

Sælgeren skal levere tilstandsrapporten og forsikringsoplysningen. Det er ikke nok, at sælgeren ved, at køberen selv har fået udarbejdet en rapport og selv har indhentet tilbud på en ejerskifteforsikring. Derimod er det uden betydning, om sælgeren selv har rekvireret tilstandsrapporten eller f.eks. har købt den af et tidligere køberemne.

Den foreslåede bestemmelse regulerer ikke spørgsmålet om, hvad der udgør en mangel ved en fast ejendom.

Begrænsningen af sælgers hæftelse angår alene de mangler, som den bygningssagkyndiges undersøgelse retter sig mod, dvs. fysiske mangler ved bygningerne, bortset fra ulovlige bygningsindretninger m.v. Sælgeren hæfter uændret for vanhjemmel og andre retlige mangler samt for mangler, der alene vedrører grunden.

Indirekte kan forhold vedrørende grunden have eller senere få betydning for bygningernes tilstand, og sådanne forhold skal indgå i den bygningssagkyndiges undersøgelse. I betænkning nr. 1276/1994, side 211, nævner udvalget som eksempel, at den bygningssagkyndige skal tage stilling til, om bygningens sokkelhøjde er tilstrækkelig, såfremt der står vand på grunden. Begrænsningen af sælgers hæftelse omfatter også sådanne forhold.

Det foreslås i stk. 1, 2. pkt., at sælgeren som udgangspunkt ikke skal kunne gøres ansvarlig for, at den bygningssagkyndige har undladt at omtale en mangel. Har den bygningssagkyndige ved en fejl overset en mangel, vil der således ikke på dette grundlag alene kunne rejses erstatningskrav mod sælgeren.

Det fastsættes i stk. 2, at sælgeren skal levere rapporten og forsikringsoplysningen, inden køberen binder sig. Køberen skal således have modtaget rapporten, inden der indgås en købsaftale. Hvis aftalen indgås ved, at sælgeren antager et købstilbud fra køberen, skal køberen have modtaget rapporten og forsikringsoplysningen allerede inden afgivelsen af købstilbudet, idet et tilbud er bindende, når det er afgivet og kommet til modtagerens kundskab.

Det forudsættes, at en aftale anses for indgået, uanset om aftalen er endelig eller er betinget af et eller flere forhold. Der vil imidlertid ikke være noget til hinder for, at sælgeren kan afgive et bindende salgstilbud, mens køberen på sin side afventer en tilstandsrapport og et forsikringstilbud, der først indhentes senere.

Efter stk. 3 skal køberen, inden den pågældende binder sig, jf. stk. 2, være gjort bekendt med, hvilken betydning sælgerens fremlæggelse af tilstandsrapport og forsikringstilbud har for retsstillingen mellem køber og sælger. Udtrykket »skal sikre sig, at

køberen er bekendt med« betyder, at det ikke er tilstrækkeligt, at der findes en omtale eller afskrift af loven i en fortrykt del af en standardkøbsaftale. Sælgeren må sørge for, at køberen orienteres udtrykkeligt om, at fremlæggelsen af tilstandsrapporten og forsikringsoplysningen betyder, at køberen som udgangspunkt er afskåret fra senere at gøre mangelsbeføjelser gældende over for sælgeren. Da sælgeren i givet fald vil skulle bevise, at han har opfyldt sin informationspligt, bør denne information gives skriftligt. Er det åbenbart, at køberen på anden måde må være bekendt med disse regler, f.eks. fordi køberen under salgsforhandlingerne bistås af en advokat eller ejendomsformidler, eller fordi køberen selv er advokat eller ejendomsformidler, behøver sælgeren dog ikke selv informere yderligere, jf. bestemmelsens 2. pkt.

Stk. 4 indeholder nogle undtagelser fra reglen i stk. 1.

For det første gælder de gunstige retsvirkninger for sælgeren ikke med hensyn til mangler, som er opstået i perioden mellem udarbejdelsen af tilstandsrapporten og det tidspunkt, hvor risikoen for hændelige skader m.v. efter almindelige regler overføres til køberen. Dette sker normalt på overtagelsesdagen. Fejl, som opstår i perioden mellem udarbejdelsen af tilstandsrapporten og overtagelsesdagen, vil i de sædvanlige tilfælde, hvor overtagelsesdagen ligger forholdsvis kort tid efter aftalens indgåelse, normalt være fejl, der skyldes en ikke forudset ydre begivenhed som f.eks. en rørsprængning. I andre tilfælde vil det være vanskeligt at bevise, at en fejl er opstået i denne mellempriode. Der vil formentlig i praksis være en formodning for, at den bygningssagkyndige burde have omtalt en fejl, som efterfølgende opdages af køberen, og som må antages at have været til stede ved overtagelsen. Det vil efter almindelige bevisregler være køberen, der skal bevise, at en mangel er opstået i mellemprioden.

Denne bestemmelse kan fraviges ved aftale, således at sælgeren ikke hæfter for fejl, der opstår i mellemprioden, jf. lovforslagets § 21, stk. 1.

For det andet fritages sælgeren ikke for mangels-hæftelsen for så vidt angår, hvad der normalt med en samlebetegnelse kaldes ulovlige bygningsindretninger. Baggrunden for denne begrænsning er, at de bygningssagkyndige udover, om bygge Lovgivningens krav er opfyldt, kun i få tilfælde vil have sagkundskab til at kunne vurdere, om bygningen med tilhørende installationer m.v. er lovligt indrettet og benyttet. Endvidere har Assurandør-Societetet oplyst over for Justitsministeriet, at det ikke på nuværende tidspunkt kan forventes, at der vil kunne tegnes kasko-