

Skriftlige spørgsmål til justitsministeren og dennes svar herpå:

Spørgsmål:

»Hvad er begrundelsen for ikke at betragte køb af fast ejendom som forbrugerkøb?«

Svar:

Købeloven gælder ikke for køb af fast ejendom. Dette følger af den gældende regel i § 1, stk. 2, som efter forslaget overføres til § 1 a, stk. 1. Det antages imidlertid, at købeloven i vidt omfang kan anvendes analogt på fast ejendom.

Den foreslåede definition af forbrugerkøb (§ 4 a) kommer på grund af reglerne om lovens anvendelsesområde ikke til at gælde for køb af fast ejendom.

Med hensyn til muligheden for at anvende forslaget regler analogt på køb af fast ejendom foretaget af forbrugere henvises til købelovudvalgets betænkning (nr. 845/1978) side 55. Som det fremgår af udvalgets bemærkninger, vil det ikke på grundlag af en analogislutning være muligt at betragte reglerne som *ufravigelige* også for så vidt angår køb af fast ejendom. Derimod vil der ved anvendelse af aftalelovens § 36 kunne ske en regulering af vilkår i slutsedler og skøder, og en gennemførelse af lovforslaget må antages i et vist omfang at påvirke rækkevidden af reglen i aftaleloven, således at bestemmelser, der begrænser køberens rettigheder, i videre omfang end hidtil vil kunne tilsidesættes som urimelige. Justitsministeriet overvejer imidlertid at nedsætte et udvalg med den opgave at behandle spørgsmålet om, hvorvidt der bør gennemføres en særlig lovgivning om beskyttelse af forbrugere ved aftaler om køb og opførelse af fast ejendom.

Spørgsmål:

»Vil det være muligt at formulere en lovbestemmelse i købelovens afsnit om forbrugerkøb, der præciserer, at en genstand anses for at være mangelfuld, når den ikke anvendes uden væsentlig risiko for skade på per-

son, medmindre køberen inden køkets afslutning er blevet bekendt hermed? Samt at det ligeledes må betragtes som en mangel, at en genstand, der normalt kan vedligeholdes, i det foreliggende tilfælde *ikke* kan vedligeholdes og der ikke inden køkets afslutning er givet oplysning herom.

Svar:

1. Efter § 76, stk. 1, nr. 4, i det foreslåede nye kapitel i købeloven om forbrugerkøb skal salgsgenstanden anses for at være mangelfuld, hvis genstanden er af anden eller ringere beskaffenhed eller brugbarhed, end den ifølge aftalen og de foreliggende omstændigheder skulle være. Som anført af købelovudvalget i bemærkningerne til denne regel i betænkningen om forbrugerkøb (nr. 845/1978) side 71 skal der ved bedømmelsen af genstandens beskaffenhed og brugbarhed bl. a. lægges vægt på, om det vil være farligt at benytte den. Det følger således klart af den foreslåede almindelige mangelsdefinition, at en genstand, der ikke kan anvendes uden væsentlig risiko for personskaade, må anses for at være mangelfuld, medmindre køberen på grundlag af sælgerens oplysninger og de i øvrigt foreliggende omstændigheder var eller burde være bekendt med risikoen. Den almindelige regel medfører endvidere, at genstanden efter omstændighederne må anses for at lide af en mangel, hvis den ikke kan benyttes uden en risiko for personskaade, selv om risikoen ikke kan betragtes som væsentlig.

Det samme gælder, hvis genstandens brug medfører fare for tingskaade.

Efter justitsministeriets opfattelse kan der herefter ikke antages at være behov for en særregel, der præciserer, at en genstand, der ikke kan anvendes uden væsentlig risiko for personskaade, normalt må anses for mangelfuld. En sådan regel må tværtimod anses for uheldig, fordi den kan friste til den modsæt-