

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Hovedformålet med dette lovforslag er at sikre forbrugere en rimelig og tidssvarende beskyttelse i forbindelse med aftaler om erhvervelse af bolig.

Forslagets kapitel 1 tilsigter at beskytte både køber og sælger ved at begrænse problemerne med mangler ved fast ejendom. De foreslåede regler går ud på, at en sælger, som ikke har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, som hovedregel skal kunne undgå at hæfte for fysiske mangler ved bygningen, hvis sælgeren sørger for, at køberen modtager en tilsandsrapport, der er udarbejdet af en beskikket bygningsinspektør, og et tilbud om tegning af en ejer-skifteforsikring mod skjulte fejl.

Forslagets kapitler 2 og 3 går ud på at indføre en fortrydelsesret, der skal gælde ved forbrugers køb af fast ejendom m.v. samt bestilling af hele bygninger.

Der foreslås endvidere en forlængelse af købelovens reklamationsfrist for så vidt angår mangler ved byggematerialer. Det foreslås, at fristen forlænges fra 1 år til som udgangspunkt 5 år.

Lovforslaget bygger på to betænkninger fra Justitsministeriets udvalg om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Det drejer sig om betænkning nr. 1110/1987 om tilbagetrædelsesret ved aftaler om køb af fast ejendom og opførelse af bygning og betænkning nr. 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

2. Gældende ret

2.1. Fysiske mangler ved fast ejendom

Købeloven gælder ikke for køb af fast ejendom, jf. lovens § 1 a, stk. 1. Mange af lovens regler udtrykker imidlertid almindelige køberetlige grundsætninger, og principperne i købeloven anvendes derfor i vidt omfang også ved køb og salg af fast ejendom. Dette gælder bl.a. reglerne om mangler.

En fysisk mangel angår ejendommens fysiske tilstand, f.eks. fejl ved murværk eller tag. Ulovlige bygningsindretninger er i retspraksis blevet behandlet på samme måde som fysiske mangler, formentlig for-

di en ulovlig bygningsindretning som regel kan lovliggøres ved en fysisk »udbedring«.

Efter retspraksis foreligger der en fysisk mangel ved en fast ejendom, hvis ejendommen ikke svarer til, hvad sælgeren har garanteret, eller hvad køberen over for sælgeren har forudsat. Endvidere foreligger der en mangel, hvis ejendommen ikke svarer til, hvad køberen med rimelighed kunne forvente.

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

Ved afgørelsen af, om der foreligger en mangel, lægges der vægt på en række konkrete forhold som ejendommens alder, beliggenhed og bygningsmåde, købsaftalens indhold – herunder prisen – og omstændighederne ved aftalens indgåelse. Afgørelsen er skønsmæssig.

Ved køb af fast ejendom er køberens mangelsbeføjelser at hæve aftalen, at kræve forholdsmæssigt afslag i købesummen eller at kræve erstatning. Efter entrepriseretlige regler kan køberen have krav på, at den pågældende entreprenør afhjælper fejl ved byggeriet.

En aftale om køb af fast ejendom kan som udgangspunkt kun hæves, hvis manglen er væsentlig, eller hvis sælgeren har handlet svigagtigt. Væsentlighedskravet er meget strengt ved køb af fast ejendom, fordi det normalt vil være et overordentligt indgribende retsmiddel at tvinge sælgeren til at tage ejendommen tilbage, efter at handlen er berigtiget.

Et forholdsmæssigt afslags funktion er at korrigere den købspris, som parterne har aftalt, når det viser sig, at ejendommen ikke har den værdi, som den efter aftalen skulle have. Køber kan derfor have krav på forholdsmæssigt afslag, selv om der for så vidt ikke er noget at bebrejde sælgeren, idet begrundelsen for afslaget er, at den pris, som sælgeren har fået for ejendommen, på grund af manglerne er for høj. Køberen kan efter almindelige obligationsretlige regler som udgangspunkt kræve et forholdsmæssigt afslag i købesummen, hvis der foreligger en værdiforringende mangel. I retspraksis fraviges dette ud-