

Hvis der er udarbejdet en tilstandsrapport i forbindelse med overdragelse af en fast ejendom, vil dens helt centrale virkning i forholdet mellem køber og sælger være, at de fejl, som omtales i rapporten, ikke senere vil kunne påberåbes som mangler, hvis køberen har modtaget tilstandsrapporten inden købsaftalens indgåelse. Det vil endvidere efter omstændighederne kunne komme køber til skade, såfremt han undlader at reagere på klare advarsler, som findes i en tilstandsrapport.

I retspraksis er det derimod på flere punkter uafklaret, hvilken betydning en tilstandsrapport har, hvis der efter købet viser sig fejl, som *ikke* er omtalt i rapporten. Det kan således ofte give anledning til tvivl, om den bygningsagkyndige har begået en fejl ved ikke at opdage det pågældende forhold. Blandt de uafklarede spørgsmål kan i øvrigt nævnes, om der ud fra risiko- eller identifikationssynspunkter i almindelighed kan gøres erstatningsansvar gældende mod en godtroende sælger på grund af den sagkyndiges fejl, om rapportens oplysninger i almindelighed må anses som en garanti fra den bygningsagkyndiges eller sælgerens side, om sælgeren kan rejse krav mod den bygningsagkyndige, hvis den bygningsagkyndige ved en fejl har overset en mangel, og sælgeren har måttet betale et beløb til køberen på grund af manglen, og om sælgeren kan kræve erstatning af den bygningsagkyndige, såfremt sælgeren alene har måttet betale et forholdsmæssigt afslag til køber. Det er endvidere tvivlsomt, i hvilket omfang en bygningsagkyndigs fejl bør komme køberen til skade, hvis det er køberen, der har rekvireret rapporten.

Der henvises i øvrigt til redegørelsen i betænkning nr. 1276/1994, s. 136-148.

2.3. Ejerskifteforsikring

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.

Ejerskifteforsikringer er først for få år siden blevet introduceret på forsikringsmarkedet. Der er blevet introduceret navnlig to typer af forsikringer: Kaskolignende forsikringer og sælgeransvarsforsikringer.

Kaskolignende forsikringer tegnes normalt af køberen og dækker risikoen for, at der er fejl ved ejendommen. Forsikringen dækker de fejl, som er omfattet af policens bestemmelser, uanset om fejlen giver mulighed for at rette mangelskrav mod sælgeren. Retsforholdet mellem køber og sælger er således uden betydning for, om forsikringen dækker. Disse

forsikringer giver sælgeren en indirekte beskyttelse på grund af reglen i erstatningsansvarslovens § 19, som medfører, at forsikringsselskabet ikke efterfølgende kan rejse krav mod sælgeren vedrørende forhold, der er dækket af kaskoforsikringen, medmindre sælgeren har handlet forsættligt eller groft uagtsomt.

Ansvarsforsikringer tegnes af sælgeren, undertiden med køberen som medforsikret. Forsikringen dækker sælgerens risiko for at blive gjort ansvarlig for mangler ved den solgte ejendom. Retsforholdet mellem køber og sælger er således afgørende for, om forsikringen dækker, idet en af de grundlæggende betingelser er, at køberen kan gøre mangelsbeføjelser gældende. En sælgeransvarsforsikring giver køberen en indirekte beskyttelse på den måde, at køberen ikke behøver at bekymre sig om, hvorvidt sælgeren i givet fald vil være i stand til at betale. Køberen risikerer dog alligevel, at ansvarsforsikringen ikke dækker, selv om køberen kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende mod sælgeren. Dette kan enten skyldes særlige forbehold i forsikringsaftalen, eller at sælgeren har vildledt forsikringsselskabet ved at give forkerte oplysninger eller ved at fortie oplysninger, jf. forsikringsaftalelovens §§ 4 og 6.

I betænkning nr. 1276/1994 er der på side 44-54 redegjort for de ejerskifteforsikringer, som er på markedet.

2.4. Fortrydelsesret.

Der gælder ingen almindelige regler om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom.

Lov om visse forbrugeraftaler, som indeholder særlige regler om fortrydelsesret, gælder ikke for køb af fast ejendom.

I 1994 har Rådet imidlertid vedtaget et EU-direktiv om beskyttelse af køberen i forbindelse med visse aspekter ved kontrakter om brugsret til fast ejendom på timeshare-basis. Dette direktiv, som skal gennemføres i medlemslandene senest i 1997, indeholder bl.a. regler om en generel fortrydelsesret for erhververe af visse timeshare-boliger.

2.5. Reklamationsregler ved køb af byggematerialer m.v.

Ved køb af løsøre, herunder byggematerialer, skal mangler ved det købte efter købelovens §§ 54 og 83 være påberåbt af køberen inden 1 år fra overgivelsen af det købte til køberen. Overholder køberen ikke reklamationsfristen, kan køberen ikke senere påberåbe sig, at det købte er mangelfuldt. 1-års fristen gælder ikke, hvis leverandøren har udstedt en garan-