

Inden for dette anvendelsesområde angiver loven den fremgangsmåde, sælgeren kan anvende for at opnå en generel fritagelse for at hæfte for fysiske mangler ved ejendommens bygninger, jf. reglerne i lovens § 2. Betingelserne for at opnå denne gunstige retsstilling er, at der fra sælgