

ejendommens pilotering, ulovlige elinstallationer, ulovlig tilbygning, ulovlig loftshøjde, overskridelse af bebyggelsesprocent, ulovlig benyttelse etc., selv om køberen har modtaget en tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring, og gælder dette også, selv om sælgeren hverken kendte eller burde kende manglernes tilstedeværelse?»

### 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 § 2, stk. 4), hvorfor en afklaring heraf skønnes påtrængende.

### Svar (4/3 96)

**Justitsministeren (Bjørn Westh):**

1. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. trådte i kraft den 1. januar 1996. Efter lovens kapitel 1 kan sælgeren af en fast ejendom, der hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren, eller som hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, 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 strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter. Dette gælder, selv om sælgeren hverken var eller burde være bekendt med, at det pågældende forhold var ulovligt.

I det pågældende lovforslags bemærkninger til den nævnte bestemmelse er bl.a. anført følgende:

»Baggrunden for denne begrænsning er, at de bygningsagkyndige, ud over om byggeslovgivningens 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 kaskolig-

nende ejerskifteforsikringer, som dækker ulovlige bygningsindretninger.«

Baggrunden for den pågældende bestemmelse er således, at sælgeren som udgangspunkt ikke bør fritages for mangels hæftelse med hensyn til forhold, som i almindelighed ikke belyses i en tilstandsrapport, og som køberen ikke kan forsikre sig imod.

2. Efter bestemmelsen i lovens § 2, stk. 4, kan køberen som nævnt påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter, selv om sælgeren har fremlagt en tilstandsrapport m.v. i overensstemmelse med reglerne i lovens kapitel 1. Det betyder, at sælgerens fritagelse for mangels hæftelse ikke omfatter den omstændighed, at et forhold er i strid med en servitut eller en offentligretlig forskrift.

Bestemmelsen i § 2, stk. 4, medfører derimod ikke, at sælgeren hæfter for eventuelle skader i en ulovlig bygningsdel. Selv om en tilbygning er opført uden fornøden tilladelse, hæfter sælgeren således f.eks. ikke for eventuelle råds-kader i den pågældende tilbygning, såfremt køberen har modtaget en tilstandsrapport m.v. Sælgeren hæfter heller ikke for eventuelle skader – f.eks. fugtskader – der er opstået som følge af, at en bygningsdel ikke er opført i overensstemmelse med gældende regler.

Det kan også nævnes, at den omstændighed, at en bygningsdel ikke opfylder alle byggeslovgivningens krav, ikke nødvendigvis medfører, at der foreligger en retligt relevant mangel, som kan påberåbes over for sælgeren. Som eksempel herpå kan nævnes Vestre Landsrets dom af 3. juli 1992, der er refereret således i H. Lind Jensen, Mangelsbeføjelser i forbindelse med køb af fast ejendom (1992), Dommerforeningens Domsoversigter, 1993:

»Pr. 10. juli 1982 solgte S sin villaejendom til K for en købesum på kr. 490.000, der berigtigedes med optagelse af ejerskiftelån kr. 392.000 og en kontant udbetaling på kr. 98.000. I januar 1985 reklamerede K over manglende foreskrevne ventilation af tagkonstruktionen og begyndende råd- og svampeangreb i tagkonstruktion. Ved syn og skøn konstateredes det, at der ikke var luftmelletrum mellem tag og isolering, og at der manglede ventilationsåbninger i tagkonstruktionen. Derimod kunne der ikke konstateres angreb af råd eller svamp. Udbedringsudgifterne ansløges til kr. 75.000 eksklusiv moms. K foretog herefter udbedring af forholdene og forelagde regningerne for skønsmanden, der