation nr. 2:

Sælgeren har rekvireret tilstandsrapporten, og der viser sig senere en mangel, som den sagkyndige burde havde opdaget og omtalt.

I dette tilfælde må tilstandsrapporten normalt anses som en garanti under samme betingelser som nævnt ovenfor under typesituation nr. 1. Foreligger der ikke en garanti, er det meget tvivlsomt, om der ud fra risiko- eller **identifikationssynspunkter** i almindelighed vil kunne gøres erstatningsansvar gældende mod en godtroende sælger på grund af den sagkyndiges fejl. Ved dommen i UfR 1991.3630, som er omtalt ovenfor i pkt. 8.3.1.4.4., er sælgeren dog blevet pålagt erstatning ud fra culpa-synspunkter i et tilfælde, hvor der var urigtige oplysninger i en varmesynsrapport, som var indhentet i medfør af reglerne i bekendtgørelsen om varmesyn, energiattest og energikonsulenter. Ved denne dom blev de energimæssige forhold, som en energikonsulent skal tages tillæg til, anset for at være omfattet af sælgerens oplysningspligt, fordi køberen efter § 4 i den nævnte bekendtgørelse skal gøres bekendt med indholdet af en varmesynsrapport.

Hvis sælgeren bliver pålagt at betale erstatning til køberen på grund af rapportens indhold, vil sælgeren normalt kunne kræve erstatning af den bygnings-sagkyndige (eller dennes arbejdsgiver, f.eks, et forsikringsselskab). Sælgeren skal

ganske vist kunne påvise et tab, og konsulenten vil eventuelt gøre gældende, at sælgeren ville have fået tilsvarende mindre for ejendommen, hvis forholdet havde været korrekt oplyst, og at sælgeren derfor reelt intet tab lider. Der vil dog normalt være en sådan usikkerhed herom, at allerede dette vil føre til, at den culpøst handlende sagkyndige vil blive dømt. Selv i tilfælde, hvor det nok kan bevises, at salgssummen ville være blevet tilsvarende mindre, vil sælgeren, når der er gået blot nogen tid, kunne hævde, at den sagkyndiges culpøse adfærd har påført ham et tab i forhold til den økonomiske situation, han har indrettet sig på. Tabet må typisk i sidste ende bæres af den sagkyndiges ansvarsforsikring.

Den bygningsagkyndige vil efter almindelige adækvanssynspunkter være ansvarsfri over for sælgeren, hvis den sagkyndige ikke har måttet regne med, at sælgeren ville bruge rapporten som sket. Tvivl herom kan bl.a. tænkes at opstå med hensyn til tilstandsrapporter, der udfærdiges af forsikringsselskabers ansatte til brug for selskabets risikovurdering. Er der udarbejdet en sådan rapport, indgår den efter det for udvalget oplyste normalt også i salgsforhandlingerne mellem køber og sælger, uanset om der faktisk tegnes forsikring på grundlag af rapporten. Forsikringsselskaberne må derfor gå ud fra, at disse rapporter vil blive brugt af sælgeren, og at køber, hvis selskabet ikke ganske klart præciserer rapportens begrænsede formål, vil handle i tillid til indholdet. Der vil her kunne blive tale om et garantiansvar for sælgeren og et efterfølgende regreskrav mod forsikringsselskabet. Et direkte ansvar for forsikringsselskabet over for køberen i tilfælde, hvor køberen ikke kan gøre ansvar gældende over for sælgeren, er der derimod næppe grundlag for, jf. dommen i UfR 1962.335H, som er omtalt ovenfor under pkt. 8.4.1.1.3.

Ovenfor er behandlet spørgsmålet om, hvorvidt en sælger der pålægges at betale erstatning, har regres mod den sagkyndige. Det er mere tvivlsomt, om sælgeren vil kunne kræve erstatning af den bygningsagkyndige, hvis sælgeren undtagelsesvis alene har måttet betale et forholdsmæssigt afslag til køber. Man kan her lægge vægt på, at sælgeren for så vidt ikke har lidt et tab (det forholdsmæssige afslag korrigerer blot en for høj pris for ejendommen), jf. herved advokat J. Adamsen i UfR 1993 B.282. På den anden side vil sælgeren - i hvert fald, hvis der er gået no-

gen tid - som ovenfor anført have indrettet sin økonomi under hensyn til det gennemførte salg. Efter udvalgets vurdering vil der i praksis formentlig blive givet sælgeren regres over for den culpøse sagkyndige, der typisk vil være ansvarforsikret. Om en noget lignende situation, hvor en ejendomsmægler har begået fejl i salgsoptillingen, henvises til advokat Morten Samuelssons artikel i UfR 1989 B.431 ff, hvor retspraksis vedrørende ejendomsmæglere refereres. Der kan endvidere henvises til højesteretsdommer Peter Bloks artikel i "Jura på mange måder - Festschrift til Børge Dahl" (1994), s. 29ff, hvor der - med udgangspunkt i Pengeinstituttankenævnets praksis - argumenteres for, at domstolene med baggrund i de principper, der ligger til grund for reglerne om tilbagesøgning og efterbetaling, har en generel hjemmel til ud fra en rimelighedsvurdering at tilkende forbrugere en vis godtgørelse for skuffede økonomiske forventninger.

Foreligger der en garanti og måtte den bygningssagkyndige regne med, at rapporten ville blive brugt som sket, vil køberen kunne gøre et eventuelt erstatningskrav gældende direkte mod den sagkyndige. Selv om der ikke foreligger en garanti, vil køberen muligvis ud fra en retsbrudsbetragtning alligevel kunne gøre erstatningskrav gældende direkte mod den sagkyndige, hvis denne har begået en fagfejl. Ovenfor er omtalt de særlige forhold, der gør sig gældende, hvis den bygningssagkyndiges rapport alene er udarbejdet til brug for et forsikringselskabs afgørelse af, om huset kan forsikres.

Typesituation nr. 3:

Køberen er rekvirent, og den bygningssagkyndige kan ikke bebrejdes at have overset eller undladt at omtale manglen

I dette tilfælde, hvor der typisk vil være tale om en skjult mangel, vil det ikke kunne forringe købers retsstilling, at han har ladet en sagkyndig undersøge ejendommen. Sælgeren har ikke kunnet have en berettiget forventning om, at den sagkyndige - og dermed køberen - ville opdage den pågældende mangel.

Typesituation nr. 4:

Køberen er rekvirent, og den bygningsagkyndige burde have opdaget og omtalt manglen

Hvis rapporten har været anvendt aktivt under forhandlingerne, vil den udtrykkeligt udgøre en del af grundlaget for købsaftalen. Var køber og sælger i øvrigt i god tro, indebærer dette, at begge parter med rette forudsatte, at ejendommen på det pågældende punkt var i orden. Hvis køberen pålægges risikoen, vil sælgeren for så vidt tjene på fejlen. Der gælder dog her det samme som anført under typesituation nr. 2 om tilfælde, hvor sælgeren har indrettet sin økonomi i tillid til handelens endelighed.

I praksis er det meget almindeligt, at købere tager en bekendt, der f.eks. er håndværksuddannet, med ud for at besigtige en ejendom. Præsenteres den pågældende over for sælgeren som en bygningsagkyndig, og anvender køberen aktivt den pågældendes - eventuelt skriftlige - udtalelser under salgsforhandlingerne, vil det efter de nærmere omstændigheder kunne være mest rimeligt at pålægge køberen risikoen for mangler, som en bygningsagkyndig burde opdage. Normalt vil den pågældende i de nævnte tilfælde blot fremkomme med sine bemærkninger mundtligt over for køberen, og i så fald kan det også på anden måde komme køberen til skade, at den pågældende er blevet præsenteret for sælgeren som en bygningsagkyndig, idet sælgerens oplysningspligt formentlig svækkes noget under disse omstændigheder.

Ved afgørelsen i UfR 1960.41H lagde Højesteret risikoen på køber i et tilfælde, hvor køberen inden handelens afslutning havde besigtiget ejendommen sammen med en arkitekt, som ikke havde påtalt, at husets skorsten var ulovligt opført. Sælgeren var uvidende herom, og både køber og sælger savnede ekspertise i så henseende. Det fremgår dog ikke af referatet af dommen, hvilken tilknytning arkitekten havde til køberen, og hvordan arkitektens opgave nærmere var fastlagt.

Udelukkes køberens mangelsbeføjelser som følge af den mangelfulde tilstandsrapport, vil han normalt kunne kræve erstatning af den bygningsagkyndige. Køberen vil altid have lidt et tab, hvis han er blevet afskåret fra at gøre mangels-

beføjelser gældende over for sælgeren. Om beregningen af en eventuel erstatning henvises til advokat J. Adamsens redegørelse i UfR 1993 B.281f.

Hvis sælgeren bliver pålagt et forholdsmæssigt afslag, skønt køberens bygnings-sagkyndige har begået en fejl, vil han efter omstændighederne kunne kræve erstatning af den sagkyndige, jf. ovenfor under typesituation nr. 2.

8.4.1.1.5. Tilstandsrapporters betydning for køberens undersøgelsespligt.

Det kan efter omstændighederne komme køberen til skade, såfremt han undlader at reagere på advarsler, som findes i en tilstandsrapport. Hvis den bygnings-sagkyndige i rapporten udtrykker sig forbeholdent med hensyn til et bestemt forhold ved ejendommen eller anbefaler yderligere undersøgelser, vil køberen ofte få en videregående pligt til at lade forholdet undersøge nærmere end han ellers ville have efter den modificerede undersøgelsespligt, som i øvrigt gælder ved køb af fast ejendom, jf. nærmere herom nedenfor under pkt. 8.6.1.1.

8.4.1.2. Ejerskifteforsikring.

8.4.1.2.1. Lovgivningen indeholder ikke regler om, at køberen af en fast ejendom skal tegne forsikring mod risikoen for fejl og mangler, eller om, at sælgeren skal være forsikret mod risikoen for at blive gjort ansvarlig for mangler ved ejendommen.

"Ejerskifteforsikringer" er således ikke lovpligtige.

8.4.1.2.2. Lovgivningen indeholder heller ikke i øvrigt krav om, at ejere af faste ejendomme skal være forsikret mod skader på ejendommen, eller om, at ejeren/-brugeren skal være forsikret mod risikoen for at blive gjort ansvarlig for skade, som ejendommen forårsager på andres person eller ting.

I praksis er så godt som alle ejendomme dog brandforsikrede, idet dette i henhold til Justitsministeriets pantebrevsformularer er en betingelse for långivning

mod pant i ejendommen. Langt de fleste private ejere af én- og tofamiliehuse - formentlig mere end 90% - har tegnet en almindelig husejerforsikring. Denne forsikring er som regel både en bygningskaskoforsikring og en grundejer-ansvarsforsikring (forsikringernes betegnelser varierer en del fra selskab til selskab; som eksempler kan foruden "husejerforsikring" nævnes "villaforsikring" og "parcelhusforsikring").

Bygningskaskoforsikringens væsentligste dækningsområde er pludseligt opståede skader som følge af udefra kommende faktorer - uvejr, hærværk, frostsprængning af rørinstallationer og lignende.

Grundejeransvarsforsikringens vigtigste dækningsområde er ejerens erstatningsansvar uden for kontrakt for skade på andres person eller ting - f.eks, som følge af glatte fortove eller olieudstrømning.

Forsikringer, som dækker risikoen for visse specielle typer af fejl eller skader, er også udbredte. Det kan f.eks, være svampe- eller rørskadeforsikringer.

8.4.1.2.3. Obligatoriske ansvarsforsikringer, der skal dække ved skade forvoldt i kontraktforhold, kendes navnlig inden for de liberale erhverv.

Inden for de liberale erhverv gælder et sådant krav om at være ansvarsforsikret for statsautoriserede revisorer, jf. lov om statsautoriserede revisorer § 1, stk. 2, nr. 7, og for registrerede revisorer, jf. lov om registrerede revisorer § 1, stk. 2, nr. 7. Revisorernes forsikring dækker, selv om revisoren har handlet forsætligt (garantiforsikring).

Også advokater skal være ansvarsforsikret. Advokater har i medfør af retsplejelovens § 143, stk. 1, pligt til at være medlem af Det danske Advokatsamfund, hvis vedtægt i medfør af retsplejelovens § 143, stk. 4, skal godkendes af justitsministeren. Advokatsamfundet har i medfør af retsplejelovens § 127 pligt til at udarbejde regler om bl.a. sikkerhed mod økonomisk ansvar, som advokaten kan pådrage sig. Disse regler skal godkendes af justitsministeren. Efter den gældende vedtægt,

jf. Justitsministeriets bekendtgørelse nr. 285 af 22. juni 1983 som senest ændret ved Justitsministeriets bekendtgørelse nr. 923 af 22. december 1989, skal enhver praktiserende advokat tegne ansvarsforsikring til dækning af det erstatningsansvar, advokaten måtte ifalde for formueskade påført tredjemand ved en simpelt uagtsom handling eller undladelse, der kan tilregnes advokaten eller dennes personale. En særlig erstatningsfond, som administreres af Advokatrådet, dækker i tilfælde, hvor erstatningskrav rettes mod en advokat, der tidligere har pådraget sig så mange erstatningskrav, at den pågældende ikke længere kan tegne forsikring. Afgørelser om udbetaling af erstatning til klienter fra denne fond træffes af et udvalg, som udpeges af Advokatrådet. Udvalgets afgørelser træffes efter et skøn og kan ifølge vedtægten ikke indbringes for domstolene.

Efter lov om omsætning af fast ejendom, der trådte i kraft den 1. januar 1994, skal ejendomsformidlere stille behørig sikkerhed for ethvert pengekrav, en forbruger måtte få mod dem, jf. lovens § 8, stk. 3.

Det er en betingelse for at blive beskikket som energikonsulent i henhold til varmesynsloven, at konsulenten er dækket af en professionel rådgiveransvarsforsikring. De fleste rådgivende ingeniør- og arkitektfirmaer har tegnet en sådan forsikring.

Obligatoriske ansvarsforsikringer kendes også med hensyn til erstatningsansvar uden for kontakt på områder, hvor skader og uheld forekommer relativt hyppigt. I disse tilfælde er reglerne typisk udformet sådan, at pligten til at tegne ansvarsforsikring er kædet sammen med en skærpelse af ansvarsreglerne.

Færdselslovens ordning er et eksempel herpå. Efter reglerne i færdselslovens kapitel 16 har alle ejere af motorkøretøjer pligt til at være ansvarsforsikret. Samtidig er dansk rets almindelige regel om ansvarsgrundlag (culpa-reglen) fraveget, idet ejeren af et motorkøretøj er objektivt ansvarlig for skader, som forvoldes af køretøjet ved færdselsuheld m.v. Erstatningspligten kan kun nedsættes eller bortfalde, hvis der er noget at bebrejde den skadelidte selv.

8.4.1.2.4. Ejerskifteforsikringer er først for nylig blevet introduceret på forsikringsmarkedet.

Der har været introduceret navnlig to typer af forsikringer: Kaskolignende forsikringer og ansvarsforsikringer.

Kaskolignende forsikring kan tegnes af køberen eller sælgeren og dækker risikoen for, at der er fejl ved ejendommen. Forsikringen dækker således de fejl, som er omfattet af policens bestemmelser, uanset om fejlen efter sin karakter giver mulighed for at rette mangelskrav mod sælgeren.

Ansvarsforsikring tegnes af sælgeren. Forsikringen dækker sælgerens risiko for at komme til at hæfte for mangler. Forsikringen dækker således i det omfang, køberen kan gøre mangelsbeføjelser gældende over for sælger.

De eksisterende ejerskifteforsikringsers indhold og udbredelse er nærmere omtalt ovenfor i kapitel 3, pkt. 3.5.2.

Som alle private forsikringer er ejerskifteforsikringerne reguleret af bestemmelserne i forsikringsaftaleloven. Lovens bestemmelser kan som udgangspunkt fraviges ved aftale, men visse regler er dog beskyttelsespræceptive, d.v.s. at de ikke kan fraviges til skade for kunden. Ved fortolkning af forsikringsaftaler anvendes i praksis en "uklarhedsregel", hvorefter uklare bestemmelser fortolkes til skade for forsikringsselskabet, medmindre dette fører til et urimeligt resultat.

8.4.2. Udvalgets overvejelser og forslag.

8.4.2.1. Efter udvalgets opfattelse kan der opnås en styrkelse af forbrugernes stilling ved køb af fast ejendom ved at begrænse problemerne med fysiske mangler.

Det er ofte særdeles ubehageligt for køberen, hvis der viser sig mangler efter overtagelsen, dels på grund af den forstyrrelse, som manglen forvolder, dels fordi det ofte er usikkert, i hvilket omfang køberen kan gøre krav gældende mod sæl-

geren, og i hvilket omfang sælgeren i givet fald vil være i stand til at betale. For sælgerens vedkommende er det ofte en betydelig økonomisk belastning, såfremt køberen efter dennes overtagelse af ejendommen fremsætter krav på grund af mangler, navnlig hvis der er gået så lang tid, at sælgeren har indrettet sin økonomi i tillid til handelens endelighed.

Ved køb af fast ejendom er både køber og sælger som oftest uprofessionelle, og derfor bør "forbrugerbeskyttelsen" så vidt muligt være rettet mod begge parter, jf. kapitel 8.1 ovenfor. En begrænsning af mangelsproblemerne bør derfor ske på en måde, der er til fordel for både køber og sælger. Dette kan efter udvalgets opfattelse opnås på to måder, dels ved at forebygge, at der overhovedet opstår spørgsmål om mangler efter købers overtagelse af ejendommen, dels ved at sikre, at der er penge til at betale for en eventuel udbedring m.v., hvis der alligevel viser sig en mangel.

8.4.2.2. Besigtigelse ved en bygningssagkyndig er efter udvalgets opfattelse en effektiv måde at forebygge mangelsproblemerne på. Efter de erfaringer, som bl.a. ligger til grund for Boligministeriets kvalitets sikringsreform, jf. kapitel 4.2 ovenfor, giver langt de fleste bygningstekniske fejl sig udslag som svigt eller tegn på svigt, som enten kan konstateres inden 5 år efter opførelsen blot ved at bo i huset, eller kan konstateres ved en grundig bygningssagkyndig besigtigelse senest 5 år efter opførelsen. Ved en sådan bygningssagkyndig besigtigelse vil køberens beslutningsgrundlag blive forbedret betydeligt.

De besigtigelsesordninger, som findes i dag, og som er omtalt ovenfor i kapitel 3, pkt. 3.5.1, har efter udvalgets opfattelse hidtil været benyttet i alt for ringe omfang. Der kan navnlig peges på følgende årsager hertil:

Mange sælgere mener, at tilstandsrapporter kan skade salgsbestræbelserne, fordi en potentiel køber bliver gjort opmærksom på en række forhold, som ellers ville forblive uomtalte, og som måske ikke ville berettige køberen til et forholdsmæssigt afslag. Her er det i sig selv en medvirkende årsag, at tilstandsrapporter hidtil har haft så ringe udbredelse, idet sælgerne ved, at de fleste andre huse er blevet

solgt uden en sådan rapport.

De fleste købere anstrenger i handelssituationen deres økonomi relativt hårdt, således at enhver ekstra-udgift har betydning. Det samme gælder ofte for sælgeren, navnlig hvis denne ønsker at købe en anden bolig. Derfor er der formentlig blandt mange købere og sælgere en tendens til at ville spare udgiften til en tilstandsrapport, idet man jo ikke kan være helt sikker på, om denne udgift vil betale sig.

Endelig vil køberen i en situation, hvor flere køberemner har meldt sig, ofte være tilbageholdende med at betinge sig, at der foretages en sagkyndig besigtigelse, idet man vil frygte, at sælgeren i så fald sælger til anden side.

8.4.2.3. Som nævnt ovenfor i kapitel 6, pkt. 6.1.2, indeholder den nyligt ikrafttrådte lov om omsætning af fast ejendom en bestemmelse om, at ejendomsformidlere skal rådgive parterne om behovet og mulighederne for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen. Det må antages, at bestemmelsen vil medføre, at ejendomsformidlerne oftere end hidtil vil råde parterne til at få lavet en tilstandsrapport. Den fulde praktiske virkning af denne nye bestemmelse må dog foreløbig betegnes som uvis.

I øvrigt må det antages, at følgende elementer har særlig betydning for parternes tilskyndelse til at få foretaget en besigtigelse i forbindelse med ejerskifte:

For det første spiller prisen for tilstandsrapporter sandsynligvis en væsentlig rolle.

Prisen for de rapporter, som udarbejdes af medlemmer af Praktiserende Arkitekters Råd og Foreningen af Rådgivende Ingeniører, jf. nærmere ovenfor i kapitel 3, punkt. 3.5.1., om den såkaldte PAR/FRI-ordning, varierer mellem 3.000 kr. og godt 5.000 kr. (inkl. moms), afhængigt af ejendomsværdien. For huse, som i det væsentligste er ældre end 40 år, forhøjes prisen med 25 %. Skønt udgiften er relativt beskedent i forhold til den samlede udgift ved en ejendomserhvervelse, jf. opgørelsen i afsnit 3.3., er det et problem for parterne, at der er tale om en ekstra

kontant udgift i en presset situation. En god skriftlig tilstandsrapport kan imidlertid næppe laves væsentligt billigere end PAR/FRI-rapporterne.

Dette problem kan løses ved, at udgiften til en tilstandsrapport medtages under realkreditbelåningen og dermed finansieres over en længere årrække og til en relativt lav rente. For realkreditinstitutterne vil det efter udvalgets opfattelse være en fordel, at et hus er grundigt undersøgt af en bygnings sagkyndig, idet værdiansættelsen af huset og vurderingen af risikoen ved at yde lån herefter kan ske på et sikrere grundlag. En sådan ordning vil ikke spille nogen nævneværdig rolle for den generelle lånesikkerhed, idet lånegrænsen kun hæves ganske marginalt.

På udvalgets forespørgsel har Boligministeriet oplyst, at udgiften til en tilstandsrapport efter Boligministeriets og Finanstilsynets opfattelse kan finansieres med realkreditlån under forudsætning af, at der er tale om en rimelig udgift, hvorved forstås udgifter formentlig nogenlunde svarende til de eksisterende priser for tilstandsrapporter. Boligministeriet har over for udvalget tilkendegivet, at man ved en kommende ændring af bekendtgørelsen om låneudmåling vil indføje en udtrykkelig bestemmelse om, at realkreditlåns kontantprovenu kan forhøjes med dokumenterede rimelige udgifter til en tilstandsrapport vedrørende ejendommen.

Udvalget har herefter drøftet spørgsmålet med Realkreditrådet, som har tilkendegivet, at man har stor sympati for en øget brug af tilstandsrapporter i forbindelse med ejerskifter. Man finder, at ordningen bør være frivillig, således at en større udbredelse primært sikres ved, at brugerne får en bedre forståelse for sådanne rapporters betydning. Der kan ikke fra Realkreditrådets side gives generelt tilsagn om en medbelåning af disse omkostninger, men man vil tage stilling fra sag til sag, bl.a. i lyset af realkreditinstituttets risiko. Dette forståelige forbehold fra Realkreditrådets side får efter udvalgets opfattelse næppe større praktisk betydning, idet ordningen som ovenfor anført kun vil hæve lånegrænsen ganske marginalt.

Ejendomsformidlerne bør fremover sørge for at informere parterne om den mulighed, der hermed vil blive skabt for i de tilfælde, hvor ejendommen ikke købes kontant, at få udgiften til en tilstandsrapport finansieret ved realkreditlån. Det

bør tilstræbes, at udgiften lægges oven i salgsprisen, således at sælger får den fulde kontante fordel og ikke kun et beløb svarende til kursdifferencen mellem real-kreditobligationer og sælgerpantebreve.

Udover prisen er det vigtigt, hvilke civilretlige virkninger, en tilstandsrapport har i forholdet mellem køber og sælger. Udover i betænkningen at søge at klarlægge gældende ret, har udvalget overvejet forskellige muligheder for at indrette de civilretlige regler på en måde, der tilskynder til at få foretaget en besigtigelse inden handlen indgås.

Den mest effektive løsning ville naturligvis være at indføre en obligatorisk ordning, således at der i forbindelse med enhver hushandel skulle foreligge en tilstandsrapport. En obligatorisk ordning kunne imidlertid i visse tilfælde forekomme urimelig, og der ville under alle omstændigheder være behov for visse undtagelser fra pligten, f.eks, med hensyn til familieoverdragelser og visse overdragelser, hvor køberen tidligere har boet i huset.

Udvalget finder det derfor bedre, at der civilretligt knyttes betydelige fordele til indhentelsen af en skriftlig rapport om bygningernes fysiske tilstand. Før en sådan model gennemføres, må flere forudsætninger imidlertid være opfyldt:

For det første må der være tale om en nærmere reguleret ordning, således at der løbende sikres den fornødne ensartethed i rapporternes opbygning og indhold samt i kvaliteten af det arbejde, der udføres af de bygningssagkyndige. Derfor bør der etableres en beskikkelsesordning for de bygningssagkyndige samt en godkendelsesordning med hensyn til de rapportskemaer, der skal anvendes i forbindelse med besigtigelserne.

Den praktiske administration i forbindelse med beskikkelse af bygningssagkyndige vil kunne forestås af Boligministeriet eller eventuelt af Byggeteknisk Institut * Dansk Teknologisk Institut, som i dag står for den praktiske administration af energikonsulentordningen, jf. ovenfor i kapitel 3, pkt. 3.5.1.1.

Også udformningen af særlige rapportskemaer vil i praksis kunne foretages af Boligministeriet. Det er afgørende, at der bliver faste rammer for, hvad den bygningssagkyndige skal undersøge, hvor grundig undersøgelsen skal være, og hvilke spørgsmål der skal tages stilling til i den skriftlige rapport. Dette er samtidig en forudsætning for at undgå, at de mangelsdiskussioner, som i dag opstår i forholdet mellem køber og sælger, blot vil blive afløst af diskussioner mellem parterne og den bygningssagkyndige om, hvorvidt denne ud fra de faglige normer på området har begået en fejl ved sin besigtigelse af ejendommen. Udvalget forudsætter i denne forbindelse, at man i forhold til de eksisterende PAR/FRI-rapporter bl.a. foretager den udvidelse, at det i tilstandsrapporten skal omtales, hvis ejendommen på bestemt angivne punkter har en energimæssigt ringere standard end det kan forventes. En sådan udvidelse af undersøgelsens omfang vil næppe gøre tilstandsrapporterne meget dyrere.

Udvalget bemærker, at det ud fra en samfundsøkonomisk synsvinkel har væsentlig betydning, at der foretages varmesyn i ældre ejendomme med henblik på, at energiforbruget kan begrænses mest muligt, men at det formentlig svækker parternes interesse for varmesynsrapporter, at disse udelukkende beskriver en bygnings energimæssige tilstand og dermed har et ret begrænset sigte. Dette kan efter udvalgets opfattelse tale for at knytte varmesynsrapporter og tilstandsrapporter sammen til én ordning. Det vil også være mere rationelt, hvis de to former for bygningssagkyndig besigtigelse bliver foretaget af den samme person - eventuelt med brug af én fælles rapportformular. En samlet ordning kunne eventuelt udformes sådan, at der er mulighed for at vælge én af rapport-delene fra. Udvalgets kommissorium omfatter ikke varmesynene, men udvalget opfordrer Energiministeriet og Boligministeriet til i givet fald at tage spørgsmålet om en sammenkædning op til overvejelse.

For det andet må det sikres, at de bygningssagkyndige har en professionel ansvarsforsikring, som kan dække, hvis en sagkyndig begår fejl ved udarbejdelsen af rapporten. Det må stilles som betingelse for at opnå beskikkelse, at der er tegnet en sådan forsikring, og der må træffes foranstaltninger til løbende at sikre, at ansvarsforsikringen holdes i kraft. Medlemmer af Praktiserende Arkitekters Råd og

Foreningen af Rådgivende Ingeniører har i dag en ansvarsforsikring, der dækker de pågældendes professionsansvar med de begrænsninger, som følger af reglerne i ABR 89, hvorefter rådgiveren bl.a. ikke hæfter for indirekte tab. Udvalget antager, at der, såfremt udvalgets nedennævnte forslag gennemføres og antallet af tilstandsrapporter som følge heraf øges markant, vil kunne etableres forsikringer, som - i lighed med f.eks. advokaters og ejendomsmægleres ansvarsforsikringer - dækker det fulde erstatningsansvar, herunder eventuelle følgeskader.

Kan disse forudsætninger opfyldes, vil det efter udvalgets opfattelse være rigtigt at ændre reglerne om sælgerens mangelshæftelse med henblik på at tilskynde til indhentelse af en tilstandsrapport.

8.4.2.4. Som nævnt vil en almindelig udbredelse af tilstandsrapporter, der udarbejdes af beskikkede bygningsagkyndige, efter udvalgets opfattelse medføre en betydelig forbedring af forbrugernes stilling ved køb af fast ejendom. Forbedringen vil bestå i, at langt de fleste mangelsspørgsmål bliver afklaret før handlen afsluttes, således at ejendommens skavanker i videst muligt omfang kan indgå i drøftelserne om den rette pris for ejendommen. En sådan forudgående afklaring af ejendommens fysiske tilstand og egenskaber må efter udvalgets opfattelse foretrækkes fremfor ordninger, der primært tager sigte på at klare mangelsproblemerne efterfølgende, når de viser sig.

Visse fejl eller tegn på fejl ved en bygning vil imidlertid kunne være skjulte selv for en beskikket bygningsagkyndig, idet dennes undersøgelse i praksis må foregå uden omfattende fysiske indgreb i bygningen. Normalt vil sælgeren heller ikke kende til sådanne skjulte fejl.

Selv om der foreligger en tilstandsrapport, vil parterne således ikke kunne være fuldstændig sikre på, at der ikke kan opstå mangelproblemer efter handelens afslutning. Dette vil være sjældent forekommende, men i de få tilfælde, hvor en fejl ikke har kunnet opdages, vil udbedringsomkostningerne undertiden kunne være betydelige, navnlig ved visse skjulte konstruktionsfejl. I så fald vil situationen ofte være den, at hverken køber eller sælger har råd til at betale udbedringsomkost-

ningerne. Udvalget finder, at en forsikringsmæssig afdækning er den mest hensigtsmæssige måde at løse problemet med denne tilbageværende risiko på.

Problemet med fejl og mangler, som er skjulte selv for en bygnings sagkyndig, kan efter udvalgets opfattelse bedst løses, hvis ejerskifteforsikringen er en kaskolignende forsikring, hvor køberen er den sikrede. Herved opnås det, at spørgsmålet om, hvorvidt køber kan få erstatning, hverken afhænger af retsforholdet mellem køber og sælger eller af retsforholdet mellem sælger og forsikringsselskabet. Sælgeransvarsforsikringer er efter udvalgets opfattelse mindre velegnede, også fordi køberen normalt ikke selv er herre over disse forsikringer, idet han bl.a. er afhængig af, at sælger holder forsikringen i kraft.

Efter udvalgets opfattelse er der behov for forsikringer, som - med undtagelse af fejl, der var åbenbare selv for en ukyndig køber - dækker bygningsrelaterede fejl, der var til stede på handelstidspunktet, og som ikke er blevet omtalt i en tilstandsrapport, hvad enten dette skyldes, at fejlen var skjult for den bygnings sagkyndige, eller at den bygnings sagkyndige har overset fejlen. Generelle dækningsforbehold, f.eks. for visse typer af fejl eller for fejl ved visse bygningsdele, bør kun forekomme undtagelsesvis. En kaskolignende forsikring bør kunne tegnes for en 5-årig periode, hvilket allerede er muligt i dag. Køberen bør endvidere have krav på at få forsikringen forlænget med yderligere 5 år, medmindre det kan påvises, at den pågældende har undladt at foretage nødvendig vedligeholdelse af ejendommen. I tilfælde, hvor sælgeren har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, bør køber kunne rette sit pengekrav mod forsikringsselskabet, som herefter kan gøre regres mod sælger.

I forhold til de sælgeransvarsforsikringer, som hidtil har domineret markedet for ejerskifteforsikringer, er der således med hensyn til selve dækningsomfanget behov for to begrænsede udvidelser. For det første bør ejerskifteforsikringen dække udgifter, der ligger under mindstegrænsen for forholdsmæssigt afslag (men naturligvis over selvriskogrænsen). For det andet bør forsikringen dække de fulde udbedringsudgifter, selv om et forholdsmæssigt afslag skønsomt ville blive fastsat til et mindre beløb. Hvis omkostningerne til udbedring af konstaterede skjulte

fejl overstiger selvrisikoen, bør forsikringsselskabet således være forpligtet til at betale de faktiske udbedringsomkostninger, selv om fejlene efter deres omfang og karakter ikke ville give grundlag for tilkendelse af et forholdsmæssigt afslag ved domstolene. Forsikringsselskabet bør således have en "realforpligtelse", ikke blot en pligt til at betale en skønsmæssig erstatning.

8.4.2.5. Udvalget har på nogle møder med Assurandør-Societetet drøftet mulighederne for, at forsikringsselskaberne vil kunne udbyde forsikringsprodukter, som svarer til det, der er anført ovenfor.

Udvalget har i den forbindelse spurgt societetet, om forsikringsselskaberne kan forventes at ville tegne ejerskifteforsikringer på grundlag af tilstandsrapporter, der er udarbejdet af beskikkede bygningssagkyndige, uanset om den pågældende bygningssagkyndige er ansat i det pågældende forsikringsselskab eller ej. Assurandør-Societetet har svaret bekræftende herpå under forudsætning af, at forsikringsbranchen får indflydelse på udformningen af rapportskemaerne, således at der tages fornødent hensyn til selskabernes behov for at få undersøgt alle de forhold, der har betydning for risikovurderingen. Der vil bl.a. være behov for, at den bygningssagkyndiges undersøgelse omfatter eventuelle svampeangreb og risiko for svampeangreb. Hvis den nævnte forudsætning opfyldes, kan det således forventes, at forsikringsselskaberne ikke vil stille krav om, at selskabets egen konsulent skal udarbejde en tilstandsrapport, før der kan tegnes en forsikring.

I forbindelse med drøftelserne med Assurandør-Societetet er det blevet tilkendegivet over for udvalget, at i hvert fald et enkelt større forsikringsselskab vil kunne tilbyde en forsikring, som svarer til det, der er skitseret ovenfor, og at det i øvrigt er sandsynligt, at flere selskaber vil kunne tilbyde en sådan forsikring. Assurandør-Societetet har over for udvalget anslået, at præmien for en frivillig 5-årig forsikring i givet fald gennemsnitligt vil blive 10.000-15.000 kr., hvis selvrisikoen fastsættes til 30.000 kr. i forsikringsperioden. Det nævnte større selskab har over for udvalget tilkendegivet, at man formentlig vil kunne tilbyde en 5-årig forsikring med en gennemsnitspræmie på 15.000 kr. og en selvrisiko på 15.000 kr.

Udvalget har under drøftelserne med Assurandør-Societetet anført, at de udvidelser af dækningsomfanget, der er behov for, er så begrænsede i forhold til, hvad selskaberne normalt tilbyder i dag, at de efter udvalgets opfattelse ikke kan begrunde en så væsentlig forhøjelse af det nuværende præmieniveau, som forsikringsbranchen anslår, navnlig ikke når henses til, at tilstandsrapporter udarbejdet af beskikkede bygningsagkyndige vil være mere detaljerede og dermed blotlægge flere fejl end de rapporter, som i dag udarbejdes af selskabernes egne konsulenter. Assurandør-Societetet har i den forbindelse oplyst, at de frivillige ejerskifteforsikringer hidtil har været en underskudsforretning for selskaberne, og at der derfor under alle omstændigheder er anledning til at forhøje det nuværende præmieniveau.

Assurandør-Societetet har oplyst, at visse kategorier af ejendomme almindeligvis ikke vil kunne ejerskifteforsikres. Det gælder bl.a. ældre fritidshuse samt ejer- og andelslejligheder, som ikke er fritliggende.

8.4.2.6. Ligesom med hensyn til tilstandsrapporter har udvalget overvejet behovet og mulighederne for at indføre en obligatorisk ordning. En obligatorisk forsikringsordning, hvorefter der ved køb af fast ejendom skulle være pligt til at tegne en ejerskifteforsikring efter de ovenfor nævnte retningslinjer, ville i princippet kunne dække købere og godtroende sælgere fuldstændigt ind ved at sprede mangelsrisikoen ud på samtlige forsikringstagere. Under udvalgets drøftelser har navnlig Forbrugerrådets repræsentant fremhævet denne principielle fordel ved en obligatorisk ordning. Efter udvalgets opfattelse må indførelse af en forsikringspligt ved køb af fast ejendom imidlertid forudsætte, at forsikringspræmierne ikke bliver for høje, og at forsikringerne har et sådant dækningsomfang, at købere og godtroende sælgere reelt fritages for mangelsrisikoen.

Udvalget har drøftet spørgsmålet om en obligatorisk forsikringsordning på møderne med Assurandør-Societetet. I den forbindelse har udvalget stillet societetet en række spørgsmål, som societetet i en skrivelse af 22. december 1993 har besvaret således:

"Ved en obligatorisk forsikringsordning forstår societetet en ordning, hvorefter der ved handel med fast ejendom er pligt til at tegne forsikring og derved principielt også pligt for selskaberne til at tegne forsikringen.

Societetet vil i det følgende søge at besvare udvalgets spørgsmål, idet det samtidigt pointeres, at besvarelsen for så vidt angår angivelsen af præmiestørrelser bygger på et skøn. Ved besvarelsen lægges det generelt til grund, at der er udarbejdet en tilstandsrapport i forbindelse med ejerskiftet, enten udarbejdet af en byggesagkyndig rådgiver eller af forsikringsselskabets egen byggekonsulent.

Der er ved besvarelsen ikke taget stilling til de tilfælde, hvor ejendommen skifter ejer i forsikringstiden.

Obligatorisk ejerskifteforsikring:

Forsikringen dækker de mangler, som ikke er konstateret på ejerskiftetidspunktet ved en teknisk gennemgang af ejendommen, og som ikke er undtaget fra dækningen i form af generelle eller konkrete forbehold i forsikringen.

Der foreligger en mangel, når ejendommen ikke svarer til købers rimelige forventninger til ejendommens tilstand.

Dækningen vil således ikke omfatte de mangler, der skyldes slid og ælde, herunder udløb af bygningsdeles konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid. Det anvendte kriterium for afgrænsning af dækningsomfanget, som i stor udstrækning bygger på udvalgets betænkning og retspraksis, er meget vidt og kan give anledning til en del tvister ved domstolene.

Forsikringen skal tegnes af køber for en 5 årig periode. Forsikringsperioden vil kunne forlænges i yderligere 5 år, hvis selskabet ved en ny besigtigelse kan konstatere, at ejendommen ikke er dårligt vedligeholdt.

Forsikringen vil kunne tegnes for bygninger, der anvendes til beboelse, og er møntet på én- og tofamiliehuse. Der vil være kategorier af ejendomme, der ikke kan forsikres, f.eks. visse ældre ejendomme, fritidshuse, ejendomme købt på tvangsauktion eller af et dødsbo, andels- eller ejerlejligheder i etageejendomme, fordi salg af andel/lejlighed ikke er knyttet til salg af fælles ejede bygninger, fællesarealer mv.

Forsikringen dækker ikke de mangler, der fremgår af tilstandsrapporten. Herudover vil forsikringen indeholde en række generelle dækningsforbehold for mangler, der f.eks. er dækket af anden forsikring, af en garanti eller som køber er eller burde være bekendt med.

Præmien vil blive fastsat efter huset størrelse og tilstand og en langt overvejende del af forsikringsselskaberne skønner, at den gennemsnitligt vil være 20.000 kr. (ekskl. besigtigelse) ved en selvrisiko på 15.000 kr. i forsikringsperioden. Ved en selvrisiko på 30.000 kr. i forsikringsperioden skønner de samme selskaber, at præmien gennemsnitlig vil være 10-15.00 kr.

En høj selvrisko vil efter societetets opfattelse medføre mange retssager og i konsekvens heraf en belastning af retshjælpsforsikringen.

Forsikringssummen vil være maksimeret til 2 mio. kr. for hele forsikringsperioden, og forsikringen vil ikke kunne opsiges af parterne i forsikringsperioden."

Udvalget finder på baggrund af Assurandør-Societetets udtalelse ikke grundlag for at foreslå, at der indføres en pligt til at tegne ejerskifteforsikring ved køb af fast ejendom. Udvalget finder navnlig, at den anslåede præmie for en 5-årig forsikring er for høj sammenholdt med, at ordningen ikke i tilstrækkelig grad vil fritage køber og sælger for mangelsrisikoen. Dette skyldes de forbehold, som nævnes i societetets skrivelse - herunder navnlig, at man ikke vil dække fejl, som køberen burde have opdaget, og at visse kategorier af ejendomme slet ikke kan forsikres.

8.4.2.7. Udvalget har herefter overvejet, hvordan man ved en ændring af de civilretlige regler om sælgerens mangels hæftelse bedst kan tilskynde til indhentelse af en tilstandsrapport og sikre, at parterne inden handelens indgåelse tager stilling til, hvordan den tilbageværende risiko for skjulte mangler økonomisk skal fordeles.

Der bør ikke foreligge mere end én tilstandsrapport for hvert hus, der handles. Tilskyndelsen til at få lavet en sådan rapport bør derfor primært være rettet mod sælgeren.

På den baggrund har udvalget udformet et lovudkast, hvorefter sælgeren helt fritages for sin hæftelse for fysiske mangler vedrørende bygningen, hvis følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Køberen skal inden handelens indgåelse fra sælgeren have modtaget en skriftlig rapport om bygningernes fysiske tilstand, udarbejdet af en beskikket bygnings-sagkyndig på et godkendt rapportskema, jf. ovenfor.

Tilstandsrapporten skal være højst 6 måneder gammel eller fornyet inden for de

seneste 6 måneder.

2) Køberen skal inden aftalens indgåelse fra sælgeren have modtaget en skriftlig meddelelse fra et forsikringsselskab om, på hvilke vilkår - herunder til hvilken præmie - der kan tegnes en ejerskifteforsikring i overensstemmelse med de ovenfor under pkt. 8.4.2.4 nævnte retningslinjer med hensyn til dækningsomfang m.v.

3) Sælgeren skal inden aftalens indgåelse have sikret sig, at køberen er bekendt med retsvirkningerne af, at sælger har leveret en tilstandsrapport og et forsikringstilbud, d.v.s., at køber er klar over, at han som udgangspunkt ikke har mulighed for senere at rejse krav mod sælgeren, hvis bygningen m.v. er mangelfuld.

Denne regel bør være undergivet følgende begrænsninger:

a) Har sælgeren givet en garanti vedrørende det pågældende forhold, eller er der noget alvorligt at bebrejde sælgeren, bør sælgerens mangelshæftelse ikke bortfalde. Udvalget foreslår derfor, at den nævnte retsvirkning ikke skal gælde, hvis sælgeren har ydet en garanti eller handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

Sælgerens fritagelse for mangelshæftelsen skal således bl.a. ikke gælde i tilfælde, hvor sælgeren efter indhentelsen af rapporten har fået viden om forhold, der ikke svarer til rapportens indhold, således at han handler svigagtigt eller groft uagtsomt ved ikke at få forholdet berigtiget.

b) Professionelle bygherrer bør ikke fritages for mangelshæftelsen i tilfælde, hvor der er begået fagfejl under opførelsen, som bygherren er erstatningsansvarlig for.

Udvalget foreslår, at ordningen skal gælde for køb af ejendomme, der af sælgeren hovedsagelig anvendes til beboelse, eller som hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen.

8.4.2.8. For sælgeren vil det centrale ved den foreslåede ordning være, at han ved at levere en tilstandsrapport og et forsikringstilbud (eller en oplysning om, at det

ikke er muligt at ejerskifteforsikre ejendommen) kan sikre sig mod på et senere tidspunkt at blive mødt med krav i anledning af fejl ved bygningerne, forudsat, at han ikke har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Efter udvalgets opfattelse vil der heri ligge en meget betydelig tilskyndelse, som ejendomsformidlerne vil være forpligtet til at vejlede om.

For køberen er den grundlæggende fordel ved ordningen, at beslutningsgrundlaget bliver så fyldestgørende som muligt. Køberen vil for det første få en detaljeret viden om ejendommens fysiske tilstand og egenskaber. Køberen vil for det andet blive gjort bekendt med, i hvilket omfang og til hvilken pris det er muligt at forsikre sig mod den risiko for skjulte mangler, som måtte være tilbage, når der foreligger en tilstandsrapport. Køberen må selv bestemme, om han vil forsikre sig mod den tilbageværende risiko. I nogle tilfælde vil forsikringsselskabet måske forlange en meget høj præmie på grund af ejendommens tilstand eller karakter, men i så fald vil køberen under alle omstændigheder kunne lade forsikringstilbudet få betydning for parternes drøftelser om, hvad ejendommen skal koste. Hvis ejendommen ikke kan forsikres til normal præmie, vil en køber normalt være tilbøjelig til enten at ville betale mindre for ejendommen eller at forlange flere garantier af sælger.

Efter udvalgets opfattelse kan det forventes, at sælgerne i meget vidt omfang vil benytte sig af den foreslåede ordning. Hermed vil langt de fleste mangelsproblemer blive afværget på forhånd, idet køberen gennem tilstandsrapporten vil blive gjort bekendt med alle fejl, som kan opdages af en erfaren bygningssagkyndig, inden der indgås en købsaftale. Køberen vil endvidere blive gjort bekendt med, at risikoen for eventuelle skjulte mangler ligger hos ham selv, medmindre han tegner en ejerskifteforsikring. Det må forventes, at køberen derfor i mange tilfælde vil vælge at tegne en ejerskifteforsikring, men under alle omstændigheder vil de konkrete oplysninger fra et forsikringsselskab om, i hvilket omfang og til hvilken præmie, der kan tegnes forsikring, indgå i parternes drøftelser om den rette pris for ejendommen. Efter udvalgets opfattelse vil det hermed i praksis være sikret, at parterne inden aftalens indgåelse tager stilling til, hvordan den tilbageværende risiko for skjulte mangler økonomisk skal fordeles.

På baggrund af drøftelserne med Assurandør-Societetet finder udvalget det endvidere realistisk at forudsætte, at præmieudgifterne ikke bliver så høje, at de i sig selv afholder køberne fra at tegne ejerskifteforsikring. Under udvalgets drøftelser har navnlig Forbrugerstyrelsens og Forbrugerrådets repræsentanter fremhævet vigtigheden af, at denne forudsætning holder stik.

Som ovenfor nævnt har det ikke været muligt at opnå tilsagn fra forsikringsbranchen om en for alle selskaber gældende ordning, som fuldt ud svarer til det, udvalget mener, der er behov for. Det kan imidlertid forventes, at nogle forsikrings-selskaber vil udbyde forsikringer, som dækker det behov, udvalget har peget på.

Som nævnt ovenfor i kapitel 6, pkt. 6.1.2., skal ejendomsformidlers rådgivning være sagkyndig og udøves med omsorg for både sælgers og købers interesser. Efter udvalgets opfattelse vil det være ejendomsformidlers pligt udtrykkeligt at henlede parternes opmærksomhed på fordelene ved den ordning, udvalget foreslår, herunder udtrykkeligt at fremhæve de fordele, der for køber vil være forbundet med at tegne en af de forsikringer, som dækker det nævnte behov. Her vil være et punkt, hvor en ejendomsformidler vil have pligt til at fremhæve fordelene ved et konkurrerende selskabs mere omfattende forsikringsform, selv om formidlers virksomhed måtte have en eller anden organisatorisk tilknytning til et forsikrings-selskab, der ikke tilbyder en så omfattende forsikringsordning som den, der er behov for.

Udvalget finder det under disse omstændigheder sandsynligt, at markedet i løbet af relativt kort tid vil udvikle sig således, at alle forsikrings-selskaber tilbyder ordninger, som ejendomsformidlerne kan tillade sig at henvise til.

Det er afgørende for den foreslåede ordnings værdi, at de forsikringer, som udbydes på markedet, giver køberen en reel sikkerhed mod skjulte fejl. Det er således en forudsætning for udvalget, at forsikrings-selskaberne ikke tager for mange standardmæssige dækningsforbehold af generel karakter, herunder forbehold for visse typer af fejl eller fejl ved bestemte bygningsdele. Sådanne forbehold vil eventuelt kunne gøre forsikringerne billigere, men køber er bedre stillet ved at

kunne tegne en ejerskifteforsikring, der i praksis sikrer mod skjulte fejl, såfremt køberen sørger for at inddrage forsikringspræmien i drøftelserne med sælger om den rette pris for ejendommen. Udvalget finder, at sælgernes mulighed for at blive fritaget for mangelshæftelsen bør afhænge af, om det i almindelighed er muligt for køberne at tegne forsikringer, som reelt dækker risikoen for skjulte fejl. Udvalget foreslår derfor en bestemmelse, hvorefter justitsministeren om nødvendigt kan bestemme, at sælger kun kan opnå fritagelse for mangelshæftelsen ved at oplyse om forsikringsprodukter, der mindst har et nærmere fastsat dækningsomfang, jf. lovudkastets § 6, stk. 2. Justitsministeren bemyndiges herved til i praksis at stille ordningen i bero, såfremt det mod udvalgets forventning skulle vise sig, at der ikke kommer forsikringer på markedet, som dækker det behov, udvalget her har peget på.

Som ovenfor nævnt har Assurandør-Societetet tilkendegivet over for udvalget, at enkelte typer af ejendomme - i hvert fald for tiden - overhovedet ikke kan ejerskifteforsikres. I udvalget er der delte meninger om, hvorvidt ordningen bør gælde i tilfælde, hvor det på handelstidspunktet overhovedet ikke er muligt at ejerskifteforsikre ejendomme af den pågældende type.

Flertallet finder, at ordningen bør gælde også i disse tilfælde. Flertallet lægger bl.a. vægt på, at brugen af tilstandsrapporter bør udbredes mest muligt, samt at en oplysning til køber om, at der ved den pågældende ejendomstype ikke kan tegnes forsikring mod skjulte fejl, må forventes at få væsentlig betydning for, hvilken pris køberen - medmindre sælgeren yder garantier - er villig til at betale for ejendommen.

Det ligger i flertallets opfattelse, at køberen skal oplyses om, hvorfor der ikke kan tegnes ejerskifteforsikring ved erhvervelse af den pågældende type af ejendom.

Et mindretal (Geckler, Meisling, Saltorp og Vinding Kruse) finder, at de typer af ejendomme, som forsikringsselskaberne generelt ikke vil ejerskifteforsikre, bør være undtaget fra ordningen, fordi ordningens hovedformål er at give både sælger og køber mulighed for at frigøre sig for den økonomiske risiko ved fysiske

mangler.

8.5. Krav mod tidligere led.

8.5.1. Gældende ret.

8.5.1.1. Spørgsmålet om, i hvilket omfang og på hvilke betingelser en kontraktspart (C) kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende direkte mod den anden kontraktsparts (B's) hjemmelsmand (A) eller endnu tidligere led, er stort set ulovreguleret.

Købelovens regler drejer sig udelukkende om retsforholdet mellem køber og sælger.

Købelovudvalget anførte i betænkningen fra 1978 om forbruger køb (betænkning nr. 845/1978, s. 47 ff), at retspraksis i stadigt stigende omfang synes at anerkende køberens mulighed for at rejse krav mod tidligere salgsled i anledning af mangler. Udvalget anførte, at hjemmelen herfor - bortset fra tilfælde, hvor det tidligere salgsled har givet garantier - bl.a. findes i betragtninger, hvorefter køberen anses for "indtrådt" i sælgerens krav mod det tidligere led.

Købelovudvalget fandt ikke grundlag for en lovregulering af køberens adgang til at gøre krav gældende mod tidligere salgsled. Man henviste dels til, at spørgsmålet er meget kompliceret på grund af de modstridende hensyn, som må afvejes, dels til, at der ikke var anledning til at gribe ind over for udviklingen i retspraksis, som man fandt var på vej mod en tilfredsstillende retstilstand, hvor køberens mulighed for at rejse krav mod tidligere salgsled anerkendes i stadigt stigende omfang.

Om tilfælde, hvor et tidligere salgsled har givet garantier, som er møntet på den til enhver tid værende ejer af genstanden, bemærkede købelovudvalget, at garantierne skaber et direkte retsforhold mellem det tidligere salgsled og forbrugeren, og at indholdet af garantierne er afgørende for, hvilke beføjelser forbrugeren

med henvisning til garantierne kan påberåbe sig.

8.5.1.2. Reglerne i produktansvarloven om melleghandleransvar for genstande, der volder skade på person eller på andre ting, vil kun kunne få betydning ved køb af fast ejendom, hvis ejendommen er solgt erhvervsmæssigt.

8.5.1.3. Spørgsmålet om, hvorvidt der kan rettes et direkte krav mod tidligere led, drejer sig ved erhvervelse af fast ejendom primært om, hvorvidt der kan rettes mangelskrav mod tidligere sælgere eller mod entreprenører, underentreprenører eller andre, som har medvirket ved opførelsen af huset.

Efter retspraksis og den overvejende del af den juridiske litteratur består der som udgangspunkt en adgang for erhververen af en fast ejendom til at rette mangelskrav mod tidligere led.

I litteraturen er spørgsmålet om krav mod tidligere led bl.a. behandlet af Knud Illum i UfR 1954 B, s. 323, P. Spleth i UfR 1962 B, s. 230 ff, H.P. Rosenmeier i "Mangler ved fast ejendom " (1988), kap. 7-8, A. Grathe i Juristen 1988, s. 189 ff samt i Juristen 1989, s. 123 ff, Irene Wittrup i UfR. 1988 B, s. 129 ff, H.H. Vagner i "Entrepriseret" (2. udg. 1993), H. Lykke Hansen i Advokaten 1989, s. 296ff, A. Vinding Kruse i "Ejendoms køb", (6. udg., 1992), § 13, Vibe Ulfbeck i UfR 1994 B, s. 199ff, og Jørgen Nørgaard i "Jura på mange måder - Festskrift til Børge Dahl" (1994), s. 193ff.

Erhververens adgang til at rette sit mangelskrav direkte mod tidligere led bygger i retspraksis på to forskellige grundlag:

For det første kan det direkte krav hvile på et indtrædelsessynspunkt. Efter denne betragtning anses C for indtrådt i B's krav mod det tidligere led A, uanset om dette er aftalt mellem C og B eller ej. Dette gælder i alle situationer, hvor C har et krav mod B i anledning af en mangel, som også var en mangel i forholdet mellem A og B. C vil således kunne kræve både forholdsmæssigt afslag og erstatning (hvis der foreligger et ansvarsgrundlag).

Det kan nævnes, at Bygge- og Boligstyrelsen i det nu ophævede ansvars-cirkulære fra 1986, jf. ovenfor i kapitel 4, pkt. 4.2., indføjede en såkaldt byggeleveranceklausul, som bl.a. regulerede spørgsmålet om bygherrens krav mod tidligere led. Efter cirkulæret skulle de statslige bygherrer m.v. som udgangspunkt betinge sig i entreprisekontrakten, at entreprenøren **fik** materialeleverandørene til at acceptere følgende klausul:

"Såfremt det må anses for godtgjort, at et krav vedrørende mangler ved leverancen ikke eller kun med stor vanskelighed kan gennemføres mod leverandørens køber eller mod efterfølgende købere, anerkendes det, at kravet tillige kan gøres gældende direkte mod leverandøren. Også i sådanne tilfælde kan leverandøren kun gøres ansvarlig for mangler i det omfang hans egen leverance er mangelfuld og endvidere kun i det omfang det følger af hans eget kontraktforhold med hans køber".

Klausulens udformning bygger på et indtrædelsessynspunkt for så vidt som det anføres, at bygherren ikke kan gøre større krav gældende mod leverandøren end dennes medkontrahent ville være berettiget til.

En lignende bestemmelse findes nu i AB 92, jf. § 5, stk. 5, og § 10, stk. 4. AB 92 er omtalt nedenfor i kapitel 9, punkt 9.1.1.1.2.

For det andet kan et direkte krav hvile på en såkaldt retsbrudsbetragtning, hvor efter A under visse omstændigheder anses for erstatningsansvarlig direkte over for C. Dette synspunkt kan i modsætning til indtrædelsessynspunktet kun bruges i sager om erstatning i anledning af mangler. Grundlaget for retsbrudsbetragtningen er den almindelige erstatningsretlige regel om culpa uden for kontrakt.

8.5.1.4. Efter indtrædelsessynspunktet er C's krav mod A underlagt alle begrænsninger, som følger af kontraktforholdet mellem B og A. A's retsstilling kan ikke forringes ved at B videresælger ejendommen, og C's krav kan ikke overstige, hvad B ville kunne kræve af A.

Afgørelsen i UfR 1984.267 V er et klart eksempel på anvendelsen af indtrædelsessynspunktet. Sagen drejede sig om ulovlige bygningsindretninger. B blev gjort erstatningsansvarlig over for C, mens B kun fandtes at have krav på forholdsmæssigt afslag hos A. B blev derfor pålagt at betale erstatning til C, og B og A blev

gjort solidarisk forpligtet over for C for et beløb svarende til det forholdsmæssige afslag (som var mindre end erstatningen).

Afgørelsen i UfR 1994.79 H, som drejede sig om forholdsmæssigt afslag for mangler, bygger også på indtrædelsessynspunktet. Her skete C's indtrædelse i B's krav mod A dog efter aftale mellem C og B. I præmisserne til Højesterets dom anføres bl.a.: "(A) har kun pligt til at yde (C) et afslag i det omfang, (B) måtte være berettiget hertil på grundlag af overdragelsesaftalen mellem (A) og (B)."

I den juridiske litteratur er der usikkerhed om, hvorvidt C i indtrædelsestilfælde kan gøre et større krav gældende mod A, end C ville kunne mod B, jf. bl.a. A. Vinding Kruse i "Ejendomskøb", (6. udg., 1992), s. 308, og Jørgen Nørgaard i "Jura på mange måder - Festskrift til Børge Dahl" (1994), s. 198f.

Afgørelsen i UfR 1992.638 V drejede sig om et tilfælde, hvor en professionel bygherre (A) havde udstykket et område i parceller og herfra solgt en grund uden at oplyse, at han ikke agtede at lægge slidlag på vejene i udstykningsområdet. Køberen (B) videresolgte grunden i god tro, og den nye køber (C) krævede herefter erstatning af A, bl.a. under henvisning til, at han ikke kunne rette kravet på ca. 5.000,- kr. mod B, idet beløbet ikke var stort nok til at berettigede ham til et forholdsmæssigt afslag. I landsrettens dom anføres bl.a., at A havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt over for B, samt at B "derfor kunne have rejst et erstatningskrav svarende til det i denne sag omtvistede beløb mod (A). Under hensyn hertil og til, at (A) som professionel bygherre selv har forestået udstykningen af det parcelhusområde, hvor ejendommen er beliggende, findes den omstændighed, at (C) ikke kunne gøre kravet gældende over for (B), ikke at afskære (C) fra at rette kravet mod (A)."

Umiddelbart bygger den refererede landsretsdom hovedsagelig på indtrædelsessynspunkter, men landsretten synes dog også at inddrage retsbrudsbetragtninger i begrundelsen for resultatet, idet man i de citerede domspræmisser bl.a. henviser til, at den oprindelige sælger erhvervsmæssigt havde stået for udstykningen.

8.5.1.5. Retsbrudssynspunktet hviler som nævnt i sit teoretiske udgangspunkt på det almindelige culpaansvar uden for kontrakt. Derfor er kravet som udgangspunkt også uafhængigt af mellemliggende led. Dette indebærer bl.a., at C's krav efter denne betragtning hverken afhænger af størrelsen af B's krav mod A eller C's krav mod B. Det afgørende er, om A's adfærd må anses som selvstændigt ansvarspådragende i forhold til C.

Det er imidlertid vanskeligt at fastlægge retsbrudsreglens rækkevidde på dette grundlag, og dette er indtil videre heller ikke sket, hverken i den juridiske teori eller i retspraksis.

Normalt skelner man nøje mellem erstatningsansvar i kontraktsforhold og erstatningsansvar uden for kontrakt. Culpabedømmelsen sker i princippet på samme grundlag ved de to ansvarsformer, men bedømmelsen drejer sig ved erstatning i kontrakt om, hvorvidt de kontraktlige pligter er tilsidesat. Derfor er ansvar for undladelser langt hyppigere ved kontraktsansvar, ligesom der her ofte vil kunne gøres et garantiansvar gældende.

Ved anvendelsen af retsbrudsreglen kan det ikke lade sig gøre at sondre fuldstændigt mellem kontraktlige og ikke-kontraktlige ("deliktuelle") synspunkter. Det skyldes navnlig, at den adfærd fra A's side, som i givet fald skal anses som ansvarspådragende over for C, er reguleret af hans kontraktforhold til B.

Hertil kommer, at det er en forudsætning for, at C kan have et erstatningskrav mod A, at C har lidt et tab. C vil kun kunne have lidt et tab, hvis ejendommen er behæftet med en retligt relevant mangel, og det beror på kontraktforholdet mellem B og C, om dette er tilfældet.

Det kan bl.a. være af interesse for C at gøre et krav gældende direkte mod A, hvis den mangel, ejendommen er behæftet med, er af så relativt beskedent omfang, at den ikke vil kunne berettige til et forholdsmæssigt afslag i prisen. Et tilsvarende krav med hensyn til manglens betydning gælder nemlig ikke ved anvendelsen af culpaansvaret. Desuden kan erstatningen efter omstændighederne udgøre et større beløb end det forholdsmæssige afslag.

Der findes flere offentliggjorte domme, hvor A er gjort erstatningsansvarlig over for C efter retsbrudsreglen. Disse domme drejer sig dog enten om professionelle bygherrers eller entreprenørers hæftelse for relativt grove håndværksmæssige fejl, eller om tilfælde, hvor A's ansvarspådragende adfærd har nærmet sig det forsætlige. Disse sager har således drejet sig om tilfælde, hvor det har været

klart, at A's adfærd måtte anses for culpøs også efter reglerne om erstatning uden for kontrakt.

Afgørelsen i UfR 1983.139 H er et eksempel på en sag om håndværksmæssige fejl. Efter overtagelsen opdagede køberen nogle revner i muren, som skyldtes mangelfuld fundering. Det var ikke nødvendigt at afhjælpe skaderne, da sagen blev anlagt, men ejendommens handelsværdi var nedsat. Sælgeren blev pålagt at betale et forholdsmæssigt afslag. Om kravene mod de tidligere led bemærkede Højesteret, at det måtte "lægges til grund, at der ved udførelsen af funderingen er begået håndværksmæssige fejl. For disse fejl findes såvel (bygherren), der lod huset opføre med videresalg for øje, som (entreprenøren), der udførte funderingsarbejdet, at være erstatningsansvarlige direkte over for (køberen)". Bygherren og entreprenøren blev herefter pålagt at betale køberen en erstatning svarende til det forholdsmæssige afslag.

Afgørelsen i UfR 1973.413 H er et eksempel på en sag, hvor det tidligere leds ansvarspådragende adfærd var forsættelig. Det tidligere led havde solgt en byggegrund, men handelen blev ophævet efter at parterne var blevet gjort bekendt med resultatet af en undersøgelse af jordbunden, som viste, at det var nødvendigt at lave en dybtgående pilotering med pæle. Det tidligere led solgte herefter grunden til en anden køber uden at omtale jordbundsundersøgelsen. I skødet indføjede han en passus om, at han ikke garanterede for, at ejendommen kunne bygges uden pilotering. Køberen videresolgte grunden. Den sidste køber anlagde herefter sag mod bl.a. den oprindelige sælger og krævede erstatning for udgifterne til ekstrafundering. Retten fandt, at det tidligere led bevidst havde fortiet jordbundsundersøgelsens resultater overfor sin medkontrahent, og at han derved havde handlet "klart retsstridigt". Det tidligere led blev herefter gjort erstatningsansvarlig over for den sidste køber, uanset ansvarsfraskrivelsen. Højesteret bemærkede, "at erstatningspligt for (den oprindelige sælger) over for (den sidste køber) i hvert fald under de foreliggende omstændigheder ikke kan være afhængig af, at der tillige pålægges (det mellemliggende led) erstatningspligt".

Det er uafklaret, i hvilket omfang der vil kunne gøres retsbrudsansvar gældende, hvis A's "retsbrud" alene består i en tilsidesættelse af hans loyale oplysningspligt, uden at forholdet nærmer sig det forsættelige. Spørgsmålet er, hvor groft A's forhold skal være for at der kan siges at være handlet ansvarspådragende over for C, som A ikke har noget kontraktforhold til. I den forbindelse kan der ikke hentes vejledning i det ret tilfældigt valgte udtryk "retsbrud."

8.5.1.6. Et andet uafklaret spørgsmål er, under hvilke nærmere betingelser C uden hensyn til forholdet mellem henholdsvis A og B og B og C kan påberåbe sig garantier, som A har afgivet over for B.

Spørgsmålet er i den forbindelse, hvad der skal til for at en garanti efter sit indhold eller efter de omstændigheder, hvorunder den er afgivet, kan antages at skabe et direkte retsforhold mellem den, der har givet garantien (A), og et senere led (C).

8.5.2. Udvalgets overvejelser og forslag.

8.5.2.1. Det kan efter omstændighederne have stor betydning for erhververen af en fast ejendom, om et eventuelt mangelskrav med eller uden særlig aftale herom kan rettes mod tidligere led.

For en køber har spørgsmålet navnlig interesse, hvis sælgeren er ude af stand til at betale, eller hvis køberen af anden grund er afskåret fra at gøre et lige så stort krav gældende mod den, der har solgt ham ejendommen.

8.5.2.2. Adgang til at gøre mangelskrav gældende mod tidligere led rummer det principielle problem, at en kontraktspart dermed kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i anledning af mangler ved en kontraktsreguleret ydelse over for en part, som den pågældende ikke har noget kontraktsforhold til.

Imidlertid taler både retspolitiske og procesøkonomiske hensyn for, at det endelige ansvar for mangler søges placeret hos det led, hvor manglen i sin tid er opstået.

Efter retspraksis er der som udgangspunkt adgang indtræde i krav mod tidligere led i sager om mangler ved fast ejendom, hvis det pågældende forhold udgør en mangel både i kontraktforholdet mellem C og B og i kontraktforholdet mellem B og A. Køberens (eller bygherrens) krav mod tidligere led er underlagt de begrænsninger, som følger af kontraktforholdet mellem det tidligere led og vedkommendes medkontrahent.

På entreprisområdet er en bestemmelse herom nu indføjet i Almindelige Betingelser.

Endvidere kan et tidligere led i visse tilfælde blive erstatningsansvarlig direkte over for køberen (eller bygherren) efter den almindelige regel om erstatning uden for kontrakt. I disse "retsbrudstilfælde" er køberens (bygherrens) krav mod det tidligere led ikke afhængigt af det tidligere leds forhold til sin medkontrahent.

8.5.2.3. På denne baggrund finder udvalget, at der ikke på nuværende tidspunkt er tilstrækkeligt behov for en generel lovregulering af spørgsmålet om, i hvilket omfang erhververen af en fast ejendom kan rette mangelskrav mod tidligere ejere eller mod dem, som har medvirket ved opførelsen. Udvalget bemærker i den forbindelse, at en lovregulering i givet fald måtte søges gennemført samtidig på andre områder - navnlig i købeloven -, således at retsreglerne kunne få den fornødne sammenhæng.

8.5.2.4. For så vidt angår spørgsmålet om, hvor meget der skal til for at A's forhold er selvstændigt ansvarspådragende over for C, bemærker udvalget, at dette problem med hensyn til retsbrudsbetragtningens rækkevidde i praksis navnlig drejer sig om visse grænsetilfælde, hvor A uagtsomt har tilsidesat sin oplysningspligt over for B.

Det må efter udvalgets opfattelse antages, at C i disse tilfælde i hvert fald har krav på erstatning fra A efter reglerne om erstatning uden for kontrakt, hvis A's tilsidesættelse af oplysningspligten er så grov, at en i øvrigt gyldig ansvarsfraskrivelse i forholdet mellem A og B ville blive tilsidesat.

Ved lavere grader af uagtsomhed fra A's side bør man efter udvalgets opfattelse lægge vægt på, at B ved at bo i huset normalt selv bør opnå den viden om ejendommen, som A burde have haft ved salget til B. Hvis B i et sådant tilfælde har oplyst C om forholdet foreligger der ingen mangel, og C har derfor slet ikke lidt et tab. Hvis B ikke har oplyst om forholdet, vil B have handlet ansvarspådragende over for C, og i så fald må C's tab - der altså forudsætter en andens culpøse adfærd - normalt betragtes som upåregneligt for A, således at C ikke bør kunne drage A direkte til ansvar på dette grundlag alene.

8.5.2.5. Med hensyn til det uafklarede spørgsmål, om C kan påberåbe sig en garanti fra A til B, som B ikke har videregivet til C, finder udvalget, at en sådan garanti i de fleste tilfælde bør kunne påberåbes af C direkte over for udstederen (A), idet denne normalt har måttet gå ud fra, at ejendommen kunne blive videregivet, og at garantien ville blive videregivet til senere erhververe. Denne situation vil jævnligt foreligge, når der er tale om garantier afgivet af entreprenører eller materialeleverandører. Den omstændighed, at ejendommen er solgt uden at garantien er videregivet, bør således ikke bevirke, at garantien bliver virkningsløs, hvis den er givet uden hensyn til, om ejendommen bliver videresolgt eller ej.

Vedrører garantien et specielt forhold, som alene har interesse for B, bør C dog ikke kunne påberåbe sig garantien. Garantien har i så fald udelukkende været knyttet til kontraktforholdet mellem A og B.

8.6. Udelukkelse og bortfald af mangelsbeføjelserne.

8.6.1. Gældende ret.

8.6.1.1. Købers undersøgelsespligt.

Som udgangspunkt finder grundsætningen i købelovens § 47 også anvendelse ved køb af fast ejendom. Efter denne regel, der stammer fra romerretten under betegnelsen "caveat emptor", kan køberen ikke senere påberåbe sig en mangel, som burde have været opdaget, hvis køberen har undersøgt genstanden inden købet eller trods opfordring har undladt at undersøge genstanden. Reglen gælder ikke, hvis sælgeren har handlet svigagtigt. En køber har ikke pligt til af egen drift at undersøge salgsgenstanden før købet.

Generelt må det antages, at der ved køb af fast ejendom gælder en modificeret regel om købers undersøgelsespligt, sådan at forstå, at der i almindelighed ikke stilles så strenge krav til en købers evne til at opdage mangler ved undersøgelse af en fast ejendom som ved undersøgelse af en løsøregenstand. (Har sælgeren

ydet garanti, er der naturligvis slet ingen anledning for køber til at undersøge det pågældende forhold).

Baggrunden for dette mindre strenge krav er, at køberen i langt de fleste tilfælde savner de faglige forudsætninger for at kunne vurdere ejendommens kvalitet i detaljer. Hertil kommer, at kravet til købers undersøgelse i praksis ofte skal vejes op mod kravet til sælger om loyalt at oplyse om de mangler, som sælgeren er eller burde være bekendt med.

Køberen vil dog ikke efterfølgende kunne påberåbe sig en helt iøjnespringende fejl ved et hus, hvis køberen har set huset inden købet uden at påtale fejlen. I et sådant tilfælde må sælgeren kunne gå ud fra, at køberen har accepteret ejendommen som den er med den åbenbare fejl. Endvidere skærpes kravene til købers opmærksomhed, hvis sælgeren har tilkendegivet, at han ønsker at fraskrive sig ansvaret for et bestemt forhold mod en reduktion i prisen. Køber kan heller ikke bevare sine mangelsindsigelser ved under besigtigelsen at holde sig i uvidenhed om fejl, som er almindeligt forekommende og kan opdages af en ikke-fagmand, navnlig ikke, når der er tale om et brugt hus.

Som eksempel herpå kan nævnes afgørelsen i UfR 1989.970 0, hvor køberen ikke kunne gøre krav gældende i anledning af, at tagpappet på et built-up tag var så gammelt, at det efter almindelige regler stod foran fornyelse. Under besigtigelsen havde han ikke stillet særlige spørgsmål om tagpappet.

Der stilles strengere krav til køber, hvis denne er bygningskyndig eller erhvervsmæssigt beskæftiger sig med opførelse og videresalg af ejendomme.

Afgørelsen i UfR 1994.79 H er et eksempel herpå. I Højesterets præmisser anføres bl.a.: "Ved bedømmelsen af, om (køberen) måtte være berettiget til et afslag, må det tages i betragtning, at (køberen) erhvervsmæssigt beskæftigede sig med opførelse og videresalg af ejendomme, og at ejendommen blev overdraget som led i et mageskifte. Det fremgår ..., at langt de fleste og væsentligste af ejendommens defekter kunne konstateres ved en sædvanlig besigtigelse foretaget af en byggesagkyndig, og at en sådan besigtigelse burde have ført til yderligere undersøgelser. Under disse omstændigheder måtte (køberen) være afskåret fra at påberåbe sig i hvert fald størsteparten af ejendommens defekter".

Hvis omstændighederne giver køberen særlig anledning til at besigtige ejendom-

men inden købet, kan mangler, som burde have været opdaget ved en sådan besigtigelse, ikke påberåbes, medmindre sælgeren har handlet culpøst. Der skal næppe meget til, før en køber bør besigtige den ejendom, han påtænker at købe. Hvis køberen inden købet af en godtroende sælger er blevet opfordret til at undersøge et bestemt angivet forhold nærmere, vil køberen utvivlsomt ikke senere kunne påberåbe sig det pågældende forhold som en mangel. Helt generelt formulerede opfordringer til at besigtige ejendommen har derimod normalt ingen retsvirkning.

I præmisserne for afgørelsen i UfR 1983.889 H henvises der til, at køberen (der var ejendomshandler) trods opfordring havde undladt besigtigelse af huset, der var opført i 1867, og som efter sælgerens oplysning var under restaurering. Der henvises dog også til, at køberen ved en besigtigelse 2-3 uger efter overtagelsesdagen ikke havde bemærket noget om husets stand, og at der derefter gik 8 måneder, før han reklamerede over husets fysiske tilstand.

Har køberen ikke opdaget en mangel, som burde have været opdaget, og har sælgeren samtidig været i ond tro, kan risikoen efter omstændighederne fordeles, således at køberen ikke mister hele sit krav.

Et eksempel herpå er afgørelsen i UfR 1978.732 V. I denne sag vidste sælgeren, at der var huller i mørtelen (på grund af murbier), men sagde ikke noget herom til køberen. Køberen havde besigtiget huset inden købet og "burde (være blevet) klar over mørtelens tilstand". Udbedringsomkostningerne fordeltes omtrent lige-
ligt.

Der skal næppe meget til, før sælgers onde tro vejer tungere end købers tilside-sættelse af undersøgelsespligten.

Om betydningen af, at køberen har fået en bygningssagkyndig til at gennemgå ejendommen inden købet, henvises til omtalen ovenfor i pkt. 8.4.1.1.3.

8.6.1.2. Ansvarsfraskrivelser m.v.

Gyldige ansvarsfraskrivelser i salgsaftalen behandles sædvanligvis også som for-

hold, der kan udelukke køberen fra senere at gøre mangelsbeføjelser gældende (herunder forholdsmæssigt afslag). Ansvarsfraskrivelser har imidlertid nær sammenhæng med aftalegrundlaget i øvrigt og er derfor omtalt ovenfor i pkt. 8.2.1.3.2.

Sælgerens mulighed for at afhjælpe mangler er berørt ovenfor i pkt. 8.3.

8.6.1.3. Forældelse og reklamation

Køberen af en fast ejendom kan også efterfølgende miste retten til at gøre mangelsbeføjelser gældende over for sælgeren, enten på grund af manglende reklamation eller ved forældelse.

Forældelsesreglerne fastsætter den yderste og absolutte tidsmæssige grænse for, hvor længe mangelsbeføjelserne består. Reklamationsreglerne har nær sammenhæng hermed, idet de fastsætter en tidsmæssig grænse for, hvor lang tid der må gå, før køberen (eller bygherren) gør opmærksom på sit krav. Retsvirkningen af forældelse og manglende reklamation er som nævnt den samme, nemlig at mangelsbeføjelser ikke længere kan gøres gældende.

8.6.1.3.1.1 dansk ret gælder en almindelig, ulovbestemt reklamationsregel.

Reglen har flere steder fundet udtryk i lovgivningen, bl.a. i købelovens §§ 52-53 og 81-82, der har følgende ordlyd:

"§ 52. Viser det sig, at den solgte genstand lider af en mangel, har køberen, såfremt han vil påberåbe sig manglen, at give sælgeren meddelelse derom i handelskøb straks og ellers uden ugrundet ophold. Afgiver han ikke sådan meddelelse, uagtet han har opdaget eller burde have opdaget manglen, kan han ikke senere gøre den gældende.

Stk. 2. Vil køberen hæve købet, eller vil han kræve efterlevering eller omlevering, skal han uden ugrundet ophold give sælgeren meddelelse derom, og har ellers tabt sin ret til at afvise genstanden eller kræve efterlevering.

§ 53. De i foregående paragraf givne bestemmelser om tab af køberens ret til at påberåbe sig mangler kommer ikke til anvendelse, når sælgeren har handlet svig-

agtigt, eller når han har gjort sig skyldig i grov uagtsomhed, og denne medfører betydelig skade for køberen.

§ 81. Vil køberen påberåbe sig en mangel, skal han give sælgeren meddelelse herom inden rimelig tid, efter at han har eller burde have opdaget mangelen. I modsat fald taber han retten til at påberåbe sig mangelen.

§ 82. § 81 gælder ikke, hvis sælgeren har handlet i strid med almindelig hæderlighed eller groft uagtsomt."

Ved køb af fast ejendom kan den ulovbestemte reklamationsregels indhold formentlig næppe beskrives mere præcist end, at reklamation på grund af mangler skal ske inden rimelig tid efter, at manglen er eller burde have været opdaget. I retspraksis er der eksempler på, at reklamation, der først er meddelt et års tid efter at køberen er blevet bekendt med manglen, efter omstændighederne er blevet accepteret som rettidig.

Reglen har bl.a. praktisk betydning i tilfælde, hvor ejendommen er handlet på ny, og hvor der derefter opstår en mangelssag mellem den oprindelige køber (der nu står som sælger) og den nye køber. Hvis den oprindelige køber faktisk har af fundet sig med forholdet, vil den omstændighed, at den nye køber kræver forholdet udbedret, ikke kunne begrunde, at den oprindelige køber nu kan rejse et tilsvarende krav mod den oprindelige sælger. En én gang bortfaldet mangelsindsigelse "vågner" ikke igen.

8.6.1.3.2. Danske Lov, lov om forældelse af visse fordringer (1908-loven), og kg-beloven indeholder nogle regler om forældelse og reklamation, som også har betydning i forbindelse med erhvervelse af fast ejendom.

Sælgerens ansvar forældes således efter reglen i Danske Lov 5-14-4, hvorefter fristen er 20 år. Forældelsesfristen løber fra stiftelsestidspunktet, det vil sige fra indgåelsen af købsaftalen. Forældelsesfristen kan afbrydes af køber ved påmindelse (reklamation), eller ved at sælger anerkender, at der er mangler ved ejendommen. En ny 20-års frist begynder at løbe fra det tidspunkt, hvor fristen afbrydes.

8.6.1.3.3. Som regel følger der nogle løsørengestande med ved køb af en fast ejen-

dom. Normalt må hele købet betragtes som en helhed, sådan at de samme forældelses- og reklamationsregler gælder med hensyn til løsøret som med hensyn til grund og bygning. Det kan dog ikke udelukkes, at en konkret fortolkning af aftalen kan føre til et andet resultat, og i så fald gælder købelovens absolutte reklamationsfrist på 1 år, jf. købelovens § 54. Denne frist finder dog ikke anvendelse, hvis sælgeren har udstedt en længerevarende garanti eller har handlet uhæderligt (uden for forbruger køb, svigagtigt). Også anvendelig, men mindre praktisk, er den 5-årige forældelsesfrist i 1908-loven.

Det vil ofte være at anse som en garanti, der har afledt betydning for køberens undersøgelsespligt, hvis sælgeren i slutsedlen har erklæret, at det pågældende løsøre er i "funktionsdygtig stand" eller lignende.

8.6.2. Udvalgets overvejelser og forslag.

8.6.2.1. Købers undersøgelsespligt.

Som udgangspunkt må det være op til sælgeren - der jo normalt bor i huset - at oplyse om fejl, men det er dog på den anden side rimeligt at kræve, at en køber reagerer på advarsler om, at der kan være nærmere bestemte problemer ved ejendommen, også selv om advarslen kun fremgår indirekte af omstændighederne.

Efter udvalgets opfattelse er det et væsentligt element i retspraksis, at en køber ikke kan bevare sine mangelsindsigelser ved under en besigtigelse at holde sig i "forsætlig uvidenhed" om almindeligt forekommende fejl, som det er muligt at konstatere uden særlige faglige forudsætninger.

En øget brug af tilstandsrapporter udarbejdet af særligt beskikkede bygningssagkyndige er dog efter udvalgets opfattelse at foretrække fremfor en retstilstand, der under alle omstændigheder bl.a. må bygge på forholdsvis usikre ræsonnementer om, hvad en ukyndig køber burde have opdaget under en besigtigelse. Hvis udvalgets forslag vedrørende tilstandsrapporter m.v. gennemføres, jf. pkt.

8.4. ovenfor, vil spørgsmålet om købers undersøgelsespligt i vidt omfang blive uaktuelt.

8.6.2.2. Forældelse og reklamation.

8.6.2.2.1. Den 20-årige forældelsesfrist for mangelskrav er på grund af sagernes økonomiske omfang en stor belastning for sælgeren af en fast ejendom. Det gælder navnlig for en privatperson, som sælger sin bolig, men også for den professionelle bygherres/sælgers vedkommende er det vigtigt at kunne sikre sig mod uoverskuelige erstatningskrav.

Hertil kommer, at grundlaget for bygningstekniske undersøgelser og den øvrige bevisbedømmelse ofte vil være meget spinkelt i mangelssager, der først opstår efter mange års forløb. Sådanne sagers udfald bliver af den grund meget usikkert.

Retssager om mangler, der først har vist sig efter mange års forløb, er sjældne, og de sager, det drejer sig om, er navnlig sager om fejl af bygningsteknisk karakter. Efter det for udvalget oplyste er en ansvarsperiode på 20 år unødigt lang i forhold til de tekniske muligheder for ved en rimelig undersøgelse at opdage langt de fleste fejl ved et byggeri.

De anførte synspunkter taler efter udvalgets opfattelse med styrke for, at sælgers ansvarsperiode afkortes.

På den anden side findes der i retspraksis eksempler på, at købere har fået forholdsmæssigt afslag eller erstatning op mod 20 år efter handelen, jf. herved H. P. Rosenmeier i "Mangler ved fast ejendom" (1988), side 80-81. Derfor vil en forkortelse af den 20-årige ansvarsperiode isoleret set indebære en vis forringelse af køberens retsstilling.

En vurdering af, om køberen eller sælgeren er nærmest til at bære risikoen for mangler, der først viser sig længe efter handelen, kan næppe i sig selv begrunde en ændring af de gældende regler. I de fleste tilfælde er der tale om mangler,

som sælgeren ikke har kendt til. Eftersom mangelssager som nævnt kan have særdeles indgribende betydning for begge parter på grund af de store udbedringsomkostninger, der ofte er tale om, er det efter udvalgets opfattelse ikke muligt ved skjulte mangler at vurdere forældelsesfristens længde alene ud fra rimelighedsbetragtninger.

Under udvalgets drøftelser har nogle medlemmer ud fra hensynet til en købers forventning til en fast ejendom som et varigt forbrugsgode givet udtryk for principielle betænkeligheder ved enhver isoleret forkortelse af sælgers ansvarsperiode, der som nævnt i dag er 20 år. Ændringer i forhold til danske lovs almindelige forældelsesregel bør under alle omstændigheder overvejes samlet. Det forekommer disse medlemmer vanskeligt at begrunde en afkortning af forældelsesfristen specielt vedrørende faste ejendomme, der netop må forventes at kunne holde i en lang årrække.

Andre medlemmer har under drøftelserne anført, at de principielt finder en væsentlig afkortning af sælgers ansvarsperiode velbegrundet, i hvert fald for så vidt angår forholdsmæssigt afslag for skjulte fejl. Disse medlemmer lægger vægt på betydningen af, at sælgeren eller dennes eventuelle efterlevende ægtefælle inden for en overskuelig årrække kan få afklaret den meget betydelige økonomiske risiko, der kan ligge i en mangelssag.

På dette punkt er der således principiel uenighed i udvalget.

I udvalget er der derimod enighed om betydningen af en ordning, der skaber de fornødne stærke incitament for sælgerne til at indhente tilstandsrapporter og oplyse køberne om, på hvilke vilkår den enkelte ejendom kan ejerskifteforsikres. Derved kan købernes beslutningsgrundlag styrkes og antallet af mangelssager nedbringes. Alle medlemmer af udvalget anerkender, at det netop vil kunne udgøre et sådant incitament, såfremt sælgeren får mulighed for helt at undgå hæftelse for fysiske mangler ved bygningen ved at levere en tilstandsrapport og et forsikringstilbud m.v. Udvalgets forslag herom, jf. pkt. 8.4.2. ovenfor, gør spørgsmålet om en eventuel afkortning af sælgers ansvarsperiode uaktuelt.

8.6.2.2.2. Udvalget finder ikke, at der er behov for at lovfæste den almindelige skønsmæssige reklamationsregel, hvis anvendelse i praksis ikke synes at give anledning til væsentlige problemer. Den ulovbestemte reklamationsregel går som ovenfor nævnt ud på, at den, som vil påberåbe sig en mangel m.v., skal give meddelelse herom inden rimelig tid efter at den pågældende har eller burde have opdaget manglen.

8.7. Retshjælp, klagenævn m.v.

8.7.1. Gældende ret.

8.7.1.1. Retshjælp m.v.

8.7.1.1.1. Retshjælpsforsikringen blev introduceret her i landet i 1970 og var fra forsikringsselskabernes side tænkt som en forsikring, der skulle gøre det muligt for private familier at gennemføre retssager uden at frygte de økonomiske omkostninger, som navnlig i sager om mangler ved fast ejendom kan være betydelige.

Retshjælpsforsikringen blev introduceret som et led i de tre mest almindelige private skadesforsikringer: Familieforsikring, husejerforsikring (bygningsskasko- og ansvarsforsikring), og motorkøretøjsforsikring. Senere er retshjælpsforsikring også blevet et led i lystbådsforsikringer. Det er ikke muligt at tegne separat retshjælpsforsikring, og det er heller ikke muligt at udskille den fra hovedforsikringen.

Langt hovedparten af alle private ejere af fast ejendom har en retshjælpsforsikring, der dækker tvister vedrørende ejendommen, idet formentlig mere end 90% har tegnet en husejerforsikring.

8.7.1.1.2. Vilkårene for retshjælpsforsikringen er ens i stort set alle forsikringsselskaber.

Som udgangspunkt dækker husejerforsikringens retshjælpsdel omkostningerne ved alle ikke-erhvervsmæssige tvister af retlig art vedrørende ejendommen. Tvisten skal være konkret og aktuel, for at forsikringen dækker. Hvis der således opstår tvist om en mangel ved ejendommen, dækker forsikringen først, når køberen rejser et egentligt krav, som bestrides af sælgeren. At tvisten skal være retlig, betyder, at den efter sin art skal kunne indbringes for domstolene.

Forsikringen dækker en række af de omkostninger, der kan være forbundet med at føre en sag. I sager, der afgøres i retten, dækker forsikringen som udgangspunkt den sikredes egne sagsomkostninger, herunder udgifter til specialister (f.eks. en bygningsagkyndig i forbindelse med en mangelssag), samt omkostninger, som den sikrede af retten pålægges at betale til modparten. Som en generel begrænsning gælder, at forsikringen ikke dækker omkostninger, der ikke har været rimeligt begrundet.

Retshjælpsforsikringens maksimumsdækning er 75.000 kr. pr. sag. Der er endvidere en selvrisiko på 10% (bortset fra sager, hvor der er meddelt fri proces), dog mindst 2.500 kr.

Retshjælpsforsikringen dækker kun, hvis den sikrede har fået en advokat til at påtage sig sagen.

Retshjælpsforsikringen dækker endvidere kun, hvis årsagen til tvisten er opstået samtidig med eller efter forsikringens ikrafttræden, men inden dens ophør. Dette forsikringsvilkår fortolkes i praksis sådan, at det som regel er nok, at en eller flere af de afgørende begivenheder er indtrådt samtidig med eller efter, at forsikringen er trådt i kraft, og der lægges vægt på, om forsikringen synes tegnet med henblik på en sag, der er under opsejling. Både sælger og køber er altså normalt dækket af hver deres husejerforsikrings retshjælpsdel, hvis der efter købet opstår en mangelssag. Dette gælder, selv om en eventuel bygningsfejl måske er opstået længe før købet, og selv om sælgerens husejerforsikring er ophørt. For køberens vedkommende er det dog en forudsætning, at forsikringen er tegnet samtidig med erhvervelsen.

8.7.1.1.3. Retshjælpsforsikringen skal ses i sammenhæng med reglerne om fri proces. På baggrund af en betænkning fra Justitsministeriets udvalg vedrørende retshjælp m.v. (betænkning nr. 1113/87) blev retshjælpsforsikringen i 1988 gjort "principal" i forhold til fri proces.

Dette skete ved en ændring af retsplejelovens § 330, jf. lov nr. 420 af 13. juli 1988. Mens fri proces tidligere dækkede, uanset om sagsomkostningerne kunne være blevet betalt af en retshjælpsforsikring, fremgår det nu af retsplejelovens § 330, stk. 2, at en bevilling til fri proces kun omfatter de sagsomkostninger, der ikke er dækket af en retshjælpsforsikring eller anden forsikring.

I henhold til forsikringsvilkårene er det imidlertid en betingelse for, at retshjælpsforsikringen dækker, at der, såfremt den sikrede opfylder de økonomiske betingelser herfor, forinden er ansøgt om fri proces i statsamtet eller Justitsministeriet efter reglerne i retsplejelovens kapitel 31.

De økonomiske betingelser for fri proces fremgår af Justitsministeriets bekendtgørelse nr. 950 af 10. december 1993. Indtægtsgrundlaget er summen af den personlige indkomst og den positive kapitalindkomst med tillæg af eventuel udbytteindkomst. Grænsen er 179.000 kr. for enlige og 226.000 kr. for par. Disse beløb - der pristalsreguleres - forhøjes med 31.000 kr. pr. barn, som enten bor hos ansøgeren eller overvejende forsørges af denne. Med disse grænser antages ca. 2/3 af alle familier at opfylde de økonomiske betingelser for fri proces.

Efter retsplejelovens § 330 er det en yderligere betingelse for fri proces, at der er rimelig grund til at føre sag. Afslås ansøgningen om fri proces, fordi denne betingelse ikke findes at være opfyldt, dækker retshjælpsforsikringen kun, hvis man i det væsentlige vinder sagen. Hvis fri proces derimod bevilges, dækker forsikringen (uden selvrisko). Som nævnt dækker fri proces-bevillingen i så fald kun de omkostninger, som falder uden for forsikringsdækningen, f.eks. omkostninger ud over forsikringens maksimumsdækning.

Udvalget vedrørende retshjælp m.v. overvejede i betænkning nr. 1113/1987, om

der burde gælde særlige regler om fri proces i forbindelse med sager vedrørende fast ejendom, jf. betænkningen s. 115ff:

"8.4.1.1. Justitsministeriet gennemførte i 1984 en undersøgelse, der omfattede alle de beneficerede sager, som blev afgjort ved retterne i perioden fra den 1. april 1984 til den 30. september 1984. Undersøgelsen viste, at antallet af sager med fri proces vedrørende mangler ved fast ejendom i forbindelse med ejerskifte udgjorde 3,6% af samtlige sager med fri proces, medens omkostningen ved sagerne udgjorde 7,6% af de samlede fri proces-omkostninger. Denne omstændighed sammenholdt med, at der netop ved fast ejendom er en meget høj grad af forsikringsdækning med retshjælp, jf. ovenfor 8.3., har naturligt givet anledning til, at udvalget har overvejet, om det ville være forsvarligt - helt eller delvis - at afskære adgangen til fri proces på dette område under henvisning til forsikringsdækningen eller muligheden herfor. Udvalget har i den forbindelse bl.a. overvejet, hvorledes det undtagne sagsområde kunne afgrænses, herunder om afgrænsningen alene skulle gå på sager om mangler ved fast ejendom i forbindelse med overdragelse, eller om der skulle ske undtagelse af alle typer af sager opstået i forbindelse med ejerskifte af fast ejendom. Det har endvidere været drøftet, om sagsområdet generelt skulle undtages, det vil sige uden hensyntagen til, om der rent faktisk er en forsikringsdækning, ud fra den betragtning, at ejeren af en fast ejendom selv må "bære risikoen" for manglende forsikringsdækning, eller om man - som en noget mindre vidtgående løsning - skulle anlægge en uagtsomhedsvurdering og i hvert enkelt tilfælde konkret vurdere, om der burde være en forsikringsdækning.

Der har været peget på, at der - i hvert fald i overdragelsessituationen - typisk vil "være penge på bordet" og medvirken af en professionel rådgiver - oftest en advokat - ved handelen, således at det ville være naturligt, at forsikringsspørgsmålet diskuteres. Der er desuden tale om et formuegode af stor værdi. Heroverfor er det blevet anført, at det i dag er mennesker med helt almindelige, jævne indtægter, der køber fast ejendom, og det sker ofte, uden at der er "penge på bordet" af betydning. Endvidere kan omkostningerne ved en sag, f.eks, om faktiske mangler ved en købt fast ejendom, meget let blive så store, at det vil være velfærdstruende for den køber, der ikke har forsikringsdækning, hvis der ikke kan gives fri proces i denne situation.

8.4.1.2. Udvalget har i forbindelse med sine overvejelser indhentet oplysninger om svensk ret. I Rättshjälpslagen findes en bestemmelse med følgende indhold:

"8 § Allmän rättshjälp får ej beviljas

8. ägeren av en fastighet eller en byggnad i angelägenhet som avser fastigheten eller byggnaden, om han har eller borde ha haft rättsskydds försäkring eller något annat liknande rättsskydd som omfattar angelägenheten.

Det fremgår af det modtagne materiale, at der i høringssvarene over lovforslaget

fra flere sider blev udtrykt betænkeligheder ved reglen, dels for så vidt angår afgrænsningen af dens anvendelsesområde ("angelägenhet som avser fastigheten eller byggnaden") dels med hensyn til, at der lægges vægt på, om ansøgeren "...borde ha haft rättsskydds försäkring..". Den svenske regering valgte imidlertid alligevel at gennemføre forslaget. Den forholdsvis begrænsede praksis fra bl.a. "Besvärnsnämnden för Rättshjälpen" om anvendelsen af Rättshjälpslagen § 8, nr. 8 synes at vise, at den indskrænkning i adgangen til retshjælp, som bestemmelsen er udtryk for, fortolkes ganske vidt, således at bestemmelsen har som konsekvens, at mange afskæres fra retshjælp.

Det er uformelt fra forsikringsbranchen i Sverige blevet oplyst, at administrationen af bestemmelsen dem bekendt ikke giver anledning til større problemer.

8.4.1.3. Efter udvalgets opfattelse tyder oplysningerne om svensk ret på, at det vil være betænkeligt at gennemføre en regel, hvorefter der ved afgørelsen af, om der skal være adgang til fri proces, lægges vægt på, om der burde være en retshjælpsforsikringsdækning, idet et sådant skønsmoment vil kunne give anledning til betydelige afgrænsningsproblemer med deraf følgende vanskeligheder ved administrationen. Når hertil kommer, at flere af udvalgets medlemmer nærer afgørende, principielle betænkeligheder ved at udtage netop sager om fast ejendom til en særbehandling i forhold til retshjælpsforsikringen, har udvalget afstået fra at gå videre med sine overvejelser på dette punkt".

8.7.1.1.4. Efter retsplejelovens § 128 skal advokater, der er antaget til at udføre sager for parter, der har fri proces, yde retshjælp til personer, der opfylder de økonomiske betingelser for at få fri proces, jf. ovenfor. Advokater, der ikke er antaget til at udføre de nævnte sager, kan ved anmeldelse til den lokale dommer påtage sig en tilsvarende forpligtelse.

Efter reglerne i bekendtgørelse nr. 964 af 13. december 1993 om offentlig retshjælp ved advokater, jf. navnlig §§ 6-7, omfatter retshjælp bl.a. almindelig rådgivning, deltagelse i møder, udfærdigelse af enkelte skriftlige henvendelser af sædvanlig art, herunder ansøgning om fri proces, samt udfærdigelse af processkrifter i retssager. Sådant retshjælp kan gives for et vederlag på indtil 610 kr. + moms. Heraf betaler staten 75 %, mens den retshjælpsøgende betaler resten. Gives retshjælpen i forbindelse med en ansøgning om fri proces, betaler staten dog hele vederlaget.

Foreligger der en tvist, kan advokaten give yderligere retshjælp, hvis særlige forhold taler for det, herunder navnlig, at sagen ser ud til at kunne afsluttes med et forlig. Sådant udvidet retshjælp kan gives mod et vederlag på yderligere 1.830 kr.

inkl. moms, hvoraf staten og den retshjælpssøgende hver betaler halvdel, medmindre retshjælpen gives i forbindelse med en ansøgning om fri proces, jf. ovenfor.

Retshjælp kan ikke gives til aktivt erhvervsdrivendes sager af overvejende erhvervsmæssig karakter.

8.7.1.2. Klagenævn, voldgift m.v.

8.7.1.2.1. Tvister mellem køber og sælger i forbindelse med køb af fast ejendom må afgøres ved domstolene, hvis parterne ikke kan blive enige om et forlig. Der findes ikke for sådanne sager hurtigere og billigere afgørelsesmåder som f.eks. behandling ved voldgift eller klagenævn. Forbrugerklagenævnets virksomhed omfatter således ikke køb af fast ejendom, jf. forbrugerklagenævnslovens § 1.

Derimod kan klager over de professionelle rådgivere, der medvirker ved en handel, i vidt omfang undergives en hurtigere behandling.

8.7.1.2.2. Klager over ejendomsmæglere og andre, der erhvervsmæssigt driver lignende virksomhed, kan indbringes for Klagenævnet for Ejendomsformidling (Ejendomsmæglernævnet), uanset om ejendomsmægleren er medlem af DE.

Nævnet behandler dog ikke klager over advokater, pengeinstitutter, realkreditinstitutter og fondsbørsvekslerere. En klage til nævnet kan bl.a. dreje sig om, hvorvidt ejendomsformidleren har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Klage til nævnet er belagt med et gebyr, som imidlertid betales tilbage til klageren, hvis denne får helt eller delvis medhold i klagen, eller hvis sagen klares af klagenævnets sekretariat uden forelæggelse for nævnet. Gebyret er i 1994 250 kr. for klager vedrørende beløb under 15.000 kr., 400 kr. for klager vedrørende beløb under 25.000 kr., og 700 kr., hvis klagen drejer sig om et større beløb.

Klagenævnet for Ejendomsformidling er godkendt af Forbrugerklagenævnet i

henhold til forbrugerklagenævnslovens § 12. Dette indebærer bl.a., at klagesagens parter ikke kan indbringe en sag for domstolene så længe den verserer for nævnet, samt at en sag, der er indbragt for domstolene, som hovedregel skal ud sættes, hvis forbrugeren ønsker den indbragt for nævnet. Endvidere skal Forbrugerklagenævnets sekretariat på forbrugers begæring og på dennes vegne indbringe sagen for domstolene, hvis ejendomsformidleren ikke efterlever en nævnsafgørelse, der går ham imod. Der henvises til forbrugerklagenævnslovens § 12, stk. 5, sammenholdt med §§ 8 og 10.

Klagenævnets formand er jurist og skal opfylde betingelserne for at kunne ud nævnes til dommer. Nævnet består herudover af to repræsentanter for Dansk Ejendoms mægler forening, én for Forbrugerrådet og én for Grundejernes Landsorganisation.

Efter Dansk Ejendoms mægler forenings vedtægter medfører det eksklusion af foreningen, hvis et medlem ikke retter sig efter nævnets afgørelser.

8.7.1.2.3. Klager over advokater kan indbringes for Advokatnævnet, der er oprettet af Advokatsamfundet i henhold til retsplejelovens § 144. Rene salærklager behandles dog i første omfang af bestyrelsen i den kreds under Advokatsamfundet, hvor advokaten har sit kontor, jf. retsplejelovens §§ 146-147a.

Advokatnævnet kan behandle klager i anledning af en advokats tilsidesættelse af sine pligter som advokat, jf. retsplejelovens § 147b, herunder pligten til at handle i overensstemmelse med god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126.

Advokatnævnet kan give advokaten en advarsel eller irettesættelse, pålægge ham en bøde, anvende tvangsbøder for at få ham til at opfylde en forpligtelse over for klageren samt under skærpende omstændigheder fratage ham retten til at drive advokatvirksomhed eller til at føre visse typer af sager m.v., jf. retsplejelovens § 147c.

Advokatnævnets formand og 2 næstformænd skal være dommere, og de udpeges

af Højesterets præsident. 6 af de øvrige medlemmer udpeges af justitsministeren og må ikke være advokater, mens Advokatsamfundet udpeger 9 medlemmer blandt advokater, der ikke må være medlemmer af Advokatsamfundets bestyrelse (Advokatrådet). Ved behandlingen af en klagesag er nævnet paritetisk sammensat, idet der deltager et antal advokater svarende til antallet af deltagende medlemmer af formandskabet og øvrige medlemmer, jf. retsplejelovens § 144.

Det er gratis at klage til Advokatnævnet.

8.7.1.2.4. Klager over energikonsulenters udførelse af varmesyn m.v. kan indgives til en særlig styringsgruppe, der er nedsat af Energistyrelsen. Styringsgruppen administrerer energikonsulentordningen og behandler i den forbindelse bl.a. klager vedrørende konsulentarbejds faglige kvalitet og vedrørende honorarkrav, jf. § 8, stk. 7, i bekendtgørelse om varmesyn, energiattest og energikonsulenter.

Styringsgruppen kan indstille til Energistyrelsen, at den pågældende energikonsulents beskikkelse skal inddrages i tilfælde, hvor konsulenten ikke retter sig efter styringsgruppens eller styrelsens påbud.

Styringsgruppens medlemmer udpeges af Energistyrelsen efter indstilling fra henholdsvis Foreningen af Rådgivende Ingeniører (FRI), Praktiserende Arkitekters Råd (PAR), Forbrugerrådet, Industrirådet, Byggecentrum og Teknologisk Institut. Formanden repræsenterer Energistyrelsen.

Klager over bygningssagkyndige tilknyttet PAR/FRI's husbesigtigelsesordning, jf. kapitel 3, punkt 3.5.1. ovenfor, kan indgives til husbesigtigelsesordningens "styringsgruppe", som er nedsat af de to organisationer i fællesskab. Styregruppen - der i øvrigt står for den praktiske administration af PAR/FRI-ordningen - tager stilling til klager over den bygningssagkyndiges arbejde i forbindelse med en besigtigelse. Styregruppen kan f.eks. henstille til den bygningssagkyndige at betale erstatning, hvis der er fejl i tilstandsrapporten. Efterlever den bygningssagkyndige ikke henstillingen, vil der kunne blive tale om kollegiale sanktioner over for den pågældende.

Er klageren utilfreds med styregruppens afgørelse, kan han henvende sig til den pågældende bygnings sagkyndiges faglige organisation - PAR eller FRI - der så tager stilling til sagen.

Styregruppens medlemmer er udpeget af PAR og FRI, mens Forbrugerrådet har en observatør i styregruppen. Det koster ikke noget at klage til styregruppen.

8.7.2. Udvalgets overvejelser og forslag.

8.7.2.1. Som nævnt ovenfor under pkt. 8.7.1.1.3. er reglerne om fri proces og retshjælp ved advokater for få år siden blevet revideret på grundlag af et udvalgsarbejde, jf. lov nr. 420 af 13. juli 1988 og betænkning nr. 1113/1987 om advokatretshjælp, fri proces og retshjælpsforsikring m.v. På den baggrund har udvalget ikke fundet anledning til nu nærmere at vurdere, om der er behov for at ændre de gældende regler.

8.7.2.2. Muligheden for at få tvister afgjort af særlige klagenævn eller ved voldgift kan indebære en række fordele for forbrugerne. Behandlingen af sagerne går sædvanligvis hurtigt, og det er normalt gratis eller forbundet med relativt små gebyrer at få et mellemværende afgjort ved et klagenævn. Endvidere besidder nogle af medlemmerne i klagenævn og voldgiftsretter som regel et særligt branche- eller andet fagkendskab, som kan være betydningsfuldt ved afgørelsen af de pågældende typer af sager.

Et flertal i udvalget finder imidlertid, at voldgiftsretter navnlig har deres berettigelse på områder, hvor de forelagte tvister kan bedømmes hovedsagelig på grundlag af en faglig norm eller en produktstandard. Ved køb af fast ejendom er der tale om en sagstype, hvor afgørelserne i lige så høj grad må baseres på rent juridiske som på fagligt/tekniske vurderinger.

På den baggrund ville det efter flertallets opfattelse være betænkeligt at indføre tvungen voldgift ved tvister om køb af fast ejendom.

Efter flertallets opfattelse er der heller ikke grundlag for at oprette et klagenævn vedrørende køb af fast ejendom eller at lade Forbrugerklagenævnets virksomhed omfatte denne type af tvister, idet parterne på dette område ikke er organiseret på en måde, som gør det muligt at praktisere en ankenævnsordning.

Et mindretal (Saltorp og Geckler) finder ankenævn velegnede på området. Et lovreguleret ankenævn for erhvervelse af fast ejendom i henhold til lov om Forbrugerklagenævnet vil effektivt og rimeligt billigt kunne løse de problemer, der er opstået ved domstolenes behandling af mangelssager. Forslag om et særligt ankenævn eller en behandling via Forbrugerklagenævnet måtte i givet fald overvejes i en bredere sammenhæng.

8.7.2.3. Udvalget foreslår i sit lovudkast bl.a., at der etableres en beskikkelsesordning for bygningssagkyndige, der skal kunne udarbejde tilstandsrapporter, hvortil der knyttes visse særlige retsvirkninger i forholdet mellem køber og sælger.

Forbrugerrådets og Praktiserende Arkitekters Råds repræsentanter i udvalget har oplyst, at organisationerne sammen med Foreningen af Rådgivende Ingeniører vil tage initiativ til oprettelse af et egentligt klagenævn, såfremt beskikkelsesordningen bliver gennemført og slået sammen med varmesynsordningen. Man vil søge at udforme reglerne om nævnets virksomhed og sammensætning således, at nævnet kan godkendes af Forbrugerklagenævnet i medfør af forbrugerklagenævnenslovens § 12. Nævnet skal i givet fald kunne behandle tvister mellem en beskikket bygningssagkyndig og køber/sælger i forbindelse med den bygningssagkyndiges udarbejdelse af en tilstandsrapport som nævnt i udvalgets lovudkast. PAR's repræsentant i udvalget har dog oplyst, at PAR og FRI ikke vil give tilsagn om at tage initiativ til oprettelsen af klagenævnet, hvis bygningssagkyndige, som er ansat i forsikringsselskaber, kan opnå beskikkelse.

Et klagenævn som det skitserede vil efter udvalgets opfattelse skabe mulighed for hurtigt og billigt at få afgjort tvister om den bygningssagkyndiges erstatningsansvar for fejl i tilstandsrapporten.

Det må forventes, at der hurtigt vil danne sig faglige normer på området, således at kendelser afsagt af et paritetisk sammensat klagenævn med en juridisk uddannet formand vil være en hensigtsmæssig afgørelsesmåde i de fleste sager.

Med hensyn til muligheden for at gennemtvinge et sådant klagenævns afgørelser bemærker udvalget, at det naturligvis ikke vil kunne være en betingelse for at opnå beskikkelse som bygningssagkyndig, at konsulenten er tilknyttet en virksomhed, som er medlem af Praktiserende Arkitekters Råd eller Foreningen af Rådgivende Ingeniører, jf. bemærkningerne til lovudkastets § 5. Der vil imidlertid ikke være noget til hinder for, at Boligministeriet i de administrative regler om beskikkelsesordningen kan bestemme, at den bygningssagkyndige skal indvilge i at lade eventuelle tvister indbringe for det pågældende klagenævn, og at beskikkelsen kan tilbagekaldes, hvis den bygningssagkyndige ikke retter sig efter nævnets afgørelser.

Kapitel 9. Opførelse m.v. af fast ejendom.

9.1. Behovet for forbrugerbeskyttelse ved opførelse m.v. af fast ejendom

9.1.1. Gældende ret

Det civilretlige forhold mellem byggeriets parter er ikke særskilt lovreguleret, bortset fra, at licitationsloven indeholder visse regler om fremgangsmåden ved indhentning af tilbud.

Aftaleloven, herunder generalklausulen i § 36 om urimelige kontraktvilkår, gælder naturligvis i entrepriserelationer, men i øvrigt er entrepriserelationer m.v. som udgangspunkt alene reguleret af almindelige formue- og entrepriseretlige grundsætninger, som kan fraviges ved aftale. Skønt købeloven ikke gælder for entrepriserelationer, jf. lovens § 2, stk. 1, kan nogle af bestemmelserne heri dog alligevel have betydning i det omfang de udtrykker sådanne almindelige formueretlige grundsætninger.

Som udgangspunkt er der således aftalefrihed inden for entrepriseretten. Området er imidlertid helt domineret af det sæt af standardvilkår, som findes i Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed (AB). For arkitekt- og ingeniørmæssig rådgivning og bistand inden for bygge- og anlægsområdet findes der et tilsvarende sæt standardvilkår i Almindelige Bestemmelser for teknisk Rådgivning og bistand (ABR).

9.1.1.1. Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed (AB).

9.1.1.1.1. Generelt om AB.

AB er udarbejdet i fællesskab af repræsentanter for de offentlige bygherrer, byggeriets og de tekniske rådgiveres organisationer samt Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed.

AB er således et "agreed document", men forbrugerorganisationerne har dog ikke deltaget i udarbejdelsen. Brugen af AB er frivillig, men betingelserne indgår i praksis i næsten alle entrepriseaftaler af blot nogen betydning. For så vidt angår statslig og statsstøttet bygge- og anlægsvirksomhed har Boligministeriet gjort vedtagelsen af AB obligatorisk med snævre muligheder for fravigelser.

Selv når anvendelsen af AB ikke er vedtaget, har det betydning at kende AB-reglerne. Visse bestemmelser i AB, som afviger fra almindelige formueretlige grundsætninger, antages nemlig at udtrykke særlige entrepriseretlige grundsætninger, der således udgør udfyldningsregler på området. Det gælder navnlig reglerne om parternes ydelse samt reglerne om ansvar, hæftelse og risikofordeling. På disse punkter svarer AB-reglerne formentlig i vidt omfang til kutymen inden for branchen, som professionelle bygherre er bundet af.

AB's væsentligste funktion er at fastlægge rammerne for entreprisen ved at fordele opgaverne under udbudsfasen og byggeriets udførelse samt regulere parternes samvirke, tilsynets beføjelser, risikofordelingen, følgerne af forsinkelse og mangler, sikkerhedsstillelse og betaling. AB indeholder også regler om forsikring og regler om løsning af tvister. Ifølge AB skal tvister mellem bygherre og entreprenør således løses ved Voldgiftsretten for bygge- og anlægsvirksomhed.

Visse materielle spørgsmål af mere generel karakter er reguleret uden for AB, dels i branchens fællesbetingelser og standardforbehold, dels i de særlige regelsæt, der gælder for statsligt og statsstøttet byggeri, f.eks., om pris og tid.

9.1.1.1.2. AB 92.

Et revisionsudvalg nedsat af Boligministeriet, Bygge- og Boligstyrelsen, vedtog i oktober 1992 vedtaget et sæt nye Almindelige Betingelser, kaldet AB 92.

Revisionsudvalget har moderniseret AB's regler, såvel indholdsmæssigt som sprogligt. Endvidere er en række uklare regler blevet præciseret, forældede regler er blevet ophævet, og en række helt nye regler er blevet tilføjet.

Under indtryk af Boligministeriets kvalitetssikringsreform, jf. kapitel 4, punkt 4.2.

ovenfor, indeholder AB 92 bl.a. regler vedrørende udbudskontrolplaner (d.v.s. en aftale om de kontrolforanstaltninger, entreprenøren påtager sig at gennemføre, og om den dokumentation, der skal præsteres) (§ 11).

Der er desuden indført regler om eftersyn af byggeriet 1 og 5 år efter afleveringen med deltagelse af bygherren og entreprenøren (§§ 37-39).

Bygherren kan forlange ændringer i "arbejdets art og omfang, når ændringen har naturlig sammenhæng med de aftalte ydelser" (§ 14). Til gengæld har entreprenøren som udgangspunkt krav på at få lov at udføre de pågældende ændringer.

Som noget nyt har bygherren i AB 92 fået ret til at afbestille entreprisen i særlige tilfælde, hvor uforudseelige grundforhold - f.eks, forurening - medfører offentlige påbud eller forbud, som hindrer arbejdet eller vil gøre dette urimeligt byrdefuldt for bygherren. Entreprenøren har i så fald ret til en begrænset erstatning (§ 15, stk. 5).

Reglerne om entreprenørens pligt til at stille sikkerhed for opfyldelsen af sine forpligtelser har fået en ny udformning i AB 92, således at der fremover indtil afleveringen skal stilles en sikkerhed på 15 pct. af entreprisensummen. Efter afleveringen nedsættes sikkerheden til 10 pct. For byggearbejder nedsættes sikkerheden efter 1 år yderligere til 2 pct., som herefter indestaar, indtil der er forløbet 5 år fra afleveringen (§ 6).

Der er indført en særligt hurtig afgørelsesmåde ved tvister om udbetaling af den stillede sikkerhed, om berettigelsen af at holde betaling tilbage samt af at foretage modregning (§ 46). Entreprenøren og bygherren kan hver især anmode Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed om at udpege en særligt sagkyndig, der hurtigt træffer afgørelse om, hvorvidt udbetalingskravet er berettiget.

Reglerne om afleveringsforretningen indeholder bl.a. særlige frister og regler om gensidig underretning af parterne. Ved byggearbejder skal der foretages en samlet aflevering, medmindre andet aftales eller fremgår af omstændighederne. Der skal endvidere udarbejdes en "afleveringsprotokol" eller tilsvarende dokument, hvori alle forhold, der er påberåbt under afleveringsforretningen, skal anføres (§§

28-29).

Entreprenører og underentreprenører skal på entreprenørens begæring medtages som sikrede under brand- og stormskadeforsikringen. Revisionsudvalget har fundet, at behovet for forsikring mod brand og stormskade bør dækkes gennem tingsforsikring og ikke gennem ansvarsforsikring.

Entreprenører og eventuelle underentreprenører skal tegne "sædvanlig ansvarsforsikring" (§ 8).

Der er indføjet en særlig regel om entreprenørens ansvar for forsinkelse, hvorefter enhver forsinkelse, som ikke giver entreprenøren ret til tidsfristforlængelse, er ansvarspådragende. Er der i aftalen fastsat dagbod eller lignende, kan bygherrens erstatningskrav ikke overstige disse beløb (§ 25). Ved forsinkelse af en årsag, der giver entreprenøren ret til fristforlængelse, har entreprenøren i visse tilfælde krav på erstatning eller godtgørelse fra bygherren (§ 27). Entreprenøren skal således have erstatning, hvis forsinkelsen skyldes bygherrens fejl eller forsømmelse eller andre aftaleparters ansvarspådragende forsinkelse. Entreprenøren skal have en godtgørelse, såfremt en forsinkelse skyldes bygherrens forhold uden at denne har udvist fejl eller forsømmelse. Entreprenøren har endvidere ret til en godtgørelse, hvis forsinkelsen skyldes, at bygherren har krævet ændringer i det aftalte arbejde, eller at der er givet offentlige påbud eller forbud, som ikke er forårsaget af entreprenørens egne forhold. Godtgørelsen skal svare til det tab, entreprenøren har lidt, med undtagelse af den mistede fortjeneste ved ikke at kunne udføre andre arbejder i forsinkelsesperioden. Bygherren skal dog ikke betale erstatning eller godtgørelse efter de nævnte regler, hvis forsinkelsen skyldes visse udefra kommende forhold, som han ikke er herre over (force majeure), eller hvis forsinkelsen skyldes usædvanligt omfattende vejrligshindringer.

I AB 92 bestemmes, at entreprenøren har pligt til at sørge for kontraktmæssig ydelse, således at han selv hæfter for forringelser eller ødelæggelser af arbejdet, hvis de sker inden afleveringen (§ 10).

AB 92 indeholder en definition af mangelsbegrebet (§ 30). Der foreligger en mangel ved arbejdet, hvis det ikke er udført i overensstemmelse med aftalen eller

i overensstemmelse med bygherrens klargørende anvisninger. Det samme gælder, hvis arbejdet ikke er udført fagmæssigt korrekt, hvis entreprenøren har undladt at levere en anden ydelse, som efter aftalen skulle leveres i forbindelse med arbejdet, samt hvis arbejdet savner egenskaber, for hvilke entreprenøren har givet garanti. Der foreligger som udgangspunkt også en mangel, såfremt materialer, som entreprenøren skulle levere, ikke er som aftalt eller i øvrigt ikke er af sædvanlig god kvalitet.

Ved byggearbejder har entreprenøren som udgangspunkt både afhjælpningsret og afhjælpningspligt (§§ 31-33). Entreprenørens afhjælpningspligt gælder i 5 år fra afleveringen.

Bygherrens ret til at kræve afslag i enterprisesummen er subsidiaer i forhold til afhjælpningsbeføjelsen (§ 34). Som udgangspunkt beregnes afslaget som det beløb, det ville have kostet at afhjælpe manglen. Der gælder særlige regler, hvis afhjælpning er umulig eller ville være forbundet med uforholdsmæssige omkostninger.

Entreprenøren er erstatningsansvarlig for tab, der skyldes mangler ved arbejdet, såfremt entreprenøren har udvist fejl eller forsømmelse, eller hvis manglen angår egenskaber, for hvilke entreprenøren har givet garanti. Entreprenøren hæfter dog ikke for indirekte tab (§ 35).

AB 92 indeholder endvidere regler om ophævelse af entrepriseaftalen.

Det har i de senere år været et sædvanligt forekommende aftalevilkår i byggeentrepriser, at entreprenøransvaret for mangler ophører 5 år efter afleveringen. Dette vilkår - der fandtes i branchens standardforbehold, og som Boligministeriet for det statslige og statsstøttede byggeris vedkommende tillader som led i kvalitetssikringsreformen - er blevet indføjet i AB 92. 5-års reglen gælder for byggearbejder og anlægsarbejder i tilslutning hertil. Ved disse arbejder ophører ansvaret for mangler således senest 5 år efter byggeriets aflevering, hvis bygherren ikke har reklameret forinden (§ 36). 5-års reglen gælder dog ikke, hvis entreprenøren har givet en garanti for et længere tidsrum, hvis man ved afleveringen konstaterer, at en nærmere aftalt kvalitetssikring er svigtet væsentligt, eller hvis en-

treprenøren har handlet groft uforsvarligt. Derimod er det uden betydning, om manglen har været skjult. Reklamation over for entreprenøren er tilstrækkeligt til at afbryde 5-års fristen.

Den almindelige reklamlationspligt er indføjet i AB 92. Byggherren kan kun påberåbe sig mangler, der påvises efter afleveringen, hvis han giver entreprenøren skriftlig besked herom inden rimelig tid efter, at manglerne er eller burde være opdaget. Dette gælder dog ikke, hvis entreprenøren har handlet groft uforsvarligt (§ 32, stk. 2).

En bestemmelse svarende til den byggeleveranceklausel, som bl.a. indgår i kvalitetssikringsreformen, er indarbejdet i AB 92. Ved byggearbejder skal entreprenørerne således som hovedregel sørge for, at deres materialeleverandører påtager sig leverandøransvar for mangler i 5 år fra afleveringen af arbejdet.

Bygge- og Boligstyrelsen har i 1994 udsendt en vejledning om AB 92. Endvidere er AB 92 nærmere omtalt af Erik Hørlyck i "Entreprise og licitation", 4. udg. (1993), Hans Henrik Vagner i "Entrepriseret", 2. udg. (1993), og Peter Andreasen og Sven Westergaard i UfR 1994 B.51 ff.

Der er i 1993 udarbejdet en særlig AB for totalentreprise (ABT 93), som på de ovenfor nævnte punkter svarer til AB 92.

9.1.1.1.3. Foregreben tvisteløsning.

Uden for AB 92, men efter forslag fra Revisionsudvalget, har Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed i 1993 udarbejdet nogle helt nye regler om foregreben tvisteløsning. Hensigten er, at mange af de tvister, der opstår mellem byggherrer og entreprenører, skal "tages i opløbet" ved, at parterne hurtigt får en tilkendegivelse fra en uvildig "bedømmer", der udpeges af Voldgiftsnævnet. Parterne skal i givet fald være enige om at indhente en sådan tilkendegivelse. Tilkendegivelsen er ikke bindende for parterne, og kan ikke anvendes i en eventuel senere voldgiftssag.

9.1.2. Udvalgets overvejelser.

Anvendelsen af AB er vedtaget i næsten alle kontrakter om opførelse af bygning m.v.

På de punkter, der har særlig stor betydning for forbrugere - bl.a. mangelsreglerne -, er AB's bestemmelser i vidt omfang udtryk for almindelige grundsætninger. Selv om anvendelsen af AB ved opførelse af en ejerbolig undtagelsesvis ikke skulle være aftalt, vil almindelige kontraktsregler som udgangspunkt føre til, at fravigelser af disse grundsætninger i standardkontrakter m.v. kun anses for aftalt, hvis de inden kontraktens indgåelse har været særligt fremhævet over for brugeren.

Efter udvalgets opfattelse må der ved vurderingen af, om der er behov for en særlig forbrugerbeskyttende lovgivning på entreprisområdet, lægges en vis vægt på, at forbrugere altid har mulighed for at skaffe sig og i de fleste tilfælde - hvis der ikke er tale om et standardiseret produkt i form af et typehus - faktisk også benytter sig af professionel, sagkyndig bistand med hensyn til projektering af byggeriet, løbende kvalitetskontrol m.v. I forhold til andre kontraktforhold, som forbrugere er part i, er byggeprocessen ved individuelle huse kompliceret med hensyn til planlægning, styring og kontrol m.v. Der kan næppe opstilles lovregler, som kan træde i stedet for den sagkyndige, individuelle bistand, og udvalget finder det ikke rigtigt at gøre noget forsøg herpå. Hertil kommer, at antallet af tvister om misligholdelse i forbindelse med opførelse af én- og tofamiliehuse synes at være ret ubetydeligt, jf. kapitel 5 ovenfor. I praksis er risikoen for, at entreprenøren går konkurs inden byggeriet er færdigt eller i afhjælpningsperioden, et større problem for forbrugerne end risikoen for, at arbejdet ikke i øvrigt bliver udført kontraktmæssigt. Dette reelle problem kan løses gennem en forsikringsordning, der allerede findes på markedet.

Udvalget tillægger det stor betydning, at bygherrer er opmærksomme på denne forsikringsmulighed, som er omtalt ovenfor i kapitel 4, pkt. 4.3.3. Det er endvidere af afgørende betydning, at købere af nyere huse er opmærksomme på betydningen af, om der medfølger en sådan forsikring eller ej. Det vil være en naturlig del af ejendomsformidlers informationsvirksomhed at bidrage til, at kendskabet

til denne forsikringsmulighed øges.

På denne baggrund finder udvalget ikke, at der er behov for at lave et omfattende præceptivt regelsystem parallelt med AB.

Udvalget foreslår således ingen lovregler på entrepriseområdet, bortset fra en ændring af købelovens regler om materialeleverandørernes ansvarsperiode, jf. punkt 9.2.2. nedenfor.

Under hensyn til udformningen af udvalgets kommissorium har man dog fundet det rigtigst at overveje, hvordan en eventuel lovgivning kunne udformes, såfremt der måtte være ønsker om at gennemføre en sådan.

En mulighed, der alene tog sigte på mangelsspørgsmålet, kunne være at indføre en udtrykkelig regel om retsvirkningen af, at bygherren i forbindelse med byggeriets aflevering indhenter en tilstandsrapport fra en uvildig bygningssagkyndig. Det må dog fremhæves, at bygherren allerede i dag kan lade en bygningssagkyndig se på byggeriet - i forbindelse med afleveringen eller senere - med den virkning efter AB 92, at mangler, der påpeges af den bygningssagkyndige, som udgangspunkt skal udbedres af entreprenøren.

En mulighed med et mere generelt sigte kunne være, at man i forbindelse med en eventuel gennemførelse af forslagene i betænkning nr. 1133/1988 om forbrugertjenester m.v. udvidede det heri indeholdte lovudkasts anvendelsesområde til også at omfatte nybyggeri og ombygning. Herved ville man imidlertid få en langt mere omfattende regulering, end nærværende udvalgs kommissorium lægger op til. Der er endvidere fra forskellig side anført afgørende betænkeligheder ved at etablere et sådant omfattende nyt regelsystem på et område, der allerede er omfattet af et andet regelsystem, nemlig AB.

Endelig kunne man overveje at gøre AB-reglerne beskyttelsespræceptive i tilfælde, hvor en bygherre, der er forbruger, ikke har bistand fra en professionel rådgiver. En sådan regel ville dog ikke ubetinget være til forbrugernes fordel, idet det kan være hensigtsmæssigt for bygherren at aftale visse fravigelser fra AB under hensyn til den konkrete byggeopgave. Meget taler for at blive stående ved den re-

gel, der findes i AB 92 § 1, stk. 3, hvorefter fravigelse af de almindelige betingelser kun gælder, når det tydeligt og udtrykkeligt angives, på hvilke punkter fravigelse skal ske. I forhold til forbrugere, der ikke har professionel rådgiver, må det forventes, at der i praksis vil blive stillet strenge beviskrav til den entreprenør, som vil gøre gældende, at der er sket en fravigelse til hans fordel.

9.2. Forældelse og reklamation.

9.2.1. Gældende ret.

9.2.1.1. Entreprenørens, de tekniske rådgiveres (og materialeleverandørernes') ansvar forældes efter reglerne i lov om forældelse af visse fordringer (1908-loven), hvorefter fristen er 5 år. Fristen løber fra fordringens forfaldsdag, det vil i praksis sige fra det tidspunkt, hvor arbejdet er færdigt, henholdsvis materialerne leveret. Fristen suspenderes bl.a., hvis fordringshaveren er i undskyldelig vildfarelse om sit kravs eksistens, jf. lovens § 3. Fristen løber således ikke, hvis der er tale om skjulte mangler ved en ejendom. Forældelsesfristen kan afbrydes, enten ved, at den ansvarlige anerkender, at der er mangler ved ejendommen, eller ved, at der foretages retslige skridt, som uden unødigt ophold følges op til dom, retsforlig eller lignende. Den 20-årige forældelse efter Danske Lov 5-14-4 gælder ved siden af 1908-loven.

For materialeleverandørerne gælder efter købelovens §§ 54 og 83 en absolut reklamationsfrist på 1 år. Fristen løber fra overgivelsen af materialerne. 1-års fristen gælder dog ikke, hvis leverandøren har udstedt en garanti for et længere tidsrum eller har handlet uhæderligt (uden for forbrugerkøb, svigagtigt). AB 92 indeholder en indirekte fravigelse af købelovens regel, idet en bestemmelse svarende til den såkaldte byggeleveranceklausul er indføjet. Efter AB 92 § 10, stk. 4-5, skal entreprenøren således som hovedregel i sine aftaler med underleverandører sørge for, at disse påtager sig at hæfte for mangler ved byggematerialer i 5 år fra byggeriets aflevering, dog højst 6 år fra det tidspunkt, hvor materialerne er leveret til lager eller videresalg.

9.2.1. Lovreglerne om forældelse og reklamation brydes i et vist omfang af aftalte reklamationsregler, herunder navnlig af reglerne i AB 92.

Den absolutte reklamationsfrist i købelovens §§ 54 og 83 kan således fraviges ved aftale - i forbrugerkøb dog ikke til skade for køberen.

For entreprenøren vil der normalt gælde en absolut reklamationsfrist på 5 år, enten efter AB 92 § 36, eller efter særskilt aftale. Fristen efter AB 92 løber fra afleveringen af byggeriet.

For de tekniske rådgivere, som har medvirket ved opførelsen af en bygning, vil det som regel være aftalt, at ABR 89 skal gælde. I ABR 89, pkt. 6.2.3., er der fastsat en absolut reklamationsfrist på 5 år. Fristen løber fra afleveringen af byggeriet.

Som det ses, gælder der i vidt omfang på aftalemæssigt grundlag en 5-årig reklamationsfrist i tilfælde, hvor der er 5-årig forældelsesfrist. Der er den afgørende forskel, at forældelsesfristen suspenderes ved undskyldelig uvidenhed om kravet, mens reklamationsfristen også løber under disse omstændigheder. Der kan endvidere være forskel med hensyn til fristens begyndelsestidspunkt. Forældelsen begynder således at løbe ved arbejdets afslutning, mens reklamationsfristen løber fra den aftalte afleveringsdag.

9.2.1.3.1 praksis vil ansvarsperioderne for mangler herefter typisk være således:

- Entreprenøren hæfter i 5 år efter AB 92 § 36 eller særskilt aftale.
- De tekniske rådgivere, som har medvirket ved opførelsen af bygningen, hæfter i 5 år efter reglen i ABR.

Det samme gælder for andre tekniske rådgivere, hvis det er aftalt, at ABR skal gælde.

- Materialeleverandørerne hæfter i 5 år, hvis AB 92 er vedtaget, jf. § 10, stk. 4.

9.2.2. Udvalgets overvejelser og forslag.

Efter udvalgets opfattelse bør der gælde ensartede ansvarsperioder inden for byggeriet, således at der blandt de involverede parter er en fælles interesse i at få spørgsmålet om fejl og mangler ved en ejendom afklaret hurtigt og effektivt. Det er bl.a. dette synspunkt, der ligger til grund for den fælles 5-årige ansvarsperiode, som aftalemæssigt er gennemført inden for statsligt og statsstøttet byggeri som led i Boligministeriets kvalitetssikringsreform, og som nu også er indføjet i AB 92.

I praksis gælder der i dag også en 5-årig ansvarsperiode for de tekniske rådgivere, jf. reglerne i ABR.

På den baggrund finder udvalget ikke, at der er behov for at lovgive om de udførendes og rådgivernes ansvarsperioder.

Den 1-årige ansvarsperiode, som efter købeloven gælder for leverandører af byggematerialer, må efter udvalgets opfattelse anses for at være urimeligt kort under hensyn til, at de materialer, der er tale om, er bestemt til at indgå i produkter med en normalt meget lang levetid. En betydelig del af de materialefejl, som forekommer i praksis, giver sig først udslag efter mere end 1 års forløb.

De fleste bygningstekniske fejl vil derimod give sig udslag, der i hvert fald kan konstateres af en fagmand, inden for 5 år fra afleveringen af byggeriet. Som nævnt ovenfor har man ved den seneste revision af AB indføjet kvalitetssikringsreformens såkaldte byggeleveranceklausul, hvorefter leverandørerne skal forpligtes til at hæfte for mangler ved byggematerialerne i som hovedregel 5 år, jf. AB 92 § 10, stk. 4-5. Den ensartede ansvarsperiode på 5 år, som hermed er indført, vil gøre det nærliggende for bygherren at lade en fagmand gennemgå ejendommen inden 5-års periodens udløb.

Udvalget finder det uheldigt, at den ved lov fastsatte reklamationsfrist er helt anderledes end den, der som følge af reglerne i AB 92 typisk vil gælde i praksis. Udvalget foreslår derfor, at købelovens reklamationsregler ændres, således at en 5-årig ansvarsperiode for materialeleverandører indføres i loven.

Udvalget foreslår, at mangler ved byggematerialer skal gøres gældende inden 5 år fra byggeriets aflevering, dog senest 6 år fra overgivelsen af materialerne til køber, medmindre den pågældende leverandør har givet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt, i forbruger køb i strid med almindelig hæderlighed.

Skønt udvalgets opgave efter kommissioriet er begrænset til at stille forslag om regler vedrørende erhvervelse af fast ejendom - i denne forbindelse nybyggeri og ombygninger - er lovudkastet udformet sådan, at reklamationsfristen gælder ved køb af byggematerialer, uanset hvad materialerne konkret skal bruges til. Dette skyldes, at en sondring med hensyn til, om materialerne skal bruges i forbindelse med et nybyggeri, en ombygning eller et reparationsarbejde forekommer ubegrundet og desuden ville være retsteknisk uheldig.

5-års fristen vil gælde i tilfælde, hvor der er en afleveringsforretning med hensyn til det pågældende arbejde. Hvor der ikke er en afleveringsforretning samt i de sjældne tilfælde, hvor materialerne leveres til køber mere end et år før arbejdet er færdigt, vil fristen efter udvalgets forslag være 6 år fra overgivelsen af materialerne til køber. I praksis vil reklamationsfristen dermed fortsat være lidt kortere end efter AB 92.

Forbrugerrådets repræsentant har i udvalget givet udtryk for, at Forbrugerrådet principielt ville finde det rigtigt helt at ophæve købelovens reklamationsregler.

U D K A S T
TIL
LOV OM FORBRUGERBESKYTTELSE VED KØB AF FAST EJENDOM

Kapitel 1

Lovens anvendelsesområde og fravigelighed

§ 1. Denne lov gælder for køb af fast ejendom, når ejendommen enten hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Loven gælder ikke for køb af en grund.

§ 2. Loven kan ved forudgående aftale kun fraviges til skade for køberen eller sælgeren, hvis den pågældende har handlet erhvervsmæssigt.

Kapitel 2

Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikring

§ 3. Har køberen inden aftalens endelige indgåelse fra sælgeren modtaget en rapport om bygningernes fysiske tilstand (tilstandsrapport) og oplysning om ejerskifteforsikring, jf. §§ 5 og 6, kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, jf. dog stk. 2 og 3. Køberen kan heller ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstandsrapporten, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. Sælgeren skal inden aftalens indgåelse sikre sig, at køberen er bekendt med de i stk. 1 nævnte retsvirkninger. I modsat fald gælder stk. 1 ikke.

Stk. 3. Uanset bestemmelsen i stk. 1 kan køberen påberåbe sig en mangel, hvis sælgeren har ydet en garanti vedrørende det pågældende forhold eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Køberen kan endvidere påberåbe sig en mangel, hvis sælgeren har opført bygningen med salg for øje, og er erstatningsansvarlig for det pågældende forhold som følge af egne eller andres fejl ved opførelsen af bygningen.

Stk. 4. Er en bygnings fysiske tilstand mangelfuld, indtræder køberen uanset bestemmelsen i stk. 1 uden aftale herom 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.

§ 4. Køberen kan over for den bygningsagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, jf. § 5, fremsætte krav om skadeserstatning for fejl, der burde have været omtalt i tilstandsrapporten.

Stk. 2. Den, som vil påberåbe sig, at en fejl burde have været omtalt i tilstandsrapporten, skal give den bygningsagkyndige meddelelse herom inden 5 år fra den aftalte overtagelsesdag, dog senest 6 år fra rapportens datering. I modsat fald mister den pågældende retten til at påberåbe sig, at fejlen burde have været omtalt i tilstandsrapporten, medmindre den bygningsagkyndige har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

§ 5. En tilstandsrapport skal for at have de i § 3 nævnte retsvirkninger være udarbejdet af en bygningsagkyndig, der er beskikket af boligministeren, og skal være udfærdiget på et skema, der er godkendt af boligministeren. Tilstandsrapporten skal endvidere være udarbejdet eller fornyet af den bygningsagkyndige mindre end 6 måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.

Stk. 2. Boligministeren fastsætter regler om beskikkelse som bygningssagkyndig, herunder om obligatorisk ansvarsforsikring og andre betingelser for at opnå beskikkelse. For beskikkelse betales et gebyr på ... kr.

§ 6. Oplysning om ejerskifteforsikring skal for at have de i § 3 nævnte retsvirkninger være skriftlig og indeholde en meddelelse fra et forsikringsselskab om, og i givet fald på hvilke vilkår der kan tegnes en forsikring vedrørende ejendommen, som i mindst 5 år efter overtagelsesdagen, og med mulighed for forlængelse i yderligere 5 år, dækker fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten, jf. § 5.

Stk. 2. Justitsministeren kan fastsætte regler om dækningsomfanget for forsikringer, som der kan oplyses om med de i § 3 nævnte retsvirkninger, samt om indholdet af de i stk. 1 nævnte meddelelser fra forsikringsselskaber.

Kapitel 3

Ikrafttrædelsesbestemmelser

§ 7. Loven træder i kraft den ... og har virkning for aftaler, der indgås efter ikrafttrædelsen.

§ 8. Justitsministeren fremsætter forslag til revision af loven i folketingssamlingen

**Bemærkninger
til
udkastet
til lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom.**

Til § 1.

Stk. 1.

Loven gælder for aftaler om køb af fast ejendom, bortset fra køb af ubebyggede grunde. Begrebet "fast ejendom" er ikke helt entydigt i lovgivningen, men bør efter formålet med de foreslåede regler forstås bredt her, jf. dog nedenfor om bestemmelsen i stk. 2. Uden at der er tale om en udtømmende opregning - også fordi der senere kan opstå nye retlige ejendomsformer - har udvalget følgende former for ejendom for øje:

- 1) et eller flere sammenhørende matrikelnumre.
Flere matrikelnumre anses for sammenhørende, når det er nødvendigt at indhente matrikelmyndighedernes samtykke til en adskillelse,
- 2) en del af et matrikelnummer (udstyknings),
- 3) bygninger på lejet grund eller på søterritoriet,
- 4) ejerlejligheder,
- 5) ideelle anparter af en ejendom,
- 6) andele i en andelsboligforening, og
- 7) aktier eller andre adkomstdokumenter med tilknyttet brugsret til en ejendom.

Køb af færdige huse til opstilling på en grund, køberen ejer, er ikke omfattet af loven. Det samme gælder byggesæt m.v.

Lovens hovedområde er forbrugeres køb eller salg af egen bolig. De fleste hand-

ler, der er omfattet af loven, vil være handler mellem forbrugere. Loven finder imidlertid anvendelse, hvis blot den ene af kontraktsparterne anvender, henholdsvis vil anvende ejendommen til beboelse. Det er uden betydning, om den anden part handler erhvervsmæssigt eller ej.

Loven afspejler således det forhold, at såvel sælger som køber kan have behov for "forbruger"beskyttelse ved aftaler om køb af fast ejendom. Udvalget har dog i overensstemmelse med den sædvanlige sprogbrug i tilsvarende lovgivning valgt at benytte udtrykket "køb" i lovudkastets titel. Loven gælder eksempelvis også for salg af egen bolig til en erhvervsdrivende, der vil benytte ejendommen erhvervsmæssigt, f.eks, til forretning eller til udlejning, og for forbrugeres køb fra et kreditinstitut, der har overtaget det pågældende hus på tvangsauktion.

Udenfor falder handelskøb, dvs. salg mellem erhvervsdrivende, der handler som led i deres erhverv. Loven vil således normalt ikke gælde i tilfælde, hvor en udlejningsejendom skifter ejer.

Kriteriet, at ejendommen hovedsagelig er bestemt til "beboelse for køberen", henholdsvis anvendes til "beboelse for sælgeren", omfatter også tilfælde, der ganske kan sidestilles hermed, f.eks, hvor det er meningen, at familiemedlemmer eller andre, som køberen har en privat interesse i at skaffe en bolig, skal bo i ejendommen.

