

## F. t. l. vedr. forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 3.1.

Til nr. 4

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 5

Den foreslåede ændring er hovedsagelig af redaktionel karakter, idet det præciseres, at bestemmelsen i lovens § 2, stk. 5 (der efter forslaget bliver stk. 6), alene sikrer, at køberens eventuelle krav mod en tidligere sælger m.v. ikke afskæres, blot fordi en senere sælger af ejendommen benytter lovens frivillige ordning med tilstandsrapporter og forsikringer og derved fritages for at hæfte for mangler ved ejendommens bygninger.

Det er ikke fuldt afklaret, om en køber, der indtræder i krav mod tidligere led i omsætningen, generelt kan gøre et større krav gældende mod det tidligere led, end køberen ville kunne gøre gældende mod sin egen sælger. Bestemmelsen regulerer ikke dette generelle spørgsmål.

Bestemmelsen fastslår, at det ikke må hindre køberen i at kunne gøre mangelskrav gældende mod et tidligere omsætningsled, at køberens aftalepart (sælgeren) har valgt at benytte den frivillige ordning, således at køberens krav mod den umiddelbare sælger af den grund er afskåret.

Den gældende bestemmelses formulering om, at køberen kan indtræde i krav mod tidligere omsætningsled »uden aftale« med sælgeren, er udeladt som overflødig. Det må antages, at i de her omhandlede tilfælde vil en køber også efter almindelige regler kunne indtræde i krav mod tidligere led uden aftale med sælgeren. Bestemmelsen regulerer nemlig tilfælde, hvor køberens krav mod sælgeren er bortfaldet på grund af lovens regler om den frivillige ordning, og hvor det er de samme forhold ved bygningens fysiske tilstand, som efter en trinvis bedømmelse af de enkelte handler begrundet, at køberen ellers ville have haft et krav mod sin sælger, og at sælgeren på sin side ville have haft et krav mod sin sælger etc.

Til nr. 7

Med den foreslåede ændring præciseres det, at den ejerskifteforsikring, som tilbydes køberen, ikke kun skal dække fejl, der slet ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men også fejl, som nok er berørt i rapporten, men som er beskrevet misvisende eller klart ufyldstgørende, således at køberen ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage fejlens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning ved sin beslutning om at købe ejendommen.

521 Fremsatte lovforslag (undt. finans- og tillægsbev.lovforslag)

Den foreslåede tilføjelse til bestemmelsen tager som nævnt sigte på klart ufyldstgørende eller misvisende beskrivelser i tilstandsrapporten. Udtrykket »forkert beskrevet« er et objektivi kriterium i den forstand, at det er uden betydning, om der eventuelt vil kunne gøres erstatningskrav gældende mod den bygningssagkyndige. Udtrykket omfatter både tilfælde, hvor fejlens fysiske karakter og omfang er forkert beskrevet, og tilfælde, hvor fejlen er forkert kategoriseret med hensyn til dens betydning og behovet for udbedring, jf. de anvendte rapportskemaers inddeling af skaderne i kategorierne K0-K3.

Det vil bero på en konkret vurdering, om en beskrivelse i tilstandsrapporten er »klart« forkert. Det er ikke i sig selv tilstrækkeligt, at den bygningssagkyndiges faglige bedømmelse af et forhold kan anfægtes, og afvigelser, der er uden væsentlig praktisk betydning for en køber, falder også uden for. Det afgørende er, om en køber på grundlag af rapportens beskrivelse af det pågældende forhold har været tilstrækkeligt advaret om fejlens karakter, omfang og betydning.

Forsikringen skal f.eks. dække i tilfælde, hvor det i tilstandsrapporten er anført, at der er revner i muren, som ikke behøver at blive udbedret, men hvor det viser sig, at de pågældende revner er sætningsrevner, som skyldes udbedringskrævende mangler ved funderingen (en »K1-skade«, der viser sig at være en »K3-skade«). Er det derimod anført i tilstandsrapporten, at et bestemt forhold bør undersøges nærmere (kategori »UN«), skal forsikringen ikke dække de fejl, der må antages at ville være blevet opdaget ved en sådan grundigere sagkyndig undersøgelse.

Til nr. 7

Ændringen er af redaktionel karakter og er en konsekvens af forslaget om at indsætte en ny § 21 a om generelle ansvarsfraskrivelsesklausuler m.v., jf. lovforslagets § 1, nr. 9.

Til nr. 8

Der er tale om en konsekvensændring, jf. lovforslagets § 1, nr. 3, hvorved der indføres et nyt stk. 3 i lovens § 2.

Til nr. 9

Den foreslåede bestemmelse gælder for købsaftaler, som er omfattet af reglerne i lovens kapitel 1.

Kapitel 1 gælder med enkelte undtagelser for aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren og/eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, jf. lovens § 1 (som ikke foreslås ændret).