

F. t. l. vedr. erhvervelse af fast ejendom m.v.

lignende ejerskifteforsikringer, som dækker ulovlige bygningsindretninger.

For det tredje gælder de gunstige retsvirkninger ikke, hvis sælgeren har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt i relation til det forhold, som køberen vil påberåbe sig, jf. stk. 4, 2. pkt. Køberen kan fortsat gøre en mangel gældende, hvis sælgeren f.eks. har rettet i tilstandsrapporten inden den gives til køberen, eller hvis sælgeren har undladt at gøre opmærksom på en mangel, som sælgeren vidste ville være skjult for den bygningsagkyndige. Ved udformningen af rapportskemaerne vil det blive sikret, at den bygningsagkyndige i forbindelse med sin undersøgelse spørger sælgeren om forhold, som en sagkyndig ikke kan se, men som en sælger vil opdage ved at bo i huset – f.eks. om der trænger vand ind, når det regner, eller om der tidligere er foretaget omfattende reparationsarbejder. Sælgeren vil kunne gøres ansvarlig, såfremt han ved besvarelsen af disse spørgsmål handler svigagtigt eller groft uagtsomt.

Det må antages, at der skal meget til, før en uprofessionel sælgers adfærd vil blive karakteriseret som svigagtig eller groft uagtsomt, når ejendommen er gennemgået af en bygningsagkyndig. Det vil normalt ikke kunne kræves, at sælgeren foretager en kritisk gennemgang af tilstandsrapporten for at kontrollere, om den bygningsagkyndige har overset noget. Sælgeren behøver endvidere ikke undersøge og selv oplyse om de for en fagmand synlige forhold som f.eks. tagets og træværkets alder og tilstand, betydningen af, at der er skjulte installationer o.s.v. Grov uagtsomhed vil normalt heller ikke foreligge, selv om 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 en mindre revnedannelse, som er blevet udbedret. Derimod vil sælgeren handle groft uagtsomt, hvis han f.eks. undlader at oplyse, at han for nylig har overmalet en fugtplet, som er opstået, efter at der er trængt vand ind.

Køberen er heller ikke afskåret fra at kræve erstatning på grundlag af en garanti. Der skal imidlertid være tale om en garanti »vedrørende det pågældende forhold«. Det betyder, at sælgerens indeståelse skal være rettet mod et bestemt angivet forhold ved bygningens fysiske tilstand. Som eksempel kan nævnes en tilkendegivelse om, at sælgeren indestår for, at alle termoruder er hele, eller at ejendommen er fri for svamp.

Medmindre sælgeren handler erhvervsmæssigt, vil han således ikke gyldigt kunne give en »blanco-ga-

ranti« gående ud på, at sælgeren indestår for, at der ikke er mangler ved ejendommen. Dette ville være i strid med reglen i lovforslagets § 21, stk. 1, 1. pkt., hvorefter reglerne i kapitel 1 kun kan fraviges til skade for en af parterne, hvis den pågældende handler erhvervsmæssigt.

I modsætning til garantitilfældene omfatter sælgerens fritagelse for mangelhæftelsen også køberens individuelle forudsætninger med hensyn til ejendommens fysiske tilstand. En køber kan undertiden have en forudsætning, hvis manglende opfyldelse ikke medfører, at der kan siges at foreligge en »fejlk« ved ejendommen i den forstand, hvori dette udtryk bruges i lovforslaget, jf. de almindelige bemærkninger, pkt. 4.1. Som eksempel herpå kan nævnes en forudsætning om, at en meget gammel ejendoms kælder, som af sælgeren bruges til opmagasinering, er så tør, at der uden problemer kan indrettes soveværelser i kælderen. Et sådant forhold er som udgangspunkt ikke omfattet af den bygningsagkyndiges undersøgelse og vil normalt heller ikke være dækket af en ejerskifteforsikring. Køberen vil imidlertid i medfør af bestemmelsen i stk. 3 altid være bekendt med, at fremlæggelsen af tilstandsrapporten og forsikringstilbudet betyder, at køberen ikke vil kunne gøre mangelsindsigelser gældende mod sælgeren, medmindre denne har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. I denne situation må køberen herefter bringe forholdet på det rene ved at forlange, at det pågældende forhold undersøges inden aftalens indgåelse, eller at sælgeren giver en garanti, eller køberen må gå det skridt videre at gøre opfyldelsen af den særlige forudsætning til en egentlig betingelse for handlen. En sådan afklaring, inden der handles, vil være til fordel for begge parter.

For det fjerde fritages sælgeren ikke for erstatningsansvar efter almindelige regler, hvor sælgeren som entreprenør eller bygherre selv har stået for opførelsen af bygningen med videresalg for øje. Der foreslås således bl.a. ingen ændring af professionelle bygherrens og bygmestres særlige erstatningsansvar for fagfejl m.v.

Bestemmelsen i stk. 5 drejer sig om køberens ret til at indtræde i krav mod tidligere led, selv om sælgerens mangelhæftelse er bortfaldet efter reglerne i stk. 1. Procesøkonomiske grunde taler i almindelighed for, at en mangel kan gøres gældende direkte over for den, der har forvoldt manglen, eller i hvis ejertid den er opstået. Efter Justitsministeriets opfattelse ville det være urimeligt, såfremt et tidligere led, i hvis ejertid en mangel har været til stede, skulle kunne slippe for at hæfte for den pågældende mangel alene på grund af den for ham tilfældige omstændighed, at en senere sælger har besluttet sig for at få