En ejerlejlighedsforenings salg af en ejerlejlighed, der hidtil har været anvendt til beboelse, vil normalt allerede fordi køberen også skal bruge den til beboelse være omfattet af loven. Selv om køberen undtagelsesvis skulle opnå tilladelse til erhvervsmæssig udnyttelse af lejligheden, taler reale hensyn for at give ejerlejlighedsforeninger den beskyttelse, der vil ligge i loven. Efter udvalgets opfattelse bør en formålsfortolkning kunne føre til, at loven gælder i det nævnte tilfælde. Drejer det sig derimod om salg af en ejerlejlighed, der fremtræder som forretningslokale, vil forholdet ikke være omfattet af loven.

Loven omfatter ikke kun køb af helårsbolig. Også fritidshuse m.v. vil normalt være omfattet.

Som det fremgår af lovteksten, er det uden betydning om huset er helt nyopført eller allerede beboet. Loven gælder, blot ejendommen er bestemt til beboelse for køberen.

Udvalget forudsætter, at erhvervelse af aktier i et ejendomsaktieselskab vil være omfattet af loven, såfremt der til aktiebesiddelsen er knyttet en ret til at bebo en lejlighed i selskabets ejendom og aktiekøbet er sket med henblik på at opnå en bolig for køberen. Udvalget vil dog ikke udelukke, at det for at undgå tvivl kan være mest hensigtsmæssigt at anføre dette udtrykkeligt i lovteksten.

Retstekniske hensyn og hensynet til modparten taler imod, at der ved afgørelsen af, om denne lov finder anvendelse, skal lægges vægt på køberens eller sælgerens samlede erhvervsmæssige forhold. Afgørende for, om ejendommen anses for "hovedsagelig" at være anvendt til/bestemt til beboelse eller ej, bør derfor i tvivlstilfælde være, om ejendommen har en erhvervsmæssig fremtræden.

Køb af en landbrugsejendom vil kunne være omfattet af loven, hvis landbrugspligten er under ophævelse. I øvrigt bør køb af landbrugsejendomme falde uden for loven, medmindre jordtilliggendet er så beskedent, at der ikke kræves "grønt kort" for at drive ejendommen. Selv sådanne små landbrugsejendomme vil dog falde uden for loven, hvis ejendommen klart har erhvervs karakter, f.eks, fordi ejendommen har en meget stor besætning. -

Køb foretaget af en ikke-erhvervsdrivende forening, f.eks, en sports- eller anden fritidsforening, vil som regel ikke umiddelbart være omfattet af loven, idet ejendommen ikke vil kunne siges at være bestemt til "beboelse". Om loven alligevel finder anvendelse, vil derfor i et sådant tilfælde afhænge af, om sælgeren hovedsagelig har anvendt ejendommen til beboelse.

Stk. 2.

Stk. 2 indeholder en begrænsning i anvendelsesområdet, idet loven ikke gælder ved køb af ubebyggede grunde. Skulle tilstandsrapporter have værdi for parterne, måtte undersøgelsen af et stykke grund foretages af andre end de beskikkede bygningsagkyndige, der er omtalt i lovudkastets § 3. Det kan nævnes, at Dansk Ejendomsmæglerforenings standardslutsedler vedrørende køb af grunde indehol-

der en klausul, hvorefter køberen inden 20 dage kan træde tilbage fra aftalen, hvis det ved en geoteknisk rapport dokumenteres, at der kræves ekstra fundering eller pilotering af grunden. Sælgeren kan kun afværge tilbagetrædelsen ved at acceptere at betale udgifterne til den nødvendige ekstrarfundering eller -pilotering.

Til § 2.

Bestemmelsen drejer sig om, hvorvidt loven kan fraviges ved aftale mellem parterne.

I overensstemmelse med anden lovgivning, der har til formål at beskytte forbrugere, fastsættes det, at parterne ikke til skade for en ikke erhvervsmæssigt handlende køber på forhånd kan aftale, at lovens regler ikke skal gælde.

Da loven - i modsætning til anden forbrugerlovgivning - tillige indeholder regler, der beskytter sælgeren, fastsættes det, at loven på tilsvarende måde ikke ved forudgående aftale skal kunne fraviges til skade for sælgeren, medmindre denne har handlet erhvervsmæssigt.

Ved afgørelsen af, om sælgeren eller køberen har handlet erhvervsmæssigt, er det afgørende, om den pågældende er erhvervsdrivende og har handlet som led i erhverv. En virksomhed, der sælger funktionærboliger til sine ansatte, bør efter omstændighederne kunne anses for at handle som led i sit erhverv, selv om den ellers ikke beskæftiger sig med ejendomshandel. Derimod handler den, der køber eller sælger sin private bolig, ikke som led i erhverv.

Det kan nævnes, at lov om erstatning for miljøskader indeholder særlige regler om erstatningsansvar for miljøskader på bebyggede og ubebyggede grunde. Udvalget lægger til grund, at i tilfælde, hvor køberen vil få en bedre retsstilling efter reglerne i miljøskadeerstatningsloven end efter de her foreslåede regler om køb af fast ejendom, vil reglerne om erstatning for miljøskader som de specielle regler finde anvendelse.

Til § 3.

Lovudkastets kapitel 2 indeholder regler om retsvirkningen af, at der foreligger en tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring i forbindelse med køb af en fast ejendom. Om formålet med og den generelle baggrund for de foreslåede regler henvises til kapitel 8, pkt. 8.4, ovenfor.

Bestemmelsen i § 3. stk. 1.1. pkt. indebærer, at sælgeren med de i stk. 2 og 3 anførte begrænsninger kan frigøre sig for sin hæftelse for fysiske mangler vedrørende ejendommens bygninger ved inden aftalens indgåelse at levere en tilstandsrapport om ejendommens bygninger og fremlægge oplysninger om muligheden for at tegne ejerskifteforsikring. Stk. 1. 2. pkt. indeholder en regel, der sikrer, at sælgeren normalt ikke kommer til at hæfte for den bygningssagkyndiges fejl. Reglen i stk. 4. sikrer, at køberen indtræder i sælgerens eventuelle ret til at gøre krav gældende mod tidligere sælgere og mod entreprenører og andre, som har medvirket ved opførelsen af bygningen, selv om køberen i medfør af stk. 1 ikke har noget krav mod sin sælger.

Stk. 1, 1. pkt.

Efter stk. 1,1. pkt., kan sælgeren frigøre sig for sin hæftelse for fysiske mangler ved bygningerne ved for det første at indhente en tilstandsrapport. Sælgeren skal efter bestemmelsen sørge for, at køberen modtager et eksemplar af rapporten, og dette skal ske inden aftalen indgås. Normalt vil rapporten foreligge inden der underskrives en købsaftale, men betingelsen vil også være opfyldt, hvis købsaftalen er indgået på betingelse af, at en tilstandsrapport, der udarbejdes efterfølgende, ikke afslører fejl. Sælgeren kan ikke nøjes med i salgsmaterialet at oplyse køberen om, at der foreligger en tilstandsrapport, som køberen eventuelt kan rekvirere. Sælgeren behøver derimod ikke at sikre sig, at køberen faktisk læser rapporten.

For at frigøre sig for mangelshæftelsen skal sælgeren for det andet give køberen oplysning om mulighederne for at tegne ejerskifteforsikring. På samme måde som med tilstandsrapporten, skal sælgeren sørge for, at køberen modtager forsikringsoplysningen inden aftalens indgåelse. Oplysningen om ejerskifteforsikring skal være skriftlig, jf. lovudkastets § 6 og bemærkningerne hertil.

Bestemmelsen er udformet således, at den kun gælder, hvis sælgeren leverer tilstandsrapporten og forsikringsoplysningen. Det er ikke nok, at sælgeren ved, at køberen selv har fået udarbejdet en rapport og selv har indhentet et tilbud på ejerskifteforsikring. Derimod er det uden betydning, om sælgeren selv har rekvireret tilstandsrapporten eller f.eks. har købt den af et tidligere køberemne.

I den foreslåede bestemmelse har udvalget brugt udtrykket "mangelfuld". Udvalget foreslår imidlertid ikke, at spørgsmålet om, hvad der udgør en mangel, lovreguleres, jf. ovenfor i kapitel 8, pkt. 8.3.1 bestemmelsen henvises der således til en retsstandard. hvis indhold som hidtil må fastsættes af domstolene.

Begrænsningen af sælgers hæftelse angår alene fysiske mangler vedrørende bygningerne, herunder ulovlige bygningsindretninger m.v. - dvs. de mangler, som den bygningssagkyndiges undersøgelse retter sig mod, jf. bemærkningerne nedenfor til lovudkastets § 5. Sælger hæfter uændret for vanhjemmel og andre retlige mangler samt for mangler, der alene vedrører grunden. Tilstandsrapporten skal dreje sig om "bygningernes fysiske tilstand". Heri ligger, at den sagkyndiges undersøgelse ikke skal omfatte forhold, der vedrører grunden. Indirekte kan forhold vedrørende grunden imidlertid have eller få betydning for bygningernes tilstand, og i så fald skal de indgå i undersøgelsen. Den bygningssagkyndige skal f.eks. tage stilling til, om bygningens sokkelhøjde er tilstrækkelig, hvis grunden er vandliden. Begrænsningen af sælgers hæftelse angår således også sådanne forhold.

Stk. 1, 2. pkt.

I stk.1, 2. pkt., fastsættes det, at sælgeren ikke hæfter for mangler, som den bygningssagkyndige burde have opdaget, medmindre der foreligger svig eller grov uagtsomhed fra sælgerens side. Har den bygningssagkyndige ved en fejl overset en mangel, kan der således ikke på grundlag heraf rejses erstatningskrav mod sælgeren. I retspraksis er det ikke ganske afklaret, i hvilket omfang sælgeren eventuelt kan identificeres med den bygningssagkyndige, og udvalget har fundet det rigtigt at løse dette spørgsmål i lovudkastet.

Som nævnt nedenfor i bemærkningerne til lovudkastets § 5 forudsætter udvalget,

at Boligministeriet ved udformningen af rapportskemaerne sikrer, at den bygningsagkyndige i forbindelse med sin undersøgelse spørger sælgeren om forhold, som en sagkyndig ikke (altid) kan se, men som en sælger vil opdage ved at bo i huset, f.eks, om der trænger vand ind, når det regner. Sælgeren vil pådrage sig et ansvar, såfremt han ved besvarelsen af disse spørgsmål handler svigagtigt eller groft uagtsomt.

Stk. 2.

Efter stk. 2 er det en betingelse for, at sælgeren kan opnå de gunstige retsvirkninger efter stk. 1, 1. og 2. pkt., at det inden aftalens indgåelse er blevet gjort klart for køberen, hvillken betydning sælgers fremlæggelse af tilstandsrapport og forsikringsoplysning har for retsstillingen mellem køber og sælger. Udvalget har valgt formuleringen, at sælgeren skal "sikre sig, at køberen er bekendt med.." for at præcisere, at det ikke er tilstrækkeligt, at der findes en omtale eller afskrift af loven i et fortrykt standarddokument, som eventuelt vedhæftes købsaftalen. Sælgeren må normalt sørge for at orientere køberen udtrykkeligt om reglerne i stk. 1, 1. og 2. pkt. Da sælgeren i givet fald vil skulle bevise, at han har opfyldt sin informationspligt, bør informationen gives skriftligt.

Stk. 3.

Stk. 3 indeholder visse undtagelser fra den foreslåede regel. For det første gælder de gunstige retsvirkninger for sælgeren ikke, hvis sælgeren har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt i relation til det forhold, som køberen vil påberåbe sig. Sælgeren bør ikke kunne slippe for mangelshæftelsen, hvis der er noget alvorligt at bebrejde ham, f.eks, at han har rettet i tilstandsrapporten inden den gives til køberen, eller - i de sjældne tilfælde, hvor det måtte være aktuelt - at han har undladt at gøre opmærksom på en mangel, som sælgeren ved vil være skjult for den bygningsagkyndige, eller som først er opstået i perioden mellem udfærdigelsen af tilstandsrapporten og ejendommens salg. Det må i øvrigt antages, at der skal meget til, før en uprofessionel sælgers optræden vil blive karakteriseret som svigagtig eller groft uagtsom. Det vil normalt ikke kunne kræves, at sælgeren foreta-

ger en kritisk gennemgang af tilstandsrapporten for at kontrollere, om den bygningsagkyndige har overset noget. Sælgeren behøver ikke bekymre sig om at undersøge og oplyse om de for en fagmand synlige forhold som tagets og træværkets alder og tilstand, installationernes fremtræden, betydningen af, at der er skjulte installationer o.s.v. Grov uagtsomhed vil normalt heller ikke foreligge, hvis en uprofessionel sælger undlader at oplyse om mangler ved ejendommen, som han burde have haft mistanke om, men som han ikke længere hæfter sig ved, og som måske nu er skjulte selv for en bygningsagkyndig. Som eksempel kan nævnes mangler ved fundamentet, der tidligere under sælgerens ejertid har givet sig udslag i revnedannelser, som er blevet udbedret. Sælgeren vil derimod handle groft uagtsomt, hvis han f.eks. undlader at oplyse, at han for nylig har overmalet en fugtplet, der er opstået efter vandindtrængen.

Reglen i stk. 1 afskærer endvidere ikke køberen fra at kræve erstatning på grundlag af en garanti vedrørende det pågældende forhold. Ovenfor i kapitel 8, pkt. 8.2., er der gjort nærmere rede for retspraksis med hensyn til spørgsmålet om, hvornår en aftale indeholder en garanti. Afgørelsen heraf beror på en konkret fortolkning af aftalen samt en vurdering af parternes udtalelser og øvrige adfærd under salgsforhandlingerne.

Medmindre sælgeren handler erhvervmæssigt, vil han ikke gyldigt kunne give en "blanco-garanti", der går ud på, at han indestår for, at der ikke er mangler ved ejendommen. Dette ville være i strid med reglen i udkastets § 2, hvorefter loven kun kan fraviges til skade for en af parterne, hvis denne handler erhvervmæssigt.

Endelig har udvalget ikke fundet det rimeligt eller hensigtsmæssigt at fritage professionelt handlende sælgere for det strenge culpaansvar, der efter retspraksis gælder med hensyn til fagfejl i tilfælde, hvor sælgeren som entreprenør selv har opført bygningen, eller hvor sælgeren som professionel bygherre har stået for opførelsen. Derfor foreslår udvalget i stk. 3, 2. pkt., en regel, hvorefter den særlige retsvirkning efter stk. 1 ikke gælder med hensyn til mangler, som sælgeren er erstatningsansvarlig for, såfremt sælgeren har opført den pågældende bygning med salg for øje - enten som bygherre eller som bygmester -, og såfremt erstatningsansvaret skyldes håndværksmæssige fejl eller andre fagfejl, som er begået af sælgeren selv eller nogen, han er ansvarlig for, ved opførelsen af bygningen.

Stk. 4.

Bestemmelsen i stk. 4 drejer sig om køberens ret til at indtræde i krav mod tidligere led, når sælgerens mangelshæftelse er bortfaldet efter reglerne i stk. 1.

Det må antages, at køberen af en fast ejendom uden særlig aftale herom kan indtræde i sælgerens eventuelle krav mod tidligere sælgere, entreprenører, materialeleverandører m.v., jf. afsnit 8.6 ovenfor. Denne ulovregulerede indtrædelsesret må endvidere antages at gælde, selv om det tidligere led er en privat sælger, og uanset om den umiddelbare sælger er under konkurs. Køberen kan ikke gøre større krav gældende mod et tidligere led, end det tidligere leds medkontrahent ville have ret til.

Det er derimod ikke afklaret i retspraksis, om køber i indtrædelsestilfælde kan gøre et større krav gældende mod det tidligere led end mod sin sælger. Dette spørgsmål bliver aktuelt, når sælgerens mangelshæftelse er bortfaldet i medfør af reglerne i stk. 1, og for at undgå tvivl har udvalget fundet det rigtigst at indføje en bestemmelse om, at køberens eventuelle krav mod tidligere led ikke berøres af, at køberen ikke kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende mod sin sælger. Tidligere led bør efter udvalgets opfattelse ikke opnå en bedre retsstilling på grund af den for dem tilfældige omstændighed, at en senere sælger leverer en tilstandsrapport og en forsikringsoplysning til sin køber. Den foreslåede bestemmelse regulerer ikke i øvrigt køberes adgang til "springende regres".

Det bemærkes, at der ikke i vilkårene for ejerskifteforsikringer vil kunne stilles krav om, at køber først skal rette sit krav mod eventuelle tidligere led. Forsikringsselskabet vil eventuelt kunne indtræde i køberens krav mod tidligere led.

Til § 4

Stk. 1

I retspraksis er det ikke afklaret, i hvilket omfang køberen kan kræve erstatning af en bygningssagkyndig, som sælgeren har engageret, hvis den bygningssagkyndi-

ge ved en fejl overser en mangel, jf. ovenfor i kapitel 8, pkt. 8.4.

Udvalget finder det vigtigt, at den bygnings sagkyndige kan gøres ansvarlig, hvis han ud fra en faglig bedømmelse har begået fejl og derved f.eks, har undladt at omtale forhold, som burde have været nævnt i rapporten. Den bygnings sagkyndige vil jo være klar over, at hans rapport skal bruges i forbindelse med et salg af ejendommen, og han bør efter udvalgets opfattelse altid være ansvarsforsikret, jf. nedenfor vedrørende § 5.

Reglen i stk. 1 er indsat for at undgå tvivl om dette spørgsmål.

Bestemmelsen medfører alene den præcisering af køberens retsstilling, at han kan rette et eventuelt erstatningskrav direkte mod den bygnings sagkyndige, selv om han ikke har et kontraktsforhold til denne.

Det vil afhænge af dansk rets almindelige erstatningsregler, hvornår der foreligger det fornødne ansvarsgrundlag. Det afgørende vil normalt være, om den bygnings sagkyndige bedømt ud fra de faglige normer på området har begået en fejl ved sin besigtigelse af ejendommen, jf. herved bemærkningerne nedenfor til lovudkastets § 5. Den bygnings sagkyndige, der foretager undersøgelsen, underkastes et professionelt ansvar, således at den pågældende bliver ansvarlig, hvis han overser fejl, som han burde opdage på grundlag af sin uddannelse, herunder de særlige uddannelseskrav, som Boligministeriet forventes at fastsætte som led i en beskikkelsesordning, jf. § 5. Det har været væsentligt for PAR's repræsentant i udvalget, at det understreges, at ansvaret ikke rækker videre, og at der således ikke er tale om, at den bygnings sagkyndige efter den ordning, som udvalget foreslår, hæfter for skjulte mangler, som ikke burde have været opdaget ved den professionelle undersøgelse.

Det afhænger endvidere af almindelige erstatningsregler, hvilke tab køberen i givet fald kan kræve erstattet. Efter den her foreslåede regel er den bygnings sagkyndiges erstatningspligt ikke beløbsmæssigt begrænset som i de eksisterende ansvarsforsikringer for bygnings sagkyndige, jf. herom i kapitel 3, pkt. 3.5.1.3.1, ovenfor.

Er både sælgeren og den bygningsagkyndige erstatningsansvarlige, gælder erstatningsansvarslovens regler om flere erstatningsansvarlige. Bedømmes sælgerens handling som svigagtig i forhold til køberen, jf. den foreslåede § 3, stk. 1, og anses der at foreligge en professionel fejl fra den bygningsagkyndiges side, kan der efter omstændighederne ske en indbyrdes fordeling af erstatningsbyrden, hvor der kan tages hensyn til, at den bygningsagkyndige er ansvarsforsikret, jf. erstatningsansvarslovens § 25, stk. 2, sammenholdt med § 19, stk. 2, nr. 1. Derimod vil sælgeren have fuld regres mod den bygningsagkyndige, hvis denne er ansvarsforsikret og sælgerens ansvar alene skyldes, at han har givet en garanti i tilid til den fejlagtige rapport, se erstatningsansvarslovens § 25, stk. 2, sammenholdt med § 19, stk. 1.

Stk. 2

Efter bestemmelsen i stk. 2 indføres der en reklamationsfrist på 5 år for så vidt angår krav mod den bygningsagkyndige.

Reklamationsfristen løber efter den foreslåede bestemmelse fra den aftalte overtagelsesdag. Indsigelsesfristen udvides således i forhold til den, der gælder efter standardvilkårene i ABR 89, hvorefter reklamationsfristen er 5 år fra afslutningen af rådgivningsopgaven. Dette indebærer, at den bygningsagkyndige ville kunne komme til i enkelte tilfælde at hæfte for fejl i meget længere tid end 5 år efter at han har lavet tilstandsrapporten, nemlig hvis overtagelsesdagen mellem køber og sælger bliver aftalt til et tidspunkt længe efter handelens indgåelse. For at forhindre sådanne urimelige situationer foreslår udvalget, at der skal reklameres over for den bygningsagkyndige senest 6 år efter rapportens seneste datering. Praktiserende Arkitekters Råds repræsentant har under udvalgets drøftelser oplyst, at denne udvidelse af reklamationsfristen med 1 år, måske vil kunne medføre en vis forhøjelse af de bygningsagkyndiges nuværende ansvarsforsikringspræmier.

5-års fristen gælder ikke, hvis den bygningsagkyndige undtagelsesvis har påtaget sig at indestå for rigtigheden af en bestemt oplysning i længere tid. Fristen gælder heller ikke, hvis den bygningsagkyndige har handlet svigagtigt eller groft uagt-

somt. I så fald forældes kravet mod den bygningssagkyndige efter de almindelige regler i lov om forældelse af visse fordringer (1908-loven).

5-års fristen gælder for enhver, der har et erstatningskrav mod den bygningssagkyndige som følge af, at denne fejlagtigt har undladt at omtale et forhold i tilstandsrapporten.

Til § 5

Stk. 1.

I stk. 1 fastsættes de krav til tilstandsrapporten, som skal være opfyldt, for at rapporten kan have de i § 3 nævnte retsvirkninger. Rapporten skal dels være udarbejdet af en dertil beskikket bygningssagkyndig, jf. stk. 2, dels være udfærdiget på rapportskemaer, som er godkendt af boligministeren. Endvidere må rapporten ikke være for gammel, jf. nærmere nedenfor.

Stk. 1, 1. pkt.

Efter den foreslåede bestemmelse skal Boligministeriet bl.a. godkende rapportskemaernes udformning. Ved udformningen bør der lægges vægt på, at alle forhold, der normalt har betydning for en køber, skal omtales detaljeret og på en overskuelig måde. Efter udvalgets opfattelse bør den bygningssagkyndige under gennemgangen gå frem efter en form for checkliste, og de skemaer, som benyttes til den endelige rapport, bør have plads til uddybende bemærkninger, sådan at beskrivelsen under de enkelte punkter ikke bliver stikordspræget.

Som anført ovenfor i kapitel 8, pkt. 8.4., rinder udvalget, at de skemaer, som i dag bruges ved PAR/FRI's husbesigtigelsesordning, vil være et velegnet udgangspunkt ved udformningen af de rapportskemaer, som skal anvendes under den foreslåede ordning. PAR/FRI-ordningen er nærmere omtalt ovenfor i kapitel 3, pkt. 3.5.1.

Udvalget forudsætter, at Boligministeriet bl.a. inddrager forsikringsbranchen i arbejdet med henblik på, at rapportskemaerne udformes sådan, at forsikringsselskaberne kan lægge enhver beskikket bygningssagkyndigs tilstandsrapport til grund ved afgørelsen af, på hvilke vilkår der kan tegnes ejerskifteforsikring mod skjulte fejl.

Udvalget forudsætter, at den bygningssagkyndiges undersøgelse af ejendommen på samme måde som ved udførelse af varmesyn og ved PAR/FRI-konsulenternes besigtigelser foretages med brug af håndredskaber og uden, at der foretages såkaldt destruktive fysiske indgreb i bygningen, dvs. uden at den bygningssagkyndige f.eks. skal bryde gulvbrædder op eller bore huller i vægge som led i undersøgelsen af en ejendom. Sådanne foranstaltninger ville i langt de fleste tilfælde være ude af proportion, og tilstandsrapporten ville blive uforholdsmæssigt dyr. Viser undersøgelsen, at der er en for den bygningssagkyndige kendelig risiko for fejl, der ikke kan afsløres ved den foretagne undersøgelse, skal dette imidlertid fremgå af rapporten.

Der er naturligvis ikke noget til hinder for, at parterne særskilt aftaler med den bygningssagkyndige, at denne skal foretage en grundigere undersøgelse, f.eks. af umiddelbart utilgængelige skunkrum.

Efter udvalgets opfattelse vil der hurtigt danne sig faglige normer for, hvad en bygningssagkyndig bør opdage ved en besigtigelse og omtale i rapportskemaet. På udvalgets anmodning har Bygge- og Boligstyrelsen udarbejdet et notat om tilstandsrapporter, hvori helt foreløbigt er angivet, hvilke krav der bør stilles til den bygningssagkyndiges undersøgelse. Notatet er medtaget i betænkningen som bilag 2.

Som det fremgår af notatet, er formålet med en tilstandsrapport at oplyse, i hvilket omfang den undersøgte bygnings fysiske tilstand afviger negativt fra tilstanden i tilsvarende intakte huse af samme alder. Formålet er ikke at beskrive ejendommens almindelige fremtræden, dens mere eller mindre hensigtsmæssige rumfordelinger, den sædvanlige levealder på forskellige bygningsdele og medfølgende inventar o.s.v. Rapporten skal oplyse om bygningernes fysiske tilstand med henblik på, at disse oplysninger kan indgå i købers vurdering af, om han vil

købe ejendommen, samt i parternes vurdering af, hvad ejendommen i givet fald skal koste. Rapporten skal endvidere kunne danne grundlag for et forsikrings-selskabs vurdering af, på hvilke vilkår der kan tegnes ejerskifteforsikring mod skjulte fejl ved den pågældende ejendom. En tilstandsrapport skal således navnlig indeholde oplysning om forhold, som en køber normalt vil tillægge betydning, uanset om forholdet retligt ville kunne karakteriseres som en mangel. Forhold, som er helt bagatelagtige, eller som er åbenbare selv for en ukyndig køber - som f.eks, en dryppende vandhane - skal ikke omtales. Derimod skal det f.eks, fremgå af rapporten, hvis taget er nedslidt eller træværk er råddent. Også tegn på fejl, der senere vil udvikle sig, skal omtales.

Til brug for udvalgets drøftelser har PAR/FRI-styregruppen endvidere udarbejdet en ikke udtømmende liste med eksempler på, hvad PAR/FRI-konsulenterne for hver enkelt bygningsdel skal undersøge og ikke undersøge. Listen er medtaget som bilag 3 til betænkningen.

Udvalget finder, at den bygnings-sagkyndiges undersøgelse i forhold til PAR/FRI-rapporterne bør udvides til at omfatte energimæssige forhold, jf. nærmere herom ovenfor i kapitel 8, pkt. 8.4.2.3. Udvalget finder endvidere, at det ved udformningen af rapportskemaerne bør sikres, at den bygnings-sagkyndige som led i undersøgelsen spørger sælgeren om forhold, som en sagkyndig ikke (altid) kan se, men som en sælger vil opdage ved at bo i huset - f.eks, fordi fejlen kun giver sig udslag i en bestemt slags vejr. Finder den bygnings-sagkyndige på grundlag af sin erfaring eller undersøgelsen i øvrigt, at der er grund til at tvivle på sælgerens oplysninger, skal dette anføres i rapporten.

Boligministeriet har tilkendegivet over for udvalget, at det vil kunne anføres i rapportskemaerne, at den bygnings-sagkyndige efter nærmere aftale og mod et supplerende vederlag - og altså ved siden af selve tilstandsrapporten - kan udarbejde en vedligeholdelsesplan for ejendommen, et skøn over udgifterne til løbende vedligeholdelse samt et overslag over udgifterne ved udbedring af feej, som er nævnt i rapporten.

Stk. 1,2. pkt.

Der er behov for regler om "forældelse" af tilstandsrapporter, idet oplysningerne i en sådan rapport naturligvis ikke i ubegrænset tid kan lægges til grund ved beslutningen om at købe en ejendom.

PAR/FRI's styregruppe har over for udvalget givet udtryk for, at en beskikket bygningssagkyndig normalt bør opdage og omtale også tegn på fejl, der vil give sig udslag inden for de næste 12 måneder. Dansk Ejendomsmæglerforenings repræsentant i udvalget har oplyst, at en ejendom, der er prissat korrekt, i dag normalt sælges inden for en periode på 6 måneder. Udvalget har på den baggrund fundet det rigtigst at foreslå en regel, hvorefter de særlige retsvirkninger efter § 3, stk. 1, ikke gælder, hvis den rapport, som sælgeren leverer, er mere end 6 måneder gammel på det tidspunkt, hvor køberen modtager den.

Hensigten med reglen er at sikre, at de oplysninger, som køberen får om ejendommens tilstand, er aktuelle. På den anden side må der naturligvis tages hensyn til, at salgsbestræbelserne kan stå på i længere tid, og der er derfor efter den foreslåede regel mulighed for efter udløbet af rapportens almindelige løbetid at lade den bygningssagkyndige foretage en mindre undersøgelse og på grundlag heraf attestere, at den oprindelige rapport - med eventuelle angivne ændringer eller tilføjelser - fornyes for endnu en periode.

Det kan naturligvis ikke ganske udelukkes, at der kan vise sig fejl i perioden mellem udarbejdelsen af tilstandsrapporten og salget af ejendommen. Som nævnt ovenfor lægger udvalget til grund, at en bygningssagkyndig normalt bør opdage og omtale tegn på fejl, der vil vise sig inden for de næste 12 måneder. Det betyder, at de fejl, som opstår pludseligt, normalt vil være fejl, der skyldes en ikke forudset ydre begivenhed som f.eks. en rørsprængning. Sælgeren vil normalt opdage sådanne fejl, og sælgeren vil ikke slippe for sin mangelshæftelse, hvis han ved, at der efter rapportens udarbejdelse er opstået en fejl. I øvrigt vil der være en formodning for, at den bygningssagkyndige burde have omtalt fejl, som opdages af køberen efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og som må antages at have været til stede ved salget. Selv om denne formodning undtagelsesvis afkræftes, således at den bygningssagkyndige ikke kan gøres ansvarlig, vil køber normalt væ-

re dækket ind, hvis der er tegnet en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl.

Der vil i øvrigt være behov for at sikre, at tilstandsrapporten på et senere tidspunkt kan findes frem igen, hvis der viser sig en mangel. F.eks. vil en senere køber kunne have interesse i at konstatere, om en tidligere sælger hæfter for manglen eller ej. Udvalget henstiller, at Boligministeriet, der skal administrere beskikkelsesordningen, overvejer mulighederne for at etablere en hensigtsmæssig opbevaringsordning.

Stk. 2.

Efter den foreslåede regel fastsætter boligministeren de nærmere regler om beskikkelsesordningen. Dette svarer til den ordning, som i dag gælder med hensyn til energikonsulenter, der beskikkes til udførelse af varmesyn m.v., jf. § 20 i lov om begrænsning af energiforbruget i bygninger.

Som vilkår for at opnå beskikkelse bør der ligesom for energikonsulenters vedkommende fastsættes krav med hensyn til den bygningssagkyndiges uddannelsesmæssige baggrund og erhvervsmæssige erfaring inden for området.

Det er under udvalgets drøftelser med Assurandør-Societetet lagt til grund, at det ikke vil være til hinder for beskikkelse, at en bygningssagkyndig er ansat i et forsikringsselskab. Efter lovudkastet er det op til Boligministeriet at træffe afgørelse om, hvorvidt og på hvilke vilkår ansatte i forsikringsselskaber kan beskikkes som bygningssagkyndige.

Der bør stilles krav om, at de bygningssagkyndige gennemgår et særligt kursus, der navnlig tager sigte på de administrative aspekter i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporter. Der vil også kunne være grund til at kræve, at de pågældende i et vist omfang deltager i efteruddannelse.

Det bør endvidere kræves, at den bygningssagkyndige tiltræder nogle administrative udformede almindelige regler om virksomheden som beskikket bygningssagkyndig, navnlig om den bygningssagkyndiges uvildighed i den enkelte sag samt

om honorarforhold.

Udvalget forudsætter, at Boligministeriet i givet fald drøfter de nævnte spørgsmål med de berørte organisationer.

Det vil være afgørende for værdien af den ordning, som foreslås i lovudkastet, at den bygningssagkyndige er ansvarsforsikret. I lovudkastet bestemmes det derfor udtrykkeligt, at det skal være en betingelse for at opnå beskikkelse, at den pågældende er ansvarsforsikret. Boligministeriet skal således stille krav om, den bygningssagkyndige løbende dokumenterer at være dækket af en professionel ansvarsforsikring. Der bør etableres en ordning som sikrer, at der er dækning i hele den bygningssagkyndiges ansvarsperiode for tab, som den pågældende kan gøres ansvarlig for, og det bør tilstræbes, at skadelidte kan gøre sit krav gældende direkte over for forsikringsselskabet. Udvalget opfordrer Boligministeriet til at indhente prisoplysninger m.v. og på baggrund heraf fastsætte regler om eventuel maksimumdækning.

Til § 6

Stk. 1.

I stk. 1 fastsættes de krav til sælgers oplysning vedrørende ejerskifteforsikring, som skal være opfyldt, for at oplysningen kan have de i § 3 nævnte retsvirkninger.

Oplysningen skal bestå i en skriftlig meddelelse fra et forsikringsselskab om, og i givet fald på hvilke vilkår der kan tegnes en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl efter visse nærmere angivne retningslinjer.

Denne skriftlige meddelelse vil normalt have form af et forsikringstilbud. En meddelelse om, at der ikke kan tegnes en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl, vil imidlertid også kunne have de i § 3 nævnte retsvirkninger. Udvalget forudsætter, at forsikringsselskabets meddelelse vil indeholde oplysning om årsagen til, at der ikke kan tegnes en ejerskifteforsikring. Regler herom vil kunne fastsættes ad-

ministrativt i medfør af den foreslåede bestemmelse i stk. 2, 2. pkt., jf. nedenfor. En meddelelse fra et forsikringsselskab om, at den pågældende ejendom er i så dårlig stand, at man ikke tør indgå en forsikringsaftale, vil normalt forringe ejendommens salgsværdi betydeligt. En oplysning om, at ejendommen ikke kan ejerskifteforsikres på grund af generelle risikomomenter ved den pågældende ejendomstype, vil også påvirke prisen, eller medføre, at køber kræver garantier af sælger.

I de normale tilfælde, hvor den skriftlige meddelelse har form af et forsikringstilbud, skal den tilbudte forsikring have en **dækningsperiode** på mindst 5 år regnet fra overtagelsesdagen, med mulighed for at få dækningsperioden forlænget med yderligere 5 år. Forsikringen skal være en kaskolignende forsikring, idet den - bortset fra en eventuel selvrisiko - skal dække fejl ved bygningernes fysiske tilstand, som ikke er nævnt i den skriftlige tilstandsrapport, jf. § 5. Forsikringen skal dække, uanset om det pågældende forhold retligt kan betegnes som en mangel. Ved en "fejl" forstås, at bygningen på det pågældende punkt afviger negativt fra tilsvarende intakte huse af samme alder.

