

Spm. nr. S 1486

Til justitsministeren (21/2 96) af:

Svend Aage Jensby (V):

»Kan ministeren bekræfte, at det ikke efter den 1. januar 1996 i forbindelse med ikkeerhvervs-mæssigt salg af fast ejendom er muligt for sælgeren, herunder eksempelvis også et privat eller offentligt skiftet dødsbo, gennem en ansvarsfraskrivelsesklausul i købsaftalen at friholde sig for ansvar for forhold, der strider mod offentlige forskrifter, herunder mangler, der skyldes ulovlige bygningsindretninger?«

Begrundelse

Efter ikrafttræden 1. januar 1996 af lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. er der selv blandt advokater og ejendomsformidlere opstået tvivl om forståelsen og rækkevidden af en række af lovens bestemmelser, herunder om den i spørgsmålet nævnte problemstilling (lovens § 21, stk. 1), hvorfor en afklaring heraf skønnes påtrængende.

Svar (4/3 96)

Justitsministeren (Bjørn Westh):

Efter kapitel 1 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., der trådte i kraft den 1. januar 1996, kan den, der sælger en bolig, som udgangspunkt undgå at hæfte for fysiske mangler ved ejendommens bygninger, hvis køberen modtager en tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring. Efter lovens § 2, stk. 4, kan køberen dog bl.a. fortsat påberåbe sig, at et forhold ved bygningerne strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter.

Der er tale om en frivillig ordning. Hvis sælgeren undlader at fremlægge en tilstandsrapport m.v., gælder de almindelige ulovbestemte regler om mangler ved fast ejendom, herunder de nedenfor anførte regler vedrørende sælgerens mulighed for at fraskrive sig ansvaret for visse mangler. I det pågældende lovforslags bemærkninger (almindelige bemærkninger, pkt. 4.1.) anføres herom bl.a.:

»Ordningen er frivillig. Det er op til sælgeren, om han ønsker at få lavet en tilstandsrapport og indhente tilbud på en ejerskifteforsikring. Sælgeren kan vælge at løbe risikoen ved ikke at

benytte ordningen og i stedet måske prøve at få indføjet nogle ansvarsfraskrivelsesklausuler i købsaftalen.«

Bestemmelserne i loven skal således ikke forstås sådan, at sælgeren *kun* kan undgå at hæfte for fysiske mangler ved bygningerne ved at fremlægge en tilstandsrapport m.v.

Det har hidtil været almindeligt, at købsaftaler og skøder indeholder et helt generelt forbehold om, at ejendommen sælges »som den er og forefindes« eller lignende. I retspraksis tillægges der som udgangspunkt ikke sådanne generelle og standardmæssige forbehold nogen retsvirkning. Dette udgangspunkt fraviges dog, hvis sælgeren er et bo under offentlig behandling, eller hvis der er tale om salg på tvangsauktion. Her lægges der ofte vægt på sælgerens ganske særlige interesse i at kunne fraskrive sig ansvaret.

I andre tilfælde, hvor sælgeren aldrig eller kun ganske kortvarigt har boet i ejendommen, forekommer det også, at sælgeren ønsker at indføre ansvarsfraskrivelse af generel karakter i aftalen. Det er ikke afklaret i retspraksis, i hvilket omfang generelle ansvarsfraskrivelse under disse omstændigheder har retsvirkning efter deres indhold, jf. herved betænkning nr. 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, s. 102.

I øvrigt er man i retspraksis meget restriktiv med hensyn til at anerkende klausuler om ansvarsfraskrivelse. Normalt tillægges en ansvarsfraskrivelse kun retsvirkning, hvis den drejer sig om bestemt angivne fejl. Desuden er det en betingelse for at anse klausulen for vedtaget, at ansvarsfraskrivelsen er konkret fremhævet over for køberen, dvs. at den ikke blot er optaget i en fortrykt standardformular, som køberen ikke har haft særlig anledning til at sætte sig nærmere ind i.

Der henvises i øvrigt til besvarelsen af spørgsmål nr. S 1487 fra samme spørger.

Spm. nr. S 1487

Til justitsministeren (21/2 96) af:

Svend Aage Jensby (V):

»Kan ministeren bekræfte, at en sælger af en fast ejendom efter den 1. januar 1996 hæfter for mangler, der skyldes ulovlige bygningsindretninger, herunder eksempelvis fejl vedrørende