Det skal angives i forsikringstilbudet, "på hvilke vilkår" der kan tegnes en forsikring som ovenfor nævnt. Dette udtryk omfatter samtlige vilkår, som vil indgå i en eventuel forsikringsaftale, herunder navnlig præmiestørrelsen, selvrisikoens størrelse og dækningsomfanget. Det skal således bl.a. fremgå, om visse fejl eventuelt skal være undtaget fra forsikringen.

Som nævnt ovenfor i kapitel 8, pkt. 8.4.2.8, har der i udvalget været delte meninger om, hvorvidt den foreslåede ordning bør gælde i tilfælde, hvor det ikke er muligt at tegne ejerskifteforsikring ved køb af ejendomme af den pågældende type. § 6, stk. 1, er udformet i overensstemmelse med flertallets opfattelse, hvorefter ordningen også bør gælde i disse tilfælde.

Stk. 2.

Udvalgets drøftelser med Assurandør-Societetet om bl.a. ejerskifteforsikringernes dækningsomfang er omtalt ovenfor i kapitel 8.4.

Efter udvalgets opfattelse vil det have stor betydning, at de ejerskifteforsikringer, som tilbydes køberne, i almindelighed uden væsentlige undtagelser dækker alle skjulte fejl. Det vil efter omstændighederne kunne være rimeligt, at forsikrings-selskaberne tager forbehold for visse bestemte typer af fejl, men det vil forringe værdien af den foreslåede ordning, såfremt sådanne generelle forbehold anvendes for ofte. På baggrund af udvalgets drøftelser med forsikringsbranchens organisation forventer udvalget, at branchen - eventuelt i samarbejde med Forbrugerrådet og andre berørte organisationer - finder frem til en rimelig ordning. I modsat fald vil der imidlertid med hjemmel i den foreslåede bestemmelse administrativt kunne fastsætte regler om, at sælgeren kun kan opnå fritagelse for mangels-hæftelsen ved at give oplysning om ejerskifteforsikringer med en vis minimums-dækning.

Efter bestemmelsen kan der endvidere administrativt fastsættes regler om indholdet af de meddelelser, som forsikringsselskaberne afgiver efter stk. 1. Om nødvendigt vil der bl.a. kunne fastsættes regler om, at meddelelsen skal indeholde oplysning om, hvilke konkrete risikomomenter vedrørende den pågældende ejendom, som har medført, at der ikke kan tegnes ejerskifteforsikring, eller hvilke generelle risikomomenter vedrørende den pågældende type af ejendomme, som medfører, at der ikke er mulighed for at ejerskifteforsikre ejendommen.

Til S 7.

Bestemmelsen i § 7 indeholder ikrafttrædelsesreglen. Det foreslås, at lovens regler skal gælde ved købsaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden.

Normalt vil købsaftalen være bindende og dermed "indgået", når parterne har skrevet under på en købsaftale.

Til § 8. Udvalget foreslår en revisionsbestemmelse, hvorefter ordningen 5 år efter dens ikrafttræden skal tages op til ny vurdering af Folketinget. På dette tidspunkt vil der være gjort en række væsentlige erfaringer, bl.a. med tilstandsrapporternes effektivitet og med udviklingen på forsikringsmarkedet.

UDKAST
TIL
LOV OM ÆNDRING AF KØBELOVEN

§ 1

I købeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 28 af 21. januar 1980, som senest ændret ved lov nr. 271 af 2. maj 1990, foretages følgende ændringer:

1.1 § 54 indsættes som nyt stk. 2:

"Stk. 2. Ved køb af byggematerialer er den i stk. 1 nævnte frist 5 år fra byggeriets aflevering, dog højst 6 år fra overgivelsen af materialerne til køber."

2.1 § 83 indsættes som nyt 2. pkt.:

"§ 54, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse."

§2

Loven træder i kraft den ... og har virkning for køb, der indgås efter ikrafttrædelsen.

Bemærkninger
til
udkastet
til lov om ændring af købeloven.

Efter de gældende regler i købelovens §§ 54 og 83 skal mangler ved løsørestande være gjort gældende over for sælgeren inden 1 år efter genstandens overgivelse til køberen, medmindre sælgeren har givet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt, henholdsvis i strid med almindelig hæderlighed. Denne reklamationsregel gælder også ved køb af byggematerialer.

Om baggrunden for udvalgets forslag henvises til kapitel 9, pkt. 9.1.1.1.2., om AB 92.

Til § 1.

Nr. 1.

Det foreslåede nye stk. 2 til købelovens § 54 indebærer en udvidelse af købelovens reklamationsfrist fra 1 år til som udgangspunkt 5 år ved køb af byggematerialer.

Den foreslåede regel vil omfatte alle almindelige byggematerialer, f.eks, mursten, lægter, spær, betonelementer, tagsten o.l. Derimod er "selvstændige" produkter som f.eks, gulvtæpper, udendørslamper og fodriste ikke omfattet.

Reklamationsfristen er som udgangspunkt 5 år.

5-års fristen løber fra den dag, byggeriet afleveres til bygherren. Afleveringsdagen er ved ny- og ombygninger som regel let at tidsfæste, idet der normalt bliver afholdt en afleveringsforretning efter AB's regler.

I nogle tilfælde er der ikke en afleveringsdag. Endvidere kan der gå en for leverandøren uvis tid fra det tidspunkt, hvor materialerne leveres, til færdiggørelsen

af det byggearbejde, hvor materialerne skal indgå. Derfor fastsættes det, at reklationsfristen højst er 6 år fra overgivelsen af materialerne til køber, f.eks, til købers lager eller til videresalg.

Købelovens § 54 gælder for alle andre køb end forbrugerkøb, jf. købelovens § 1a. Den udvidede reklationsfrist vil således gælde, selv om materialeleverandørens direkte aftalepart er en entreprenør, som står for udførelsen af et byggeri.

Købelovens § 54 kan fraviges ved aftale eller sædvane, jf. lovens § 1, stk. 1.

Nr. 2.

I forbrugerkøb gælder i stedet for § 54 den næsten identiske reklationsregel i købelovens § 83.

Ved den foreslåede bestemmelse bliver den udvidede reklationsfrist ved køb af byggematerialer gjort beskyttelsespræceptiv i forbrugerkøb, **jf.** købelovens § 1, stk. 2. Ved erhvervsmæssigt salg af byggematerialer til en forbruger kan reklationsfristen således ikke fraviges til skade for forbrugeren.

Til § 2.

Bestemmelsen indeholder ikrafttrædelsesreglen.

Om den forlængede reklationsfrist gælder, vil afhænge af, om den pågældende købsaftale efter almindelige aftaleretlige regler er blevet bindende før eller efter ikrafttrædelsesdagen.

Aftale om bistand ved besigtigelse af fast ejendom

Ejendommen er beliggende:

Vejnavn	Husnr.	Postnr. og by
Højdevej	17	4711 Nykøbing
Matrik nr.	By/Ejerlav	Ejendomsnr.
5 z	Vestermarken	296 00406-3

Ejers/administrators tilladelse til besigtigelse er indhentet af rekvirenten Ja Nej

Ejerens navn	Postadresse	By	Telefon nr.
Allan Hansen	Højdevej 17	4711 Nykøbing	68 87 86 85
Rekvirentens navn	Postadresse	By	
Ejendomsmægler Friis-Jensen	Algade 2	4711 Nykøbing	

Aftalen omfatter følgende ydelser

Gennemførelse af besigtigelse i standardomfang	Særlige ydelser herudover, art anføres
Ja	Overslagsberegning for udbedring af mangler.

Honoraret er aftalt som nedenfor angivet

Fast honorar for standardydelsen, jvf. bagsiden 2.941,00 kr. excl. moms

Honorar efter regning	Skønnet timeforbrug	3 timer à kr.	320,00	kr. excl. moms
Overslagsberegning		ialt kr.	960,00	excl. moms

Betalingsbetingelser

Netto kontant senest 30 dage efter modtagelse af konsulentens regning

Underskrifter

Ovenstående aftale bekræftes hermed, idet parterne er bekendt med de på omstående side anførte forhold

Rekvirent	Dato	Konsulent	Dato
Ejendomsmægler Friis-Jensen		Arne Petersen	

Stempel og underskrift

Ejendomsmæglerfirmaet Friis-Jensen og sønner
Algade 2
4711 Nykøbing

Stempel og underskrift

Arkitektfirmaet Petersen & Nielsen m.a.a.
Torvet 8
4711 Nykøbing

Rapport for besigtigelse af fast ejendom

Ejendommen er beliggende:

Vejnavn	Husnr.	Postnr. og by	Dato for besigtigelse
Højdevej	17	4711 Nykøbing	
Matrik nr.	By/Ejerlav	Ejendomsnr.	
5 z	Vestermarken	296 00406-3	

Ejerens navn	Postadresse	By
Allan Hansen	Højdevej 17	4711 Nykøbing
Rekvirentens navn	Postadresse	By
Ejendomsmægler Friis-Jensen	Algade	4711 Nykøbing

Bemærkninger Rapport Nr. 1547

Beskrivelse af ordningens indhold

Alle udsagn afgivet under besigtigelsen af ejendommen og udsagn, som indeholdes i nærværende rapport, er baseret på det grundlag som er beskrevet på side 2 i rapporten.

Konsulenten har intet ansvar for forhold, som ikke kan iagttages og vurderes på dette grundlag.

Der er ikke i forbindelse med besigtigelsen foretaget målinger eller udført undersøgelser, som kræver indgreb i bygningen og dens konstruktioner eller installationer. Videregående undersøgelser kan gennemføres efter særlig aftale om undersøgelsesomfang og om honoraret herfor.

Nærværende rapport indeholder ikke en bedømmelse af bygningens almindelige vedligeholdelsestilstand.

Besigtigelsen er foretaget af:	Telefon nr.	Internt sagsnr.
Arne Petersen	68 87 86 85	8817

Firma, adresse og navn

Arkitektfirmaet Petersen & Nielsen
Torvet 8
4711 Nykøbing

Dato og underskrift

4. marts 1988

Arne Petersen

Generelt

2

Vejnavn	Husnr	By	Dato for besigtigelse
Højdevej	17	Nykøbing	

Bygningens anvendelse	Bebygget areal	Kælderareal
Beboelse	185 m ²	52 m ²

Opført år	Tilbygning	Antal fulde etager, excl. kælder
1960	Ingen	1

Udnyttet tagetage	Samlet etageareal
Ingen	237 m ²

Øvrige bygninger på ejendommen	Opført år	Bebygget areal
Dobbelt carport	ca. 1962	ca. 25 m ²
Udhus	--	ca. 6 m ²

Foreliggende tegninger i forbindelse med besigtigelsen

Tegningsnr.	Titel	Mål	Dato
59.11.4	Situationsplan	1:200	20.08.1959
59.11.5	Stueplan	1:50	Rev. 06.05.1960
59.11.6	Kælderplan	1:50	20.08.1959

Tegningerne er udarbejdet af Arkitekt Poul Larsen, Algade 38, 4711 Nykøbing for købmand Arne Nielsen som bygherre.

Foreliggende dokumenter i forbindelse med besigtigelsen, som f.eks. byggetilladelse, ibrugtagningstilladelse, kedeltest, varmesynsrapport, energitæst, varmeregninger m.v.
BBR-ejersmeddelelse, bygningsarbejdsbeskrivelse.

Betegnelse	Dato
BBR-ejersmeddelelse	24.05.1985
A-somvurderingsskema pr.	01.01.1987
Varmesynsrapport udarbejdet af Ingeniørfirmaet Hansen & Co. F.R.I.	07.12.1984
Torvet 17, 4711 Nykøbing	
OR-tekst rapport på oliefyrt udarbejdet af BP-energi	03.09.1987

Vejnavn	Husnr	By	Dato for besigtigelse
Højdevej	17	Nykøbing	

a: Fundering

Bemærkning, berunder evt. beskrivelse af funderingsform

Der ses revner i blokmurværket ved vangen til kældertrappen i nordfacaden med revnevidde op til 1.2 mm. Endvidere revne i blokmurværket i vinduesbrystningen ved lyskassen i nordfacaden, samt revner ved induesbrystninger i både øst- og vestfacaden. Revnerne skønnes uden betydning, idet der ikke er revner eller kun ubetydelige revner i fundamenter og kælderydervægge.

b: Kloak

Bemærkninger

Kloakken bør renses, idet 1 meter brønden ud for hovedindgangen ved besigtigelsen fandtes at indeholde diverse aflejringer, som i nogen udstrækning holder spildevandet tilbage.

Den anden 1 meter brønd, som efter tegningen skal findes nær skel, er ikke synlig i terræn. Dækslet bør frigraeves og hæves, således at tilsyn og rensning er mulig.

c: Udvendige trapper, altaner m.v.

Bemærkninger

Stolperne i raftehegn er rådnet igennem.

Vangen til kældertrappen er revnet i oversiden, hvilket medfører risiko for yderligere skader som følge af vandindtrængning og frostsprængning. Udblomstringerne på trappevangens sydlige side skyldes antagelig det til tider højtstående grundvandsspejl.

Taget på carporten har ikke fald og mangler tillige afløb. Spæret ved midten af carporten er søgt forstærket, men har alligevel en betydelig nedbøjning. Konstruktionen synes noget spinkel. Sternbrædderne er rådne.

I den overdækkede pergola over terrassen er enkelte PVC-plader defekte og der er råd i dele af trækonstruktionen

Generelt

230

Tag - Udvendig besigtigelse

4

Vejnavn	Husnr.	By	Dato for besigtigelse
Højdevej	17	Nykøbing	

a: Generelt

Bemærkninger, tagform, tagdækningsmateriale, ovenlys, kviste, isolering

Stenlaget på det flade tag indeholder betydelige mængder organisk materiale, antagelig rådneblade m.v. fra de meget store træer, som tidligere voksede tæt ved bygningen.

Dette giver grundlag for en betydelig mosvækst. Mosset bør bekæmpes.

Tag - Udvendig besigtigelse

b: Udluftning af tagkonstruktion

Bemærkninger

Udluftning via træmer i underside af tagudhæng i begge langsider af bygningen.

c: Tagafvandig, tagrender, skotrender, nedløbsrør m.v.

Bemærkninger

Afvandingen af taget er tilfredsstillende og inddækningerne ved tagkanten er OK. Inddækningerne omkring skorstenene er udskiftet for nylig efter at vandskader på loft og vægge i bygningen var konstateret.

Betonafdækningen af skorstenens top er næsten tøret væk, formentlig ved svovlsyreterang fra kedelgasserne.

Facader - Udvendig besigtigelse

5

Vejnavn	Husnr.	By	Dato for besigtigelse
Højdevej	17	Nykøbing	

a: Ydervægge og kælderydervægge m.v.

Bemærkninger

Ydervægge er af tegl og god stand.

Kælderydervægge er af beton støbt på stedet.

b: Lette facadepartier

Bemærkninger

Lette facadepartier er træbeklædte. De er i god og velvedligeholdt stand.

c: Vinduer og døre

Bemærkninger

Yderdør ved hovedindgang og kælderør binder.

Vinduers bundstykker er fugtige som følge af vandopsugning grundet nedslidt maling.

Karm i hoveddør er revnet og er løs i hængselsiden.

Mørtelfugerne om vinduer og dørkarme er flere steder revnede og faldet ud. De skal repareres.

Vindueskitning eftergås.

Krybekælder - Indvendig besigtigelse

6

Vejnavn	Husnr.	By	Dato for besigtigelse
Højdevej	17	Nykøbing	

a: Generelt

Bemærkninger om materialer m.v.

b: Dæk over krybekælder

Bemærkninger om materialer, isolering m.v.

Jernbeton, OK.

c: Bund i krybekælder

Bemærkninger

Klappag af beton, OK.

d: Drænings- og udluftningsforhold

Bemærkninger

Krybekælder er ikke udluftet til det fri, men til de tilstødende kælderrum ved ventiler monteret i adgangsglemmene.

Krybekælderen forekommer iøvrigt tør.

Kælder - Indvendig besigtigelse

Vejnavn	Husnr.	By	Dato for besigtigelse
Højdevej	17	Nykøbing	

a: Kældervægge og kældergulv

Bemærkninger om materialer m.v.

Kældervæggene forekommer tørre og i god stand, på nær fugtproblemer to steder i fyrrummet.

Kældergulvet synes tilsvarende i god stand og tørt, hvor dette kunne beses og ikke er dækket af tæpper.

b: Dæk over kælder

Bemærkninger om materialer, isolering m.v.

Jernbetondæk og træbjælkelag i god tilstand.

c: Udluftnings- og opvarmningsforhold

Bemærkninger

Der er fugtproblemer i fyrekælderen, hvilket skyldes det til tider højtstående grundvand. Vandstik (i burg) samt olieledninger (ikke i brug) er ført i drænrør (alene for at lette en evt. udskiftning) ind under bygningen. Kældervægge og gulv forekommer vandtætte, men når vandspejlet kommer højt nok, løber det i drænrørene ind i kælderen. Der er en utæthed i hjørnet bag varmtvandsbeholderen.

Kælderen forekommer iøvrigt tør. Den er opvarmet ved radiator samt ved varmetabet fra den uisolerede kedel.

Normaletage - Indvendig besigtigelse

8

Vejnavn	Husnr.	By	Dato for besigtigelse
Højdevej	17	4711 Nykøbing	

a: Indvendig side af ydervægge, facadepartier, døre, vinduer m.v.

Bemærkninger om materialer, isolering m.v.

Yderdør til terrasse er fugtskadet forneden.

b: Indvendige vægge, gulve, døre m.v.

Bemærkninger

Gulvene var overalt belagte med faste tæpper, hvorfor en besigtigelse ikke var mulig.

Bygningens indvendige vedligeholdelsestilstand er generelt god.

c: Etageadskillelse over normaletage

Bemærkninger om konstruktion, loft m.v.

Træbjælkelag med trælofter i stue og pudsede lofter i alle øvrige rum

Skorstenen må isoleres indvendigt (med nedsenkning af ny skorstenskerne ovenfra) for at undgå videre udvikling af den konstaterede dannelse af løbesod.

d: Køkken og våde rum

Bemærkninger om inventar, gulv- og vægbeklædninger, aftræk m.v.

Aftræk fra køkken sker ved emhætte med afkast til det fri. Hængsler for låger til alle køkkenskabe er nedslidte.

Udluftning fra sker alene ved oplukkelige vinduer. Det kan anbefales at der udføres udluftningsventil med klap til det fri.

Udnyttet tagetage - Indvendig besigtigelse

Vejnavn	Husnr.	By	Dato for besigtigelse
Højdevej	17	4711 Nykøbing	

a: Indvendig side af tag, gavltrekanter, kviste, fluser, ovenlys m.v.

Bemærkninger, isolering m.v.

Udnyttet tagetage forekommer ikke i bygningen.

b: Skunkrum m.v.

Bemærkninger, isolering

c: Indvendige vægge, lofter, gulve, døre m.v.

Bemærkninger

d: Våde rum

Bemærkninger om pulvmaterialer, vægbeklædninger, aftræk m.v.

Nykøbing Kommune - Teknisk Forvaltning

Installationer

10

Vejnavn	Husnr	By	Dato for besigtigelse
Højdevej	17	4711 Nykøbing	

a: Indvendige afløbsinstallationer

Bemærkninger om materialer m.v.

Afløbsrør er af asfalterede støbejernsrør. Hvor rørene kan beses (under køkkenborde, i kelder og i krybekelder) forekommer installationen i forhold til sin alder i tilfredsstillende stand uden synlige utætheder på rør eller i samlinger.

b: Vandinstallationer

Bemærkninger om materialer, rørføring m.v.

Hele vandinstallationen er udført som skjult rørføring under skabe og under gulv.

c: Ventilationsanlæg

Bemærkninger om anlægstyper m.v.

Ventilationsanlæg findes ikke.

d: El-installationer

Bemærkninger om forsyning, materialer m.v.

Ingen bemærkninger, udover at installationen i forhold til sin alder forekommer O.K. HFI-relæ forefindes som ekstrabeskyttelse.

Der er for få stikkontakter i rummene efter nugældende standard.

Installationer

11

Vejnavn	Husnr	By	Dato for besigtigelse
Højdevej	17	4711 Nykøbing	

a: Varmeanlæg

Opvarmingsmiddel, kedelanlæg, anlægstype, skønnet eller oplyst årlig forbrug m.v.

Oliefyret centralvarmeanlæg med uisoleret støbejernskedel med 2800 rpm. oliebrænder. Det i varmesynsrapporten oplyste årsforbrug på 4000 liter olie forekommer sandsynligt eller muligvis lidt i underkanten for en normalfamilie, hvis hele huset holdes opvarmet gennem hele fyringssæsonen.

Der gøres i denne forbindelse opmærksom på, at bygningens energiforbrug er forholdsvis højt, da halvdelen af bygningen er opført med 23 cm massive letbetonblokke uden mineraluldsisolering.

Tagkonstruktionen er isoleret med 100 mm mineraluld, men der er ikke grundet det flade tag plads til yderligere isolering. Såfremt tgdækningen i fremtiden skal udskiftes, bør det overvejes i samme forbindelse at øge tagisoleringens tykkelse.

b: Rør og radiatorer

Bemærkninger om materialer, rørføring m.v.

Varmerør er fremførte som skjulte rør i rørkanaler under gulv.

c: Automatik og styringsmuligheder

Beskrivelse og bemærkninger

6 radiatorventiler er manuelle ventiler og natsænkingsautomatik findes ikke. Varmesynsrapporten er ikke korrekt på disse punkter.

Sammenfatning

Vejnavn	Husnr	By	Dato for besigtigelse
Højdevej	17	4711 Nykøbing	

Bemærkninger

Sammenfattende bemærkninger og evt. supplerende oplysninger

I forhold til sin alder må ejendommen betegnes som værende i god stand.

For god ordens skyld skal der gøres opmærksom på, at på ejendommens opførelsestidspunkt betragtedes det som god byggeskik at udføre tagkonstruktioner helt uden fald eller med meget ringe fald. I dag er der krav om mindstefald på 1:40 eller 25 0/00.

De flade built-up tagpapdækninger kan ikke påregnes at have en længere levetid end højst 25 - 30 år. Da bygningen er opført i 1960 må der forudses omkostninger til renovering af tagdækningen inden for en kortere årrække.

Økonomi

13

Vejnavn	Husnr	By	Dato for besigtigelse
---------	-------	----	-----------------------

Økonomisiden udfyldes kun efter særskilt aftale med rekvirenten af besigtigelsen og kun mod supplerende honorering for udarbejdelsen af overslagene.

Alle beløbsmæssige angivelser er afgivet efter rådgiverens bedste skøn og er af orienterende art.

Omfanget af overslagsberegningen og dennes detaljeringsgrad aftales med rekvirenten inden påbegyndelsen.

Der kan i skemaet evt. henvises til mere detaljerede specifikationer på medfølgende bilag.

Pos. nr. side	Beskrivelse	Skønnede omkostninger excl. moms
---------------	-------------	----------------------------------

Projektering, tilsyn, administration

Samlede skønnede omkostninger excl. moms



Praktiserende Arkitekters Råd



Foreningen af Rådgivende Ingeniører



Praktiserende Arkitekters Råd



Foreningen af Rådgivende Ingeniører

Boligministeriet
Bygge- og Boligstyrelsen
1. kontor FL/vlc

8.6.1994

Bilag 2
B1-5767-2

Om tilstandsrapporter

Baggrund

1. Købere af egen bolig er normalt ikke byggeteknisk sagkyndige. Dette i forbindelse med boligkøbs store betydning for købernes velfærd og økonomi er baggrunden for lovudkastets forslag om tilstandsrapporter.

Rapporterne er et led i en salgssituation og skal tjene til at skaffe så mange oplysninger som muligt om boligens reelle tilstand, således at køberen kan bedømme forholdet mellem den forlangte salgspris og salgsgenstanden. Ejendomsmarkedet skulle således blive mere gennemsigtigt, og der bliver større sikkerhed for, at kvalitet og pris bliver sat i rimeligt indbyrdes forhold ved købet i stedet for ved eventuelle efterfølgende retssager.

Kan tilstandsrapporterne give rimelig reelle billeder af de undersøgte bygningers tilstand, er det forsvarligt at ændre reglerne om sælgeransvar som anført i lovudkastet.

Formål

2. Tilstandsrapporterne skal oplyse, i hvilket omfang den fysiske tilstand i de undersøgte bygninger afviger i negativ retning fra tilstanden i tilsvarende intakte huse af samme alder.

Afgørende er bygningsundersøgelsen

3. Effektiviteten af den bygningsundersøgelse, der ligger til grund for tilstandsrapporten, er således afgørende.

Åbenbare og skjulte fejl og mangler

4. Afvigelser i negativ retning som nævnt i punkt 2 vil bestå i fejl og mangler (og tegn på sådanne). De kan være af forskellig art:
 - a) Synlige før huskøbet for ikke-bygningssagkyndige købere (åbenbare forhold). Disse er altid køberens risiko og er uden interesse i forhold til bygningsundersøgelsen.
 - b) Skjulte, men kan før huskøbet opdages af bygningssagkyndige. Når disse fejl og mangler anføres i tilstandsrapporten, bliver de åbenbare som nævnt under a).
 - c) Skjulte, og kan før huskøbet ikke forlanges opdaget af bygningssagkyndige (f.eks. iboende udviklingskader).

En tilstandsrapportordnings effektivitet afhænger af:

At de bygningsagkyndiges viden og bygningsundersøgelsens tilrettelæggelse bevirker, at langt de fleste b)-fejl og mangler bliver opdaget, og

At området for c)-fejl og mangler bliver lille.

Eksisterende ordninger 5. Der findes forskellige ordninger vedr. husbesigtigelser af varierende indhold. I det følgende omtales to af ordningerne nærmere.

Byggeskadefondens 5-Ars eftersvn 6. Bygningsundersøgelser gennemføres af Byggeskadefonden i form af de såkaldte 5-års eftersyn, dvs. undersøgelse af fondens bygningsmasse 5 år efter byggeriets aflevering. Fonden har udsendt detaljerede retningslinier for gennemførelse af afrapportering af eftersynene.

(Med tiden vil også den særlige byggeskadefond for renoveringsbyggeri foretage 5-års eftersyn).

Eftersynet omfatter altid et A-eftersyn, dvs. en i hovedsagen visuel bygningsundersøgelse. Er der uklarhed om bygningens tilstand, iværksættes et B-eftersyn, bestående af en gennemgang af dokumentation fra projektering, udførelse og drift. Er der herefter stadig uklarhed, kan gennemføres et mere omfattende C-eftersyn, der kan omfatte laboratorieundersøgelser og destruktive indgreb i bygningerne.

Eftersynene foretages af private arkitekt-, ingeniør- eller håndværker/entreprenørfirmaer på grundlag af tjenesteydelsesaftaler med fonden. Fonden sørger for instruktion af firmaerne og for erfaringsformidling fra eftersynene.

Fonden opkræver 1/2 pct. af det enkelte byggeris anskaffelsessum (dvs. byggeudgift, grundudgift og omkostninger) til dækning af udgiften ved eftersynet. Denne sats er politisk bestemt. I praksis bruger fonden kun 70 pct. af den halve procent til selve eftersynene (dvs. A- og B-eftersyn), idet 30 pct. forbeholdes til C-eftersyn, som kan være særlig bekostelige. Dette betyder, at eftersynet for en bolig til 1 mill. kr. koster 3.500 kr., hvortil dog straks må føjes, at der normalt er tale om bebyggelser med

et antal boliger og dermed nok om en vis stor-driftfordel.

Fonden mener på grundlag af sine hidtidige ca. 1.500 eftersyn, at eftersynsordningen fungerer godt. Eftersynene afslører en betydelig mængde svigt i bygningerne. (Ved "svigt" forstår fonden forhold, der er eller kan udvikle sig til skader). Fonden kan dog selvfølgelig ikke udtale sig som om svigt, der først måtte vise sig om adskillige år, men det er fondens generelle indtryk, at eftersynene er effektive, og at prisen holder.

Imidlertid er det nok begrænset, i hvilket omfang fondens erfaringer kan bruges i en almindelig tilstandsrapportordning. Dette skyldes:

Fondens bygningsmasse er (eller vil blive) kvalitetssikret under opførelsen, og der stilles bestemte krav til bygningsdriften.

5-års eftersynet kan (i alle fald med tiden) bygge på et projekt- og driftsmateriale, som gør det lettere at indkredse risikobetonede forhold, og som kan benyttes til B-eftersyn, dvs. det indirekte eftersyn til supplement af de visuelle A-eftersyn.

Der er normalt tale om nye huse (højst 5 år gamle).

Fonden er et forsikringsselskab og lægger megen vægt på, at bygningsdriften også efter 5-års eftersynet begrænser risikoen for skader. 5-års eftersynet opfattes ikke som en isoleret akt.

Fonden er et professionelt organ, der kan håndtere eftersynene og brugen af eftersynsresultaterne mere rationelt end de enkelte boligkøbere.

- PAR/FRI-ordningen** 7. I udvalgsarbejdet er peget på PAR/FRI-husbesigtigelsesordningen som et muligt udgangspunkt for den tilstandsrapportordning, som lovudkastet omfatter.

Husbesigtigelsesordningen er beskrevet i en folder "Teknisk besigtigelse af fast ejendom", i en aftaleformular og i et antal besigtigelses-

skemaer. Disse skemaer danner i udfyldt stand rapporten for besigtigelse af en fast ejendom.

Af betydning for spørgsmålet om bygningsundersøgelers effektivitet er især følgende uddrag af PAR/FRI-materialet:

"Besigtigelsesrapporten er på 12 sider og vil fortælle om fejl og mangler, som en erfaren bygningsagkyndig bør finde ved en umiddelbar besigtigelse og ved brug af håndværktøj til at undersøge, om der f.eks. er råd/svamp i træværk.

Rapporten vil omvendt ikke fortælle om alt det, der er i orden i huset.

Huskonsulentens undersøgelse, vil koncentrere sig om de bygningsdele, installationer mv., som den ikke-bygningsagkyndige normalt vil have vanskeligt ved at vurdere kvaliteten af.

Fejl og mangler, som burde være synlige for enhver uden særlig teknisk viden, beskrives ikke i rapporten."

Herefter følger en liste over de bygningsdele, der besigtiges, omfattende fundering, kloak, udvendige trapper, altaner mv., tag, facader, krybekælder, kælder, normaletage, udnyttet tag-etage og installationer. Disse sidste specificeres nærmere således:

Indvendige afløbsinstallationer
Ventilationsanlæg
El-installationer
Varmeanlæg
Rør og radiatorer
Automatik og styringsmuligheder

Videre hedder det i materialet:

"Rapporten afsluttes med sammenfattende bemærkninger og eventuelle supplerende oplysninger."

"Efter individuel aftale kan huskonsulenten udarbejde overslag over omkostningerne ved afhjælpning af de anførte fejl og mangler."

"Huskonsulenten kan efter dansk rets almindelige regler gøres ansvarlig for fejl og mang-

ler, som han som bygnings sagkyndig og med den beskrevne besigtigelsesmetode burde have konstateret og anført i rapporten.

Huskonsulenten kan ikke gøres ansvarlig for skjulte fejl og mangler, som han ikke har mulighed for at konstatere med den beskrevne besigtigelsesmetode, eller for fejl og mangler, som er synlige for enhver uden særlig teknisk viden, som anført under "hvad bliver gennemgået".

"Der er ikke i forbindelse med besigtigelsen foretaget målinger eller udført undersøgelser, som kræver indgreb i bygningen og dens konstruktioner eller installationer. Videregående undersøgelser kan gennemføres efter særlig aftale om undersøgelsens omfang og om honoraret herfor.

Nærværende rapport indeholder ikke en bedømmelse af bygningens almindelige vedligeholdelsestilstand."

"Alle udsagn afgivet under besigtigelsen af ejendommen og udsagn, som indeholdes i nærværende rapport, er baseret på det grundlag, som er beskrevet på side 2 i rapporten.

Konsulenten har intet ansvar for forhold, som ikke kan iagttages og vurderes på dette grundlag."

Det nævnte grundlag omfatter bl.a. oplysninger om bygningens anvendelse, areal, opførelsesår. Desuden skal angives foreliggende tegninger i forbindelse med besigtigelsen og "foreliggende dokumenter i forbindelse med besigtigelsen, som f.eks, byggetilladelse, ibrugtagningstilladelse, bygningsarbejdsbeskrivelse, kedelattest, varme-synsrapport, energiattest, varmeregninger m.v."

Om honoreringen oplyses følgende:

Ejendomsværdi	Honorar
0-500.000 kr.	3.000 kr.
500.001-1 mill. kr.	3.000 kr. plus 3,66 promille af ejendomsværdien over 1/2 mill. kr.

Over 1 mill. kr.	4.830 kr. plus 2,44 promille af ejendomsvær- dien over 1 mill. kr.
------------------	--

For ejendomme, som i det væsentligste er ældre end 40 år, forhøjes honoraret med 25 pct. Alle beløb er inklusive kørsel og 25 pct. moms. (Honorarsatserne er gældende fra 1. maj 1994.

Honorarsatserne er gældende for én- og tofamili-ehuse. For andre typer af ejendomme, herunder ejerlejligheder, etageejendomme og erhvervsjendomme m.v. træffes særlig aftale i hvert enkelte tilfælde.

Overvejelser

8. PAR/FRI-ordningen har fungeret i knap 7 år og har ialt omfattet ca. 1.800 til 2.000 bygningsundersøgelser med rapport, medens antallet af undersøgelser uden rapport ikke kendes.

Der er nedsat en styregruppe bestående af 3 medlemmer udpeget af PAR og 3 medlemmer udpeget af FRI. I styregruppen har Forbrugerrådet en observatør. Styregruppen, PAR og FRI er bekendt med, at der har været ialt 22 klager fra klienter over mangel ved de udarbejdede rapporter (og de til grund liggende bygningsundersøgelser).

AF de 22 sager har 2 sager været rejst direkte i retten uden om styregruppen. En sag er behandlet ved retten efter først at være behandlet i styregruppen. De resterende sager er alene behandlet af styregruppen. Af de 20 klager styregruppen har behandlet, har klager fået medhold i 7, medens klager ikke har fået ret i 7 tilfælde. I 5 af sagerne, som har omfattet flere forhold, har klager fået ret i nogle forhold og ikke i andre. En enkelt sag er blevet forligt i forbindelse med styregruppens arbejde med sagen. Årsagen til, at den sag der er videregået til retten efter behandling i styregruppen, hvor klager fik medhold, skyldes bl.a. en tvist om, hvor stor en andel af udbedringsomkostningerne der var forbedringer, og hvor stor en andel der var konsulentens erstatningspligt.

Det er opfattelsen, at PAR/FRI-ordningen må betegnes som effektiv hvad angår de bygningsdele, som kan undersøges. Det vurderes, at over

90 pct. af fejl og mangler eller tegn derpå opdages.

Effektiviteten beror først og fremmest på de bygningssagkyndiges dygtighed, dvs. indsigt, erfaring og omhu. Et væsentligt element er den erfaringsformidling, som er et led i ordningen.

Et særligt problem er skjulte skader i utilgængelige eller svært tilgængelige bygningsdele. Byggeskadefonden søger som nævnt at løse dette problem især gennem de såkaldte B-eftersyn. Dette vil næppe være muligt i samme omfang ved almindelige hussalg. PAR/FRI-ordningen omfatter da heller ikke utilgængelige dele af bygningen. Der er i hovedsagen tale om skunk, visse tagrum, krybekælder, fundamenter under terræn og indstøbte/skjulte rør, dvs. mindre dele af den samlede bygning.

Men ofte kan den bygningssagkyndige se, om der er problemer i disse bygningsdele ved en umiddelbar registrering udefra. Eksempelvis vil fugt uden på væg ved skjult rørintallation kunne være tegn på skader i installationen.

Under PAR/FRI-ordningen er de utilgængelige bygningsdele ikke blevet oplevet som et alvorligt problem ved ordningen, forudsat at det i tilstandsrapporten klart angives, hvilke dele der ikke er undersøgt. Denne oplysning giver køberen en information om, hvilken risiko han skal tage eller skal søge omsat til et nedslag i købesummen, eller informationen kan benyttes som grundlag for særlige undersøgelser (destruktive indgreb) af de pågældende bygningsdele).

Køberen vil få et indtryk af risikoens størrelse igennem det tilbud om ejerskifteforsikring, der ledsager tilstandsrapporten.

Det er selvfølgelig også en forudsætning, at angivelser i rapporterne om ikke-undersøgte bygningsdele kun forekommer, når der er tale om bygningsdele, der reelt kun ville kunne undersøges ved destruktive indgreb i bygningen.

Det er tillige opfattelsen, at området for ikke-opdagelige skader (udviklings-skader) er lille.

Samlet er det konklusionen, at PAR/FRI-ordningen viser, at der for en pris af ca. 5.000 kr. for

et almindeligt nyere parcelhus kan opnå en tilstandsrapport, der giver køber og sælger en rimelig sikkerhed for, at fejl og mangler og tegn på sådanne afdækkes i alle tilgængelige bygningsdele.

Det er desuden konklusionen, at problemet utilgængelige (og hermed ikke-undersøgte bygningsdele) er af begrænset betydning (og ikke kan komme boligkøberne til skade, i det omfang en ejerskifteforsikring eller en særlig forsikring mod skader i skjulte installationer dækker).

Efter lovudkastet er det Boligministeriet, der skal godkende de bygningssagkyndige og skemaerne til tilstandsrapporter. Ministeriet vil formentlig kunne lægge et effektivitets- og prisniveau som det just skildrede til grund for sine overvejelser.

Ministeriet vil stræbe efter yderligere effektivisering af ordningen ved udformningen af checklister m.m. til brug for besigtigelserne og ved erfaringsformidling om disse. Dette kan tjene til udbygning af faglige normer for, hvad der ud fra risikobetragtninger skal undersøges i bygningerne, og hvad der bør betragtes som fejl og mangler.

Skitse til en tilstandsrapportordning

9. De fejl og mangler, som tilstandsrapporten skal give oplysning om er følgende:

- a) Skader, dvs. brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens brugbarhed efter dens formål. Også manglende bygningsdele kan være skader.
- b) Tegn på mulige skader som anført under a).
- c) Forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader, hvis ikke er sættes ind med særlig omfattende vedligehold eller andre forebyggende foranstaltninger.

Tilstandsrapporten skal ikke omfatte:

- d) Forhold som nævnt i punkt a), b) eller c), hvis de er åbenbare for ikke-bygningssagkyndige.

- e) Ubetydelige forhold, som ikke kan antages at påvirke prisen på bygningen (boligen) nævneværdigt.
- f) Utilgængelige bygningsdele, forudsat at det i rapporten er oplyst, hvilke dele der er anset som utilgængelige og derfor ikke er undersøgt.
- g) Bygningens funktionsforhold.
- h) Bygningens lovlighed efter byggelovgivning og andre offentlige forskrifter, med mindre de ulovlige forhold giver sig udslag som nævnt i a), b) eller c).
- i) Æstetiske og arkitektoniske forhold.
- j) Køberes specielle ønsker eller forudsætninger.
- k) Udslag af slid og ælde, som er normale for en bygning af den pågældende alder.
- l) Bedømmelse af bygningens almindelige vedligeholdstilstand.
- m) Vandstik (uden for selve bygningen).
- n) Oplysning om, hvad udbedring af skader vil koste.

Med hensyn til

- o) svampeangreb henvises til bemærkningerne i notatets punkt 10.

Bemærkninger til skitsen 10. Der skal knyttes følgende korte bemærkninger til skitsen i notatets punkt 9:

Ad a), b) og c). Bestemmelserne svarer i det væsentlige til reglerne om skadedækning fra Byggeskadefonden. (Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 677 af 7.10.1991).

Det er væsentligt at holde fast ved, at tilstandsrapporten ikke skal være en bygningsbeskrivelse, men en fejl og mangelopgørelse, dvs. en liste over negative afvigelser fra tilstanden i tilsvarende intakte huse af samme alder.

Ad f). Der henvises til bemærkningerne i notatets punkt 8.

Ad g). Hermed menes bygningens (boligens) almindelige brugbarhed. Dårlig planløsning, upraktisk indretning eller dårligt fungerende installationer skal ikke omtales i tilstandsrapporten.

Ad h). Den bygningssagkyndige kan ikke forventes at have indsigt f.eks, i elsikkerhedsreglerne. Det kunne diskuteres, om forholdet til byggelovgivningen - som de bygningssagkyndige må forudsættes at have forstand på - burde omfattes af tilstandsrapporten. Det er dog opfattelsen, at rapporten skal samle sig om a), b) og c)-forholdene. Dette forhindrer ikke, at den bygnings-sagkyndige mundtligt eller i rapporten kan komme ind på ulovlige forhold.

Det kan også følge af almindelige regler, at en bygningssagkyndig kan have pligt til at reagere, hvis han ved bygningsundersøgelsen opdager livsfarlige forhold (selv om disse ikke er "skader" i tilstandsrapportordningens forstand).

Ad j). Bygningsundersøgelsen, som ligger til grund for tilstandsrapporten, er et "standard-eftersyn", der skal kunne udføres uafhængigt af varierende køberes ønsker og forudsætninger. Undersøgelsen tager således heller ikke sigte på forhold, der af den enkelte køber opfattes som mangler i juridisk forstand, hvis ikke manglerne giver sig udslag i forhold som nævnt i a), b) eller c).

Ad k). Bygningsdele forudsættes at have deres normale levetid. Rapporten skal ikke komme ind på, hvor lang levetiden er eller hvor længe levetiden endnu kan forventes at være.

Ad l). Bedømmelse af vedligeholdstilstanden hører med til Byggeskadefondens 5-års eftersyn, men er ikke et led i PAR/FRI-ordningen.

Ad m). Vandstik er normalt utilgængelige for visuel undersøgelse og undtages derfor generelt.

Ad n). En tilstandsrapport skal for at være fuldt brugbar for den ikke-bygningssagkyndige køber give denne et klart billede af betydningen og omfanget af de påpegede fejl og mangler. Den bedste løsning ville formentlig være, at rappor-

ten forsynes med oplysning om, hvad udbedring af skaderne skønsmæssigt vil koste.

Imidlertid betragtes sådanne oplysninger under PAR/FRI-ordningen som en ekstraydelse, der skal særhonoreres, idet der er et forøget arbejde forbundet med prissætningen.

Ad o). Under PAR/FRI-ordningen betragtes svampeangreb (med mindre der er tale om åbenbare svampeskader) som et specialområde, der er uden for den bygningssagkyndiges professionelle viden. Konstatering af svamp eller af svampefrihed forudsættes afklaret ved tegning af svampeforsikring.

I udvalget vedr. forbrugerbeskyttelse er det nævnt, at tilstandsrapporterne også bør omfatte oplysninger om svampeangreb.

Boligministeriet vil overveje disse spørgsmål nærmere i forbindelse med udformning af tilstandsrapportordningen.

- Energi forhold 11. Dette notat omfatter ikke de undersøgelser af energiforhold, som udføres af energikonsulenter efter varmesynsordningen. Det må nærmere overvejes, i hvilket omfang bygningsisolering og varmforsyningsanlæg skal omfattes af tilstandsrapporterne. Hvis varmesynsordningen søges sammenlagt med tilstandsrapportordningen, må udformningen af sidstnævnte ordning i det hele overvejes nærmere.



Teknisk besigtigelse af fast ejendom

Bygge- & Boligstyrelsen
1. kontor
att. Flemming Lethan
Stormgade 10
1470 København K.

25.05.94

Vedr. Ejendomsbesigtigelse

Efter aftale med Keld Møller fremsendes hermed eksempler på hvad der besigtiges og hvad der ikke besigtiges i forbindelse med en ejendomsbesigtigelse efter PAR/FRI ordningen.

+ Angiver, at det besigtiges/ indgår i rapporten.

0 Angiver, at det kun i gælle tilfælde vil indgå i rapporten.

+ Angiver, at det ikke vil indgå i rapporten.

Nærværende liste er ikke udtømmende.

Med venlig hilsen

Peter Sass

Ejendomsbesigtigelse

1.a Vejnavn/husnummer/by/dato for besigtigelse

Matr.nr/ejerlav/ejendomsnummer

Ejers navn/adresse

Bemærkninger

1.b Besigtigelse foretaget af

firma/ dato

Generelt

2.a Bygningens anvendelse

bebygget areal/ kælderareal

Udnyttet tagetage/ samlet etageareal

Øvrige bygninger på ejendommen/opført år/bebygget areal

Foreliggende tegninger i forbindelse med besigtigelsen

Foreliggende dokumenter

Udvendig besigtigelse

3.a Fundering

+ revner/afskalninger/forvittringer/
begroninger/sætninger/fugt/løst puds.

+ Sokkelpudsen dybde under terræn/ evt.
udvendig behandling af fundament/ dræn

3.b Kloak

+ Brønde/ opstuvning/tilstopning/ vandsspejl
i tagnedløbsbrønde.

0 Sætninger i terræn

+ Tilslutning til off. ledningsnet eller egen
tank.

3.c Udvendige trapper og altaner

+ Løse klinker/ løs puds/ råd og svamp/
fastgørelse af rækværk og håndliste/
afvanding/ dæklagsfejl/ fuge mod

bygningen/ fastgørelse i mur

O Fald på fladen

+ Tæret armering endnu uden synlige tegn.

Tag - udvendig besigtigelse

4.a. Generelt

+ Ved fladt Tag:

Synlige revner/ dampbuler/ inddækninger/
stoppet afløb/ skorsten/ fastgørelse af
tagantenne/ udhængsbrædder/ sternbrædder/
afdækning af frie remme

+ ved tagstenstag:

Knækkede sten/ løse eller manglende sten/
Rygning/ forskelling/ inddækninger/
skotrender/ om muligt: undertagets
afslutning

+ Tagets forankring/ vindkryds ved tage med
undertag

4.b Udluftning af tagkonstruktion

+ Udluftning af tagkonstruktion til- og
afgang/

+ Udluftningspassage

4.c Tagafvanding/tagrender/skotrender/nedløb m.v.

+ Tagrender og -nedløb/ skotrender herunder
skader og tegn på utætheder, der er
synliggjort på andre bygningsdele.

+ Tagrendeutætheder i tørt vejr

Facader - udvendig besigtigelse

5.a Ydermur og kælderydervægge

+ Revner/ forvittringer/ springere/ **murbier/**
fugtskader/ løse klinker i sålbæk/
drypkant under rulskifter/ salpeter-
udblomstringer/ løs puds/ murfugen

0 Begroning/ fald på sålbæk.

+ Skader-og svigt bag begroninger

5.b Lette facadepartier

+ Råd-svamp/ fugt/ fugesvigt/
overfladeskader/ afskalning.

O Fastholdelsessvigt

5.c Vinduer og døre

- + Overfladebehandling/ tætninglister/
fugesvigt/ fugt/ bundglasliste/
udbøjning af plastprofiler/ topforsegling/
råd og svamp

- 0 Beslag

- + Punkterede termoruder.

Krybekælder - indvendig besigtigelse

6.a Generelt

- + Manglende adgang til krybekælder.
Afløbsinstallationer, renselighed/
Vandinstallationer, afspærring for udv.
vand/ el-installationer, dåsedæksler
fastgørelse af rør og kabler.

6.b Dæk over krybekælder

- + Råd og svamp/ fugt/ revner/ afskalninger/
stenreder/ vederlagsskader/ murpillers
fugtisolering.

- +

6.c Bund i krybekælder

- +

- 0 Bund i krybekælder

- +

6.d Drænings- og udluftningsforhold

- + Fugt/ dræningsforhold/ udluftningsforhold

- +

Kælder - indvendig besigtigelse

7.a Kældervægge og kældergulv

- + Revner/ springere/ stenreder/ afskalninger/
fugt/ udfældninger/ rust/ overfladeskader
- + Revner/ løse fuger/ løse klinker/
sætninger/ overfladeskader/ fugt
udluftning af trægulv.

- 0 Manglende fald mod gulvafløb

- + Besigtigelse bag inventar og opmagasinerede
dele/ gulv under belægning

- 7.b. Dæk over kælder
 + Overfladeskader/ aftegninger på loft/
 pudsafskalninger/ isolering
 + Råd og svamp i lukkede konstruktioner/

- 7.c Udluftning og opvarmningsforhold
 + Udluftningsforhold/ opvarmningsforhold/
 dræningsforhold/ el-, vand-, afløbs-
 installationer.

Normaletage - indvendig besigtigelse

- 8.a Indvendig side af ydervægge/facadepartier/døre/vinduer
 m.v.

-4 Revner/ fugt/ fugesvigt/ løse
 dørbundstykker/ overfladeskader/ råd og
 svamp/ manglende forsatsruder.

0 Dør- og vinduesfunktioner

+ Besigtigelse bag inventar, billeder m.v.
 Punkterede termoruder.

- 8.b Indvendige vægge/gulve/døre

Væg + Revner/ løse fuger/ elementsamlinger/ løse
 fliser/ sætninger/ overfladeskader/

+ Besigtigelse af væg bag inventar, billeder
 m.v.

Gulv + Revner/ løse fuger/ løse klinker/
 sætninger/ overfladeskader/
 udluftning af gulvkonstruktion/
 samlingsproblemer

+ Besigtigelse af gulv under belægninger/
 - under inventar

Døre + Overfladeskader.

0 Funktion af døre

+ Manglende døre

- 8.c Etageadskillelse over normaletage

+ Råd-svamp/ fugt/ pudsafskalning/ revner/
 vederlagsskader/ samlingsproblemer

- 8.d Køkken og våde rum
 + Aftræk/ Gulv- og vægbeklædninger/ manglende fald mod gulvafløb.
 + Funktion af hvidevarer.

Udnyttet tagetage - indvendig besigtigelse

- 9.a Indvendig side af tag/gavltrekanter/flunker/ovenlys
 + Råd og svamp/ fugt/ isolering/ utætheder bl.a. ved ovenlys/ udluftning/ redningsåbninger
 + Manglende adgang til loftrum
- 9.b Skunkrum m.v.
 + Manglende adgang til besigtigelse/ Råd og svamp/ isolering/ dampspærre/ installationer
 + Besigtigelse af skunkrum pga manglende adgangsmulighed.
- 9.c Indvendige vægge/lofter/gulve/døre m.v.
- Væg + Revner/ løse fuger/ elementsamlinger/ løse fliser/ sætninger/ overfladeskader/ skorsten-løbesod
 + Besigtigelse af væg bag inventar, billeder m.v.
- Loft(er)
 + Manglende adgang til besigtigelse/Indvendig side af tage/ tagkonstruktion/ fugt/ isolering/ udluftningsforhold/ isolering af ekspansionsbeholder/ skorsten (isolering-løbesod)/ ovenlys/ gangbro
 + Besigtigelse af loftrum pga manglende adgangsmulighed.
- Gulv + revner/ løse fuger/ løse klinker/ sætninger/ overfladeskader/ udluftning af gulvkonstruktion/ samlingsproblemer
 + Besigtigelse af gulv under belægninger/ - under inventar
- Døre + Overfladeskader.
 0 Funktioner
 + Manglende døre

- 9.d Våde rum
- + Aftræk/ Gulv- og vægbeklædninger/ manglende fald mod gulv afløb.
 - + Funktion af hvidevarer.

Installationer

- 10.a Indvendige afløbsinstallationer
- + vandlåse/ rør/ rensestykker/ samlinger
 - + Indmurede installationer
- 10.b Vandinstallationer
- + Rør/ ventiler/ isolering
 - + Skjulte rør
- 10.c Ventilationsanlæg
- + Aggregat/ kanaler/ riste/ isolering/ indtag/ afkast.
 - + Kontrol af funktion/ indbyggede dele.
- 10.d El-installationer
- + Beskyttelsesrelæ/ strømforsyning/ fastgørelse af rør og kabler/ dåsedæksler/
 - 0 Henvisning til nærmere undersøgelse af aut. el-installatør.
 - + Skjulte el-dåser/samlinger/ Jordtilslutning på udv. installationer.

Installationer

- 11.a Varmeanlæg
- + Opvarmningsmiddel
 - 0 Olie tank/ kedelanlæg/ beholdere/ radiatorer/ rør
 - + Energiforbrug
- 11.b Rør og radiatorer
- + Ledninger/ radiatorer/ ventiler/ isolering
 - + skjulte rør
- 11.c Automatik og styringsmuligheder
- + Termostatventiler/ tidsstyring

+ Funktion af styring

Sammenfatning

ps
15.05.94
rev.24.05.94

Byggetryghedsforsikring

Tillæg til hus- eller fritidshusforsikring - se policen

	De fælles vilkår for hus- eller fritidshusforsikring gælder, i det omfang de kan anvendes og ikke	er fraveget i vilkårene for byggetryghedsforsikringen.	5 Erstatningen	Erstatningen fastsættes til det beløb det vil koste at afhjælpe skaden.	
1 Hvad er omfattet	Forsikringen omfatter bygninger (herunder garager og carporte), stik- og kloakledninger på grunden,	sædvanligt bygningstilbehør og faste installationer, dog ikke hårde hvidevarer.	6 Ikrafttræden og ophør - forsikringsperioden	Byggetryghedsforsikringen er kun gældende som tillæg til husforsikringen og bortfalder, hvis husforsikringen eller fritidshusforsikringen opsiges af forsikringstageren. Forsikringen træder i kraft, når huset er klar til indflytning, og ophører uden opsigelse 1 år efter, medmindre den forlænges.	
2 Forsikringssum og selvrisiko	Forsikringen dækker skader anmeldt til Topdanmark med i alt indtil 400.000 kr. udover de første	1.500 kr., som er forsikringstagerens risiko. Dette uanset antallet af forsikringsperioder.	7 Præmiebetaling	Huset er leveret med en 1-årig forsikringsdækning, og i indtil 5 år fra afleveringstidspunktet tilbyder Topdanmark en fortsættelse	se af byggetryghedsforsikringen. Præmien for denne dækning er (i 1990) 814 kr. pr. forsikringsår.
3 Hvad dækkes	I det omfang forsikringstageren ikke kan gennemføre et berettiget erstatningskrav modde(n) ansvarlige, dækker forsikringen	bygningsskade som følge af: a. materialefejl b. konstruktionsfejl c. udførelsesfejl.	8 Til- eller ombygning	Topdanmark skal underrettes skriftligt, hvis der foretages til- eller ombygning.	Forsikringen omfatter ikke til- eller ombygning, medmindre der forinden er truffet skriftlig aftale med Topdanmark om det.
4 Begrænsninger i dækningen	Forsikringen dækker ikke: a. færdiggørelse, manglende eller forkerte leverancer, b. skade som skyldes manglende vedligeholdelse eller forsikringstagerens fejl eller forsummelse.	c. skade som skyldes manglende eller utilstrækkelige jordbundsundersøgelser. d. skade som anmeldes efter udløbet af forsikringsperioden.	9 Ejerskifte	Topdanmark skal underrettes skriftligt, hvis ejendommen skiftes	ter ejer, hvorefter den ny ejer kan overtage forsikringen.
			10 Anmeldelse af skade	Forsikringstageren skal straks underrette Topdanmark, hvis der konstateres skade som eventu-	elt kan henføres til byggetryghedsforsikringen.



Købsaftale

1- og 2 fem, ejendomme - Fritidshuse

Bilag 5

Sag nr./ref.:

1. Parterne

Undertegnede:

sælger herved til:

Stilling:

Navn:

Navn:

Adresse:

Adresse:

Tlf. priv./arb.:

og

Stilling:

Navn:

Navn:

Adresse:

Adresse:

Tlf. priv./arb.:

2. Ejendommen, se standardbestemmelser 93

Den mig/os iflg. tinglyst adkomst tilhørende
beliggende

zonestatus:

kommune

Matr.nr.:

Må benyttes til,:

Offentlig ejendomsværdi.. kr.:

Grundarealet udgør. m²:

Bygningsarealer iflg.:

Hovedbyg. bebyg. areal . m²:

Antal fulde etager.:

Andre bygninger. m²:

iflg.:

heraf grundværdi.. kr.:

heraf vej. m²:

udnyttet tagetage.. m²:

boligareal ialt. m²:

heraf gar./carp. m²:

pr.:

iflg.:

af dato...:

kælder m²:

udhus m² :

3. Tilbehør, se standardbestemmelser 93

Udover det i DE's standardbestemmelser 93 nævnte tilbehør medfølger følgende inventar, som overtages gældfrit og i brugbar stand på overtagelsesdagen (fabrikat og mærke):

4. Servitutter

Der henvises til vedlagte tingbogsattest eller tingbogsoplysning dateret den:

I øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

5. Overtagelse, se standardbestemmelser 93

Ejendommen overtages den:

6. Sælger oplyser om, se standardbestemmelser 93

Særlige forhold vedr. vand/vej/kloak.:

Miljøgodkendelse vedr. afløb, spildevand, drift mv.:

Nye tilslutnings- og anlægsarbejder.:

Lokalplan/byplanvedtægter/varmeplan.:

Påbud eller verserende sager.:

Antenneforhold.:

Lejeforhold/lejeindtægt.:

Varmeinstallation.:

Olietank, fabrikat, størrelse, type, årgang.:

Varmesynsrapport/energiattest.:

Tilstandsrapport.:

Særlige forhold vedr. bygningens fysiske stand...:

Supplerende oplysninger

7. Forsikringer

Nuværende brandforsikringselskab:

police nr.:

Nuværende bygningskasko-/grundejerforsikringselskab:

police nr.:

Dækker nævnte forsikring angreb af svamp: Ja Nej insekter: Ja Nej

skjulte rørr: Ja Nej

Forsikringstilbud udarbejdet: Ja Nej. Er forsikringstilbud ikke udarbejdet, aftales følgende om de fremtidige forsikringsforhold:

8. Købesummen

Købesummen er aftalt til kr.:

skriver kroner:

der berigtiges på nedennævnte vilkår:

9. Udbetaling, se standardbestemmelser 93

1. Ved købsaftalens underskrift, eller senest den:

deponeres hos

2. Ved skødets underskrift, eller senest den:

deponeres hos

10. Nuværende prioriteter, der overtages, overført fra **§ 2a**

11. Ejerskiftelån, overført fra side 2b

12. Anden finansiering, overført fra **§ 2c**

13. Sælgerpantebrev, overført fra **§ 2d**

Købesum i alt

Ved kontanthandel er udbetalingen, pkt. 9.1 og 9.2, lig med kontantprisen.

Ved kontanthandel udgår pkt. nr. 10,11 og 13 i standardbestemmelser 93.

Køber er berettiget til at finansiere købet på anden måde, såfremt dette kan ske uden tab eller væsentlig ulempe for sælger.

Købers valg af finansiering giver ikke mulighed for regulering af ydelsen, jf. side 2b.

14. Oplysninger om ydelser og refusionsopgørelse. se standardbestemmelser 93

På grundlag af denne købsaftale andrager de årlige ydelser til prioriteter

15. Oplysninger om gæld udenfor købesummen, se standardbestemmelser 93

Udenfor købesummen overtager køber følgende gældsposter:

16. Salær. Handelsomkostninger, se standardbestemmelser 93

Salær betales af sælger til

Salær er aftalt til

med tillæg af moms.

Desuden betales udlæg iflg. salgsaftalen som specificeret i salgsbudgettet.

Salær til købers ejendomsmægler betales af køber i henhold til formidlingsaftale om køb.

Ved kontanthandel bærer køber selv alle omkostningerne til en efterfølgende finansiering af ejendomskøbet.

17. Andre vilkår

Køber og sælger er rådgivet om mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

10. Nuværende prioriteter, der overtages, se standardbestemmelser 93

prioritet til			type	
oprindelig	kr.		til rente % p. a.	
utinglyst nedbragt	pr.		til kr.	
- evt. ejerskifteafdrag			betales af sælger	kr. rest kr.
obligationsrestgæld ved kontantlån pr.				kr.
saldo fradragkonto	kr.	pr.	fradrag pr. år.	kr.
ændret rente/ydelse				
særlige indfrielsesvilkår				
ejerskiftevilkår				

prioritet til			type	
oprindelig	kr.		til rente % p. a.	
utinglyst nedbragt	pr.		til kr.	
- evt. ejerskifteafdrag			betales af sælger	kr. rest kr.
obligationsrestgæld ved kontantlån pr.				kr.
saldo fradragkonto	kr.	pr.	fradrag pr. år.	kr.
ændret rente/ydelse				
særlige indfrielsesvilkår				
ejerskiftevilkår				

prioritet til			type	
oprindelig	kr.		til rente % p. a.	
utinglyst nedbragt	pr.		til kr.	
- evt. ejerskifteafdrag			betales af sælger	kr. rest kr.
obligationsrestgæld ved kontantlån pr.				kr.
saldo fradragkonto	kr.	pr.	fradrag pr. år.	kr.
ændret rente/ydelse				
særlige indfrielsesvilkår				
ejerskiftevilkår				

prioritet til			type	
oprindelig	kr.		til rente % p. a.	
utinglyst nedbragt	pr.		til kr.	
- evt. ejerskifteafdrag			betales af sælger	kr. rest kr.
obligationsrestgæld ved kontantlån pr.				kr.
saldo fradragkonto	kr.	pr.	fradrag pr. år.	kr.
ændret rente/ydelse				
særlige indfrielsesvilkår				
ejerskiftevilkår				

prioritet til			type	
oprindelig	kr.		til rente % p. a.	
utinglyst nedbragt	pr.		til kr.	
- evt. ejerskifteafdrag			betales af sælger	kr. rest kr.
obligationsrestgæld ved kontantlån pr.				kr.
saldo fradragkonto	kr.		fradrag pr. år.	kr.
ændret rente/ydelse				
særlige indfrielsesvilkår				
ejerskiftevilkår				

Overføres til side 2, pkt. 10, kr.

11. Ejerskiftelan. se standardbestemmelser 93

prioritet til

som

første års ydelse kr.

første års afdrag kr.

år, til rente:

fordelt på

første års rente kr.:

% p.a.

terminer

Reguleringsbestemmelse:

Ejerskiftelånet søges af:

Ejerskiftelånet hjemtages af:

Sælger er gjort bekendt med mulighederne for kurssikring til sikring af nettoprovenuet.

Ejerskiftelånets hovedstol overføres til side 2, pkt. 11

12. Anden finansiering

prioritet til
 som _____ over _____ år, til rente: _____ %p.a.
 Lånet forrentes og afvikles fra overtagelsesdagen.
 Oprettelsesomkostningerne betales af:
 Øvrige vilkår:

Lånets hovedstol overføres til side 2, pkt. 12

Anslået kr.

Bestemmelserne i pkt. 20 gælder tillige for nærværende lån.

Kreditoplysninger i henhold til lov om kreditaftaler for lånet

Oplysninger pr. _____ Såfremt der ikke sker reguleringer af lånets hovedstol efter købsaftalens underskrift, er oplysningerne endelige.

Det lånte beløb (pantebrevets hovedstol/pålydende)		kr.
+ Kurstab (jf. nedenfor)	kr. _____	kr. _____
Lånebeløb		kr. _____
Lånebeløbet		kr.
+ Kurstab	kr.	
+ Stiftelsesomkostninger til andre:		
Stempel og tinglysningsafgift	kr.	
Udfærdigelses- og ekspeditionsgebyr	kr.	
+ Renter i lånets løbetid		kr.
Samlede kreditomkostninger	kr. _____	kr. _____
Det samlede beløb, der skal betales		kr. _____

Såfremt pantebrevet kan indfries hos kreditor (sælger), kan dette ske til kurs:
 hvorved køber kan frigøres ved betaling af kr. _____
 Kreditors (sælgers) kurstab udgør herved kr. _____

Årlige omkostninger i %: _____ ÅOP.

Forsikring: Det er en forudsætning for lånet, at ejendommen er brandforsikret.

De enkelte ydelser, disses antal og forfaldstid ved et:

Første ydelse den _____	kr.	ydelser _____ á _____	kr.
Sidste ydelse den _____	kr.	Antal ydelser i alt:	
Ydelse(r)s forfaldsdato:		Aftalens varighed:	
Opsigelsesbetingelser:			

Dette udfyldes kun, hvis pantebrevet er et mixlån eller et serielån.

År	Årlig ydelse	restgæld
1		
2		
3		
4		
5		
10		
15		
20		
25		
30		

13. Sælgerpantebrevet, se standardbestemmelser 93

Pantebrevet forrentes fra overtagelsesdagen og afvikles som et annuitetslån. Af hovedstolen betales en fast årlig ydelse på % p.a., hvoraf % p.a. af det til enhver tid skyldige beløb er renter, medens resten er afdrag.

Ejerskifte: Pantebrevet indestår fra kreditors side uopsigeligt fra ejer til ejer. Pantebrevet kan fra debitors side indfries helt eller delvis når som helst.

Ved hvert ejerskifte erlægges et ekstraordinært afdrag på % af restgælden på overtagelsesdagen.

Indtil den: kan køber helt eller delvis konvertere sælgerpantebrevet inkl. eventuelle reguleringer til kurs

Konverteringsbeløbet betales og forrentes som udbetaling, jf. pkt. 9.2. Skriftlig accept meddeles sælgers ejendomsmægler senest på fristdagen kl. 12.00. Såfremt der sker delvis indfrielse af sælgerpantebrevet, skal det resterende pantebrev som minimum udgøre kr.:

Sælgerpantebrevets hovedstol overføres til side 2, pkt.13

kr.

Kreditoplysninger i henhold til lov om kreditaftaler for sælgerpantebrevet

Oplysninger pr. Såfremt der ikke sker reguleringer af sælgerpantebrevets hovedstol efter købsaftalens underskrift, er oplysningerne endelige.

Det lånte beløb (sælgerpantebrevets hovedstol/pålydende)		kr.
÷ Kurstab (jf. nedenfor)	kr. _____	kr. _____
Lånebeløb		kr. _____
Lånebeløbet		kr.
+ Kurstab	kr.	
+ Stiftelsesomkostninger til andre:		
Stempel- og tinglysningsafgift	kr.	
Udfærdigelses- og ekspeditionsgebyr	kr.	
+ Renter i lånets løbetid	kr.	
Samlede kreditomkostninger	kr. _____	kr. _____
Det samlede beløb, der skal betales		kr. _____

Såfremt sælgerpantebrevet kan indfries hos kreditor (sælger), kan dette ske til kurs: hvorved køber kan frigøres ved betaling af kr.

Kreditors (sælgers) kurstab udgør herved kr.

Årlige omkostninger i %: ÅOP.

Forsikring: Det er en forudsætning for lånet, at ejendommen er brandforsikret.

De enkelte ydelser, disses antal og forfaldstid ved et annuitetslån.

Første ydelse den kr. ydelser á kr.

Sidste ydelse den kr. Antal ydelser i alt:

Ydelsernes forfaldsdato: Aftalens varighed:

Opsigelsesbetingelser: Opsigeligt når som helst - helt eller delvis - fra debitors side og uopsigeligt fra kreditors side.

17 Andre vilkår, se standardbestemmelser 93

18 Accept

Indtil såvel købers som sælgers underskrift på denne købsaftale foreligger, er den at betragte som et tilbud, som bortfalder, såfremt skriftlig accept ikke foreligger senest den _____ hos sælgers ejendomsmægler.

Køber er pligtig at tage _____ skøde senest den _____ og er berettiget hertil, når den kontante udbetaling er berigtiget. Skøde samt evt. pantebrev skal samlet være indleveret til tinglysning senest:

Underskrivne parter, der er myndige og har fuld rådighed over vore boer, erkender på ovenfor fastsatte vilkår at have indgået bindende aftale om ejendommens overdragelse, og vi forpligter os til at opfylde denne købsaftale i alle dens ord og punkter.

Købers ejendomsmægler

Købers advokat

Købers pengeinstitut

Sælgers advokat

Sælgers pengeinstitut

19 Dokumenter

Aftalegrundlaget omfatter salgsoptilling af: _____ på handelsvilkårene, købsaftale, som består af siderne: _____, og DE's STANDARDBESTEMMELSER 93 for omsætning af fast ejendom, og som parterne forinden underskrift af denne købsaftale har gjort sig bekendt med og underskrevet. Herudover har køber modtaget kopi af:

20 Købers økonomiske forhold

Køber bekræfter ved sin underskrift på denne købsaftale, at der af ejendomsmægleren, realkreditinstituttet og pantebrevsformidleren kan indhentes oplysninger om købers og dennes husstands økonomiske forhold i forbindelse med denne handel og dens økonomiske vilkår.

Køber er forpligtet til at fremlægge sidste årsopgørelse samt indkomstopgørelse/lønnsedler for de sidste 3 måneder forud for købstidspunktet.

Såfremt det efter købsaftalens underskrift dokumenteres, at ovennævnte oplysninger bevirker, at sælgerpantebrevet ikke kan omsættes til en for sælgerpantebrevet sædvanlig kurs, eller at gældsøvertagelse på indestående lån nægtes, eller eventuelt ejerskiftelån reduceres helt eller delvist, kan sælger indtil 8 dage efter fristdag den: _____ hæve handlen, medmindre køber inden 5 hverdage efter, at sælgers meddelelse er kommet frem til køber og dennes eventuelle advokat, betaler manglende provenu til sælger og stiller sælger økonomisk

som forudsat ved handlens indgåelse.

| Sælger, dato _____ | Køber, dato _____

Navn

Cpr.nr.

Sælger/sælgers ægtefælle

Køber

Navn

Cpr.nr.

Sælgers nye adresse

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, daterings rigtighed og underskrivernes myndighed

Navn :

Stilling:

Bopæl:

Navn :

Stilling:

Bopæl:

Allonge

Til købsaftale vedr. sag nr.:
Vedr. ejendommen matr. nr.:

af dato:

Sælger:
Køber:

Underskrifter

Sælger, dato

Køber, dato

Navn

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed

Navn :
Stilling:
Bopæl:

Navn :
Stilling:
Bopæl:

Standardbestemmelser for omsætning af fast ejendom

Punktnumrene svarer til købsaftalens punktnumre.

2 Ejendommen

Ejendommen sælges som den er og forefindes med de på grunden værende bygninger, ledninger, installationer, varmeanlæg, hegn, træer, beplantninger m. m. samt evt. flagstang og drivhus.

Ejendommen overtages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, i det omfang, denne handel ikke ændrer disse forhold.

3 Tilbehør

Idet omfang, det er installeret, medfølger:

Sanitet, alt i vægge og gulve monteret badeværelsesudstyr, faste indvendige og udvendige lamper, pejse og brændeovne, postkasser, renovationsstativer og beholdere, el-radiatore, el- og gasvandvarmere og FM/TV-antenner. Parabolantenner med tilbehør medfølger ikke, medmindre andet er aftalt i købsaftalen.

Tæpper medfølger kun, såfremt det er aftalt i købsaftalen. Dette gælder dog ikke for tæpper, der indgår som et led i gulvkonstruktionen.

5 Overtagelse

Sælger afleverer den fraflyttede ejendom i ryddeliggjort stand kl. 12.00 på overtagelsesdagen, på hvilket tidspunkt, forbrugsmålere og evt. oliebeholdning aflæses. Køber overtager risikoen for ejendommen senest på overtagelsesdagen. Såfremt ejendommens bygninger er fuld- og nyværdforsikret mod brandskade, overgår risikoen herfor dog allerede til køber ved købsaftalens underskrift. Køber er da berettiget til erstatningen fra brandsikringen efter de herom gældende regler og forpligtet til at opfylde den indgåede handel.

Sælger vedligeholder ejendommen forsvarligt i enhver henseende indtil

Inden køber disponerer over ejendommen, uanset om det er før eller på overtagelsesdagen, skal alle deponeringer og al sikkerhedsstillelse være foretaget, og købers økonomiske forhold være afklaret i h.t. pkt. 20. Køber skal ligeledes inden da have betalt eller deponeret de køberens påhvillende handelsomkostninger. Overgang af risikoen samt aflæsning af forbrugsmålere og evt. oliebeholdning sker på dispositionsdagen.

6 Sælger oplyser

- at eventuelle termoruder ikke er punkterede på overtagelsesdagen. Reklamation skal ske inden 14 dage efter overtagelsesdagen,
- at der sælger bekendt ikke er sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedr. ejendommen,
- at sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering,
- at der sælger bekendt ikke har været konstateret eller afhjulpnet skader på grund af svampe- og insektangreb,
- at der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser,
- at al forfalden gæld vedr. anlægsarbejder og tilslutninger til vej, fortov, fælles anlæg, fællesantenne, el, gas, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg vil være betalt i forbindelse med handlens afslutning. Sælger bekendt er der ikke udført arbejder, afsagt kendelser, eller truffet beslutninger af offentlige myndigheder, for hvilke udgifter senere vil blive pålagt ejendommen, jf. dog pkt. 6. linie 3, i købsaftalen,
- at der sælger bekendt ikke findes skjulte fejl eller mangler,
- at de på ejendommen værende bygninger med installationer, sælger bekendt, er lovligt opført, indrettet og benyttet. Lovligheden af bygningsarbejder, der er omfattet af Bygningsreglementet for småhuse af 1/41985, kan ikke forventes dokumenteret i form af ibrugtagningstilladelse,
- at olietanken er lovlig.

Om begrænsning af energiforbruget i bygninger:

Ved salg af opvarmede bygninger opført før 1/2 1979, eller hvortil byggetilladelse er meddelt inden dette tidspunkt, skal sælger sørge for, at der foreligger varmesynsrapport eller energiattest.

Undtaget er dog ejerlejligheder og fritidshuse, der ikke er registreret som helårsboliger, samt bygninger, der opfylder kravene til lavenergi-huse.

9 Vilkår for kontant udbetaling deponeringer

I henhold til regler, fastsat af Dansk Ejendomsmæglerforening, må der hos ejendomsmægleren højst deponeres et beløb svarende til 7% af kontantprisen, dog maksimalt 250.000 kr. Der må dog altid uanset kontantprisen, deponeres 25.000 kr. Beløb, der deponeres hos ejendomsmægleren, forrentes ikke. Dette gælder dog ikke, såfremt beløbet, der skal afregnes til sælger, overstiger 10.000 kr.

Medmindre andet er aftalt, udgør forrentningen af sælgers afregningsbeløb i så fald diskontoen med tillæg af 5%, regnet fra overtagelsesdagen til

Renter af deponeringsbeløb i henhold til købsaftalens pkt. 9.2 tilfalder sælger fra

Af midler fra købsaftalens pkt. 9.2 er berigtigende advokat/depositar berettiget til betaling af:

1. pantegæld, der ikke skal overtages,
2. evt. ejerskiftegebyr, ejerskiftebidrag og ejerskifteafdrag med rente til betalingsdagen,
3. restancer,
4. evt. refusionssaldo i købers favor,
5. beløb, som følge af handlens vilkår skal betales af sælger eller modregnes i købesummen,
6. sælgers andel af handlens omkostninger,
7. salgssalær og udlæg mv. til ejendomsmægler, såfremt det i købsaftalen under pkt. 9.1 hos ejendomsmægleren deponerede beløb er utilstrækkeligt til dækning heraf.

Såfremt beløb fra købsaftalens pkt. 9.2 er utilstrækkelige til dækning af det under standardbestemmelsernes pkt. 9.1-7 anførte, er berigtigende advokat/depositar berettiget til yderligere at a) sælge obligationer hidrørende fra optagelse af ejerskiftelån, b) sælge anden finansiering, c) sælge sælgerpantebrev(e) (eller hvis sælger har bemyndiget andre til at afhænde obligationer, anden finansiering og sælgerpantebrev(e), da at disponere over beløb under pkt. 9.1 i købsaftalen i rækkefølgen a) - d). Berigtigende advokat/depositar har pligt til at frigive provenuet til sælger alene med de under 1 til 7 nævnte fradrag, når skødet er tinglyst uden præjudicerende reitsanmærkninger.

10 Prioritetsvilkår

Såfremt realkreditlån overtages, sker dette i henhold til de pågældende lineinstutters vedtægter.

Stigninger i administrationsbidrag, som meddelt af långiver efter købers afgivelse af købstilbud, indgår ikke i eventuelle reguleringer af handelspris/årlig ydelse. Eventuelle andele i reserve- og administrationsfonde tilfalder køber uden særskilt vederlag efter de til enhver tid gældende regler.

Ejerskifteafdrag, ejerskiftebidrag eller ejerskiftegebyr på private pantebrevs be-

I købsaftalen er angivet, hvilke af nedenstående låntyper, der er gældende for handlen:

1. **Mix-lån**, der ved delvis indfrielse skal bevare forholdet mellem annuitetsdelen og serieledet. Lånet har faldende ydelse.
2. **Konvertible obligationslån**, som i hele lånets løbetid kan indfries med obligationer eller kontant til pari med opsigelsesvarsel.
3. Kontantlån, som har særlige indfrielsesvilkår.
4. **Private pantebrevs, fx. til pensionskasser**, som kan være uopsigelige fra debitors side indtil et nærmere aftalt tidspunkt og kan have særlige indfrielses- og omprioriteringsvilkår.
5. Inkonvertible obligationslån, som kun kan indfries med den pågældende obligation.
6. **Indekslån**, som er inkonvertible lån, hvor ydelsen og restgælden reguleres efter det for de pågældende indeksslån gældende pristol.
7. **Rentetilpasningslån**, som er inkonvertible kontantlån, hvor lånet omregnes periodisk og rente og ydelse derved ændres.

11 Ejerskiftelån kursskring

.. Lånet optages i sælgers navn, og provenuet tilfalder sælger.

Sælger betaler samtlige udgifter ved optagelse og hjemtagelse af lånet, herunder vurdering, stiftelsesomkostninger, stempelafgift, gebyr, salær, tinglysningsafgift m.m.

2. Partene er bekendt med, at der lovmæssigt fastsættes en mindstrente. Såfremt den aftalte obligationsrente overstiger denne mindstrente + 2 pct. points ved lånets hjemtagelse, kan dette medføre beskatning af låntager, og det er aftalt, at sælger bærer ethvert tab som følge heraf. Såfremt ejerskiftelånet som følge af ændring i mindstrenten ikke kan tilbydes med den i købsaftalen anførte rente, ændres hovedstolen og dermed købesummen, således at ejerskiftelånets kontantværdi bevares. Beregningen sker på grundlag af den kurs, som var gældende på datoen for købers underskrift af købstilbud/købsaftale. Denne regulering foretages forud for eventuelle øvrige reguleringer.

3. Sælger er gjort bekendt med muligheden for at kursrisikoe såvel nye lån som ældre realkreditlån, der skal indfries, til sikring mod provenutab.

13. Sælgerpantebrevsvilkår

Sælgerpantebrevet udstedes på Justitsministeriets pantebrevsformular A, til sælger eller ordre, med optrykkende panteret i den solgte ejendom efter foranstående pantegæld. Sælgerpantebrevet skal indleveres til tinglysning samtidig med endelig skøde.

1. Ejerskifte

Ved hvert ejerskifte erlægges senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, et ejerskifteafdrag, som aftalt i købsaftalen. Overdragelse eller overgang til medejer, ægtefælle, registreret partner, livsarvinger eller samlever af samme eller modsat køn, hvormed der i de sidste 2 år har været etableret et ægteskabslignende forhold med fælles folkeregisteradresse, betragtes ikke som ejerskifte.

Meddelelse om ejerskifte noteres af kreditor gebyrfrit indenfor samme frister som ved erlæggelse af ejerskifteafdrag.

2. Opdeling

Sælger/pantekreditor kan inden pantebrevets underskrift forlange pantebrevet opdelt i flere pantebreve, mod at sælger til berigtigende advokat betaler merudgiften for opdelingen samt ekstra tinglysningsafgift.

3. Omprioritering

Pantebrevet respekterer optagelse af realkreditlån (dog ikke indeksregulerede), mod at nettoprovenuet i det omfang, det ikke anvendes til hel eller delvis indfrielse af foranstående forfaldne eller uforfaldne lån, afdrages ekstraordinært på dette pantebrev. Såfremt pantebrevet opdeles i sideordnede pantebreve, skal afdrag fremkommet ved omprioritering fordeles forholdsmæssigt på pantebrevene.

4. Rente af ekstraordinære afdrag

Ved betaling af ekstraordinære afdrag, herunder ejerskifteafdrag, betales rente af afdraget til betalingsdagen.

5. Ydelsesnedsættelse

Efter betaling af ethvert ekstraordinært afdrag nedsættes den fremtidige ydelse, således at den udgør samme procent af den nye restgæld, som den hidtidige ydelse udgjorde af den gamle restgæld, hvorved pantebrevets løbetid forbliver uændret.

6. Respekt

Såfremt pantebrevet ved udstedelsen respekterer bank-, sparekasse-, stats-, rentetilpasnings- eller realkreditlån med variabel rente, skal det uden særskilt påtegning respektere ændringer i renten for disse lån.

7. Særlige bestemmelser for ejerlejligheder

Såfremt pantebrevet har pant i en ejerlejlighed, påføres det bestemmelse, hvorefter kreditor kan forlange kapitalen indfriet, såfremt ejerlejligheden udlejes. Opsigelse kan dog ikke ske, såfremt der senest 14 dage efter påkrav stilles bankgaranti for pantebrevets terminsydelser i lejeperioden.

Erklæring

Undertegnede parter erklærer ved vor underskrift, at foranstående standardbestemmelser 93 for omsætning af fast ejendom er gældende for handlen i det omfang, købsaftalen ikke har fraveget standardbestemmelserne.

Dato: _____ Dato: _____

Sælger: _____ Køber: _____

Sælger/sælgers ægtefælle: _____ Køber

14. Refusionsopgørelse

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen reguleres over den kontante udbetaling. Eventuelt forfaldne ydelser for eller på overtagelsesdagen betales af sælger, og de erlagte afdrag tillægges sælgerpantebrevet. Eventuelle differencer i restgæld på overtagne prioriteter reguleres ligeledes over sælgerpantebrevet. Beløb på i alt op til kr. 1.000 indgår dog i refusionsopgørelsen. Ydelser, som alene vedrører købers ejerperiode, betales dog af køber.

Nye lån forrentes fra skæringsdagen af køber med de samme rentesatser, som vil være gældende, når lånene er endeligt berigtigede.

Evt. oliebeholdning opmåles på overtagelsesdagen og overtages af køber til dagspris. Beløbet medtages i refusionsopgørelsen.

Sælger meddeler ejerskifte til de respektive værker med henblik på aflæsning af forbrugsmålere og fremsendelse af slutopgørelse. Afmelding af sælgers PBS-ordning eller lignende ordning foretages af sælger/sælgers advokat.

Refusionssaldoen skal afregnes så betids, at køber får stillet midlerne til rådighed til betaling af terminsydelser. Såfremt refusionssaldoen i købers favør overstiger 10% af den årlige ydelse, skal sælger være berettiget til at deponere saldoen hos advokat eller pengeinstitut. Depotet skal anvendes til rettidig betaling af de kommende ydelser på ejendommen i den rækkefølge, de fortæller.

15. Gæld udenfor købesummen og forsyningselskaber

Gæld, som ikke overtages af køber i henhold til købsaftalen, indfries af sælger i forbindelse med handlens berigtigelse.

Gæld, der afvikles sammen med betaling for forbrug, og som fremgår af de til køber udleverede dokumenter, overtages af køber.

Køber indtræder fra overtagelsesdagen/dispositionsdagen i sælgers rettigheder og forpligtelser overfor ejendommens forsyningselskaber.

16. Handelsomkostninger

Omkostningerne ved handlens berigtigelse, herunder skodets stempeling og tinglysning og salg til advokat, betales:

Øst for Storebælt af køber.

Vest for Storebælt af køber og sælger med halvdelen hver.

Køber alene betaler:

Salær til købers ejendomsmægler.

Omkostninger ved udstedelse af pantebrevet til sælger eller ordre samt omkostninger ved gældsovertagelser.

Sælger alene betaler:

1. omkostninger ved optagelse af eventuelle ejerskiftelån,
2. afgifter til tinglysning af påtegninger og afgifter ved førstegangssalg af ejerlejligheder, samt ekstra tinglysningsafgift og salg, såfremt sælgerpantebrevet opdeles,
3. salg, udlæg og omkostninger til sælgers ejendomsmægler i h.t. salgsaftalens vilkår, og som fremgår af salgsbudgettet.

17. Andre vilkår

Såfremt køber ved berigtigelsen af denne handel ikke ønsker at benytte praktiserende advokat, er sælger berettiget til • såfremt overdragelsesdokumenterne er mangelfulde og/eller ikke foreligger klar ved skødeskrivningsdatoen, i overensstemmelse med købsaftalen - enten at fordrø, at køber benytter advokat, eller at sælgers advokat færdiggør berigtigelsen af handlen for købers regning.

Køberbudget

Køber har modtaget tilbud om udarbejdelse af budget i forbindelse med handlen.

Standardbestemmelser for omsætning af fast ejendom

Klassificering: **B** li farve: Oplysninger **G**røn farve: Retlige standarder (alm. dansk ret)

Rød farve: Præcisering af tvivls spørgsmål **G**ul farve: **Æ**ndring i forhold til dansk ret

Pkt.nr. svarer til sluttedlens pkt.nr. **Standardbestemmelser for ejendomsmæglere gælder også for ejendomshandlere, jf. § 1 i bekendtgørelse om ejendomsmægleres og ejendomshandlers virksomhed.**

2. Ejendommen

Ejendommen sælges som den er og forefindes med de på grunden værende bygninger, ledninger, installationer, varmeanlæg, hegn, træer, beplantninger m. m. samt evt. flagstang.
Ejendommen overtages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, i det omfang denne handel ikke ændrer disse forhold.

I det omfang, det er installeret, medfølger:

Sanitet, alt i vægge og gulve fastmonteret badeværelsesudstyr, faste indvendige og udvendige lamper, pølse og brændeovne. FM/TV-antenner, postkasse og renovationsstativ. el-radiatorer og el- og gasvandvarmere.
Tæpper medfølger kun, såfremt det er aftalt i sluttedlen Dette gælder dog ikke for tæpper, som indgår som et led i gulvkonstruktionen.

6. Sælger oplyser

1. at eventuelle termoruder ikke er defekte eller punkterede på overtagelsesdagen,
2. at der sælger bekendt ikke er sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedr. ejendommen,
3. at der på ejendommen ikke findes skov eller fredskovspligtigt areal,
4. at sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering,
5. at der sælger bekendt ikke har været konstateret eller afhjulpet skader på grund af svampe- og insektangreb,
6. at der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser,
7. at al forfalden gæld vedr. anlægsarbejder og tilslutninger til vej, fortov, fælles anlæg, værlsesantenne, el, gas, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg vil være betalt i forbindelse med handlens afslutning. Sælger bekendt er der ikke udført arbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen, jf. dog pkt.4,
8. at der sælger bekendt ikke findes skjulte fejl eller mangler,
9. at de på ejendommen værende bygninger med installationer, sælger bekendt, er lovligt opført, indrettet og benyttet,
10. at olietanken er lovlig.

Om begrænsning af energiforbruget i bygninger:

Ved salg af opvarmede bygninger opført før 1/2 1979, eller hvortil byggetilladelse er meddelt inden dette tidspunkt, skal sælger sørge for, at der foreligger varmesynsrapport eller energitæst.

Undtaget er dog fritidshuse, der ikke er registreret som helårsboliger, samt bygninger, der opfylder kravene til lavenerghuse.

7. Overtagelse

Sælger afleverer den fraflyttede ejendom i ryddeliggjort stand kl. 12.00 på overtagelsesdagen, på hvilket tidspunkt, forbrugsmålere og evt. oliebeholdning aflæses. Køber overtager risikoen for ejendommen på overtagelsesdagen.

Sælger vedligeholder ejendommen forsvarligt i enhver henseende indtil

Såfremt køber efter aftale har fået ret til at disponere over ejendommen før overtagelsesdagen, skal alle deponeringer og al sikkerhedsstillelse være foretaget, inden ejendommen stilles til købers disposition, ligesom køber inden da skal have betalt eller deponeret de køberens påhvilende handelsomkostninger. Overgang af risikoen og vedligeholdelsen samt aflæsning af forbrugsmålere og evt. oliebeholdning sker i såfald pr. dispositionsdagen.

9. Prioritetsvilkår

Såfremt realkreditlån overtages, sker dette i henhold til de pågældende låneinstiutters vedtægter.

Eventuelle andele i reserve- og administrationsfonde tilfalder køber uden særskilt vederlag efter de til enhver tid gældende regler.
Ejerskifteafdrag, ejerskiftebidrag eller ejerskiftegebyr på private pantebrev

I sluttedlen er angivet, hvilke af nedenstående lånetyper, der er gældende

forhandlen:

1. **Mix-lån**, der kun kan indfries som en helhed, uanset mix-lånet er hjemtaget i såvel obligationer på annuitetslånsbasis som på seriefålsbasis. Lånet har faldende ydelse.
2. **Konvertible** obligationslån, som i hele lånets løbetid kan indfries med obligationer eller kontant til pari med opsigelsesvarsel.
3. **Kontantlån**, som har særlige indfrielsesvilkår.
4. **Private pantebrev til pensionskasser**, som kan være uopsigelige fra debitors side indtil et nærmere aftalt tidspunkt og kan have særlige indfrielses- og omprøteringsvilkår.
5. Inkonvertible **obligationslån**, som kun kan indfries med den pågældende obligation til markedskurs.
6. Indeks-lån, hvor ydelsen og restgælden reguleres efter det for de pågældende indekslån gældende pristal.

10. Ejerskiftelån - kurssikring

1. Lånet optages i sælgers navn, og provenuet tilfalder sælger. Sælger betaler samtlige udgifter ved optagelse og hjemtagelse af lånet, herunder vurdering, indskud, stempelafgift, gebyr, salær, tinglysningsafgift m.m.
2. Parterne er bekendt med, at der kan ske stigninger i obligationsrenten i medfør af lovbestemte forhold.
3. Parterne er bekendt med, at der lovmæssigt fastsættes en maksimumrente for obligationslån (minimumsrente +2). Såfremt den aftalte obligationsrente overstiger denne maksimumrente ved lånets hjemtagelse, kan dette medføre beskatning for låntager, og det er aftalt, at sælger bærer ethvert tab som følge heraf, idet sælger kan tegne kurskontrakt til sikring herimod.
4. Såfremt de årtige prioritetsydelse efter lånenes berigtigelse bliver mere end kr. 2.000 større end de aftalte prioritetsydelse (på alle ejendommens prioriteter til sammen) eventuelt reguleret i h.t. pkt. 10 i sluttedlen, reduceres sælgerpantebrevets hovedstol og/eller, såfremt sælgerpantebrev ikke forudsættes udstedt, ejerskiftelånets hovedstol, således at de årtige prioritetsydelse, efter evt. regulering, bliver som forudsat.
5. Sælger er gjort bekendt med muligheden for at kurssikre såvel nye lån som ældre realkreditlån, der skal indfries, til sikring mod provenutab.

11. Vilkår for kontant udbetaling deponeringer

Beløb, der deponeres hos ejendomsmægleren, forrentes ikke, medmindre afregningsbeløbet overstiger 10.000 kr. Forrentningen udgør i så fald - medmindre andet er aftalt - diskontoen med tillæg af 5%, regnet fra deponeringsdagen til afregningsdagen.

Beløb deponeret hos ejendomsmægleren, jf. sluttedlens pkt. 11.1, kan højst udgøre et beløb der svarer til det salær, som vil følge af de af Dansk Ejendomsmæglerforening offentliggjorte vejledende salæraktør + moms og med tillæg af 35.000 kr., dog maksimalt 250.000 kr.

Renter af deponeringsbeløb i henhold til sluttedlens pkt. 11.2 tilfalder sælger fra overtagelsesdagen.

Af midler fra sluttedlens pkt. 11.2 drager berigtigende advokat/depositar omsorg for betaling af:

1. pantegæld, der ikke skal overtages,
2. evt. betaling af ejerskiftegebyr, ejerskiftebidrag og ejerskifteafdrag med rente til betalingsdagen,
3. restancer,
4. evt. refusionssaldo i købers favor,
5. beløb, som ifølge handlens vilkår skal betales af sælger eller modregnes i købesummen,
6. sælgers andel af handlens omkostninger,
7. salgssalær og udlæg mv. til ejendomsmægler, såfremt det i sluttedlen under pkt. 11.1 hos ejendomsmægleren deponerede beløb er utilstrækkeligt til dækning heraf.

Såfremt beløb fra sluttedlens pkt. 11.2/11.3 er utilstrækkelige til dækning af det under standardbestemmelses pkt. 11.1-7 anførte, er berigtigende advokat/depositar berettiget til yderligere at a) sælge obligationer hidrende fra optagelse af ejerskiftelån, b) sælge sælgerpantebrev(e) (eller, hvis sælger har bemyndiget andre til at afhænde obligationer/sælgerpantebrev (e)), da at disponere over provenuet af et sådant salg) samt c) at disponere over beløb under pkt. 11.1 i sluttedlen i rækkefølgen a) - c).

Berigtigende advokat/depositar har pligt til at frigive provenuet til sælger alene med de under 11.7 nævnte fradrag, når skødet er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.

12. Sælgerpantebrevsvilkår

Sælgerpantebrevet udstedes på Justitsministeriets pantebrevsformular A, til sælger eller ordre, med oprykkende panteret i den solgte ejendom efter forstående pantegæld. Sælgerpantebrevet skal indleveres til tinglysning samtidig med endeligt skøde.

1. Ejerskifte

Med hvert ejerskifte erlægges senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, et ejerskiftegebyr/ ejerskifteafdrag, som aftalt i slutsedlen. Overdragelse eller overgang til medejer, ægtefælle, livsarvinger, registreret partner eller samlever af samme eller modsat køn, hvormed der i de sidste 2 år har været etableret et ægteskabslignende forhold med fælles folkeregister adresse, betragtes ikke som ejerskifte. Meddelelse om ejerskifte noteres af kreditor gebyrfrit indenfor samme frister som ved erlæggelse af ejerskifteafdrag.

2. Opdeling

Sælger/pantekreditor kan inden skødets underskrift forlange pantebrevet opdelt i flere pantebrev, mod at sælger til berigtigende advokat betaler merudgiften for opdelingen samt ekstra tinglysningsafgift.

3. Omprioritering

Pantebrevet kan kun omprioriteres af den kreditør, der ikke indbringer pantebrevet til den berigtigende advokat. Der er intet tal for om sælger kan omprioritere af kreditorernes forfaldne eller afdragene for afdragene ekstraheret og gå til de nye pantebrev. Såfremt pantebrevet opdeles, skal alle de gamle pantebrev, skal altså fremkomme ved omprioritering forud for nyudsåttede pantebrev.

5. Ydelsesansvarsholdelse

Præfereret pantebrev er omkostningsfrit, dog med sættes den første ydelse af sælger, som er omkostningsfrit af forudsættelse af den tidligere ydelse af sælger, som er omkostningsfrit af forudsættelse af den tidligere ydelse af sælger.

6. Opsigelse

Pantebrevet indestår fra kreditors side uopsigelig fra ejer til ejer indtil udløb. Pantebrevet kan fra debtors side indfries helt eller delvist når som helst.

7. Respekt

Såfremt pantebrevet ved indfrielsen respekterer bank-, sparekassens, stats-, renterettigheder eller kreditorer med udrulselser, skal der ikke sættes til afdragene respektive pantebrevets restgæld.

8. Særlige bestemmelser for ejerligheder

Såfremt pantebrevet har pant i en ejerlighed, påtænke det udstedende se, hvorefter kreditor kan forlange køptalen indfriet, såfremt ejerligheden er i et forhold, der er omkostningsfrit for pantebrevets terminering.

14. Gæld udenfor købesummen

Gæld, som ikke overtages af køber i henhold til slutsedlen, indfries af sælger i forbindelse med handlens berigtigelse.

Gæld, der afvikles sammen med betaling for forbrug, og som fremgår af de til køber udleverede dokumenter, overtages af køber.

15. Refusionsopgørelse

Med ove'agelsesdagen og skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægt og udgifter. Saldoen reguleres over den kontante udbetaling. Eventuelt forfaldne ydelser for eller på overtagelsesdagen betales af sælger, og de erlagte afdrag tillægges sælgerpantebrevet. Eventuelle differencer i restgæld på overtagne prioriteter reguleres ligeledes over sælgerpantebrevet. Beløb på i alt op til kr. 1.000 indgår dog i refusionsopgørelsen.

Nye lån forrentes fra skæringsdagen af køber med de samme rentesatser, som vil være gældende, når lånene er endeligt berigtigede.

Evt. oliebeholdning opmåles på overtagelsesdagen og overtages af køber til dagspris. Beløbet indgår i refusionsopgørelsen.

Sælger medfører ejerskifte til de respektive værker med henblik på aflæsning af forbrugsmålere og fremsendelse af slutopgørelse. Afmelding af sælgers PBS ordning eller lignende ordning foretages af sælger/sælgers advokat.

Såfremt refusionssaldoen i købers favør overstiger 10% af den årlige ydelse, skal saldoen på sælgers forlangende deponeres hos advokat eller pengeinstitutt, til betaling af de kommende ydelser på ejendommen i den rækkefølge, de forfalder.

Refusionsopgørelsen skal afregnes så betids, at køber får stillet nødvendige midler til rådighed til betaling af terminsydelser.

16. Handelsomkostninger

Omkostningerne ved handlens berigtigelse, herunder skødets stempeling og tinglysning og saler til advokat, betales: Øst for Storebælt af køber.

Vest for Storebælt af køber og sælger med halvdelen hver.

Køber alene betaler:

Omkostninger ved udstedelse af pantebrevet til sælger eller ordre samt omkostninger ved gældsovertagelse, herunder eventuelle overtagelsesgebyrer for bank- eller sparekasselan.

Sælger alene betaler:

2. afgifter til tinglysning af påtegninger og afgifter ved førstegangssalg af ejerligheder samt ekstra tinglysningsafgift, såfremt sælgerpantebrevet opdeles,

3. salær, udlæg og omkostninger til ejendomsmægler i h.t. salgsaftalens vilkår, og som fremgår af salgsbudgettet

17. Andre vilkår

Såfremt køber ved berigtigelsen af denne handel ikke ønsker at benytte praktiserende advokat, er sælger berettiget til - såfremt overdragelsesdokumenterne er mangelfulde og/eller ikke foreligger klar ved skødeskrivningsdatoen, i overensstemmelse med slutsedlen - enten at fordrer at køber benytter advokat, eller at sælgers advokat færdiggør berigtigelsen af handlen for købers regning. Af skødet skal fremgå, at der mellem parterne er indgået bindende slutseddel.

Køberbudget

Køber har modtaget tilbud om udarbejdelse af budget i forbindelse med handlen.

Erklæring

Undertegnede parter erklærer ved vor underskrift, at forstående standardbestemmelser for omsætning af fast ejendom er gældende for handlen i det omfang, slutsedlen ikke har fraveget standardbestemmelserne.

Dato:

Dato:

Sælger:Køber:Sælger/sælgers ægtefælle:

Køber:

Specielle betingelser for ejerlejligheder

2. Ejerlejligheden

Ejerlejligheden sælges som den er og forefindes med det i ejerlejligheden indlagte tilbehør, herunder ledninger, installationer og varmeanlæg og med andel efter fordelingstal i grunden og de på grunden værende bygninger, samt evt. fælles tilbehør, herunder ledninger, installationer, varme-, vasken- og antenneanlæg, hegn, træer og beplantninger m.m. og med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, i det omfang denne handel ikke ændrer disse forhold.

2. Ejerforeningen

Køber har pligt til at være medlem af ejerforeningen og skal respektere tinglyste som utinglyste vedtægter. Køber erklærer at have modtaget og gjort sig bekendt med ejerforeningens vedtægter, finansiering og driftsudgifter, herunder seneste regnskab og budget samt referat fra seneste ordinære og evt. ekstraordinære generalforsamlinger.

I det omfang sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeningen ikke er stillet, og krav herom vil blive rettet ved denne handel, eller at eksisterende sikkerhed kræves forhøjet, betaler sælger udgiften hertil som omkostning i forbindelse med handlen.

Medmindre andet er anført i slutsedlen, bidrager ejerlejligheden til fællesudgifterne i forhold til tinglyst fordelingstal

Køber er bekendt med, at a contoindbetalinger løbende kan ændres på grund af almindelige reguleringer.

Fælles gæld, som afvikles gennem ejerforeningen og som fremgår af de til køber udleverede dokumenter, overtages af køber. Køber betaler eventuelle overtagelsesomkostninger for allerede tinglyst sikkerhed.

6. Sælger oplyser

At der for ejerlejligheden ikke består restancer af nogen art til ejerforeningen. At der ikke fra ejerforeningen er meddelt aktuelle forhold eller beslutninger, der vil indebære ekstraordinære forhøjelser af fællesudgifterne eller indebære fremtidige ekstraordinære engangsbetalinger.

6. Brandsikring

Fremtidige krav vedrørende brandsikring er sælger uvedkommende.

6. Begrænsning af energiforbruget i bygninger

Ved salg af ejerlejligheder er sælger ikke pligtig at fremlægge varmesynsrapport eller energiattest.

15. Refusion

Fællesudgifter refunderes alene i forhold til a conto betalinger for indværende regnskabsår. Efterbetaling af tilbagebetaling vedrørende tidligere regnskabsår påhviler/tilkommer sælger. Eventuelt indestående på ejendommens grundfond tilfalder køber uden vederlag.

Såfremt ejendommen ikke er selvstændigt vurderet, betales ejendoms-skatter efter tinglyst fordelingstal.

Varmeudgifter refunderes efter den enkelte ejerforenings gældende regler for varmeregnskab.

Førstegangssalg

Sælger betaler afgift ved førstegangssalg af ejerlejligheder

Erklæring

Undertegnede parter erklærer ved vor underskrift, at foranstående specielle betingelser for ejerlejligheder er gældende for handlen i det omfang, slutsedlen ikke har fraveget de specielle betingelser.

Dato: _____ Dato: _____

Sælger: _____ Køber: _____

Sælger/sælgers ægtefælle: _____ Køber: _____

Specielle betingelser for grunde

2. Ejendommen

Ejendommen sælges som den er og forefindes med de på grunden værende ledninger, installationer, hegn, træer, beplantninger m.m.

Ejendommen overtages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, i det omfang denne handel ikke ændrer disse forhold.

6. Udstykning, byggemodning og bebyggelse

Køber har modtaget bestemmelser vedrørende bebyggelse, benyttelse, byggelinier samt eventuel grundejerforening. Såfremt disse endnu ikke er endeligt vedtaget, skal køber tillige respektere eventuelle ændringer.

Såfremt grunden er under udstykning, er **handlen betinget** af Kort- og Matrikelstyrelsens udstykningsapprobation, som skal foreligge senest 1 år efter overtagelsesdagen. Køber har modtaget udstykningsplan.

Køber skal tåle ulemper ved byggemodningens gennemførelse, herunder terrænregulering samt udlægning af eventuelle skråningsarealer.

Udgifter til udstykning, herunder honorar til landsinspektør, matrikelkort, statsafgift, skelpæle m.m. betales af sælger.

Køber afholder alle tilslutningsafgifter og ledningsudgifter til tilslutningssted.

Køber respekterer de servitutter af såvel offentlig retlig som privatretlig karakter, som måtte have pålagt ejendommen indenfor udstykningsplanens ramme.

Køber har ret til omgående og for egen regning at lade jordbunden undersøge. Såfremt køber senest 20 dage efter sluttedlens dato overfor

sælger ved geoteknisk rapport dokumenterer, at der kræves ekstra fundering/pilotering, kan køber træde tilbage fra handlen, medmindre sælger, inden 10 dage efter at have modtaget den nævnte rapport, accepterer at betale udgifterne til den nødvendige ekstrafundering og/eller pilotering ifølge tilbud. Det aftalte beløb indsættes på spærret konto i sælgers navn, idet sælger opbeholder forrentningen, indtil beløbet hæves. Beløbet kan alene udbetales til det firma, som har udført arbejdet, mod behørig attesteret regning. Udgiften til ekstrafundering og/eller pilotering er således ikke at betragte som et nedslag i prisen.

15. Refusion

Såfremt grunden ikke er selvstændigt vurderet, betales der efter andel af den samlede ejendoms skatter, afgifter og andre pligtige bidrag efter følgende regler: **Køber** betaler en efter grundareal forholdsommæssig andel af den samlede ejendoms grundskatter ekskl. grundskat af byggeretsværdi for eksisterende bygninger. Sælger betaler afgifter, der alene vedrører ejendommens bebyggelse. **Køber** betaler andel i øvrige afgifter mv. forholdsommæssigt efter grundens areal.

17. Parcellsalgserklæring og tilbudspligt

Sælger erklærer, at bestemmelserne i parcellsalgsloven er opfyldt (Lov 305 af 30/6 1922)

Køber er bekendt med, at der kan være tilbudspligt på ejendomme med et grundareal på 6.000 kvm og derover (Lov 328 af 18/6 1969).

Erklæring

Undertegnede parter erklærer ved vor underskrift, at foranstående specielle betingelser for grunde er gældende for handlen i det omfang, sluttedlen ikke har fraveget de specielle betingelser.

Dato: _____ Dato: _____

Sælger _____ Køber: _____

Sælger/sælgers ægtefælle: _____ Køber: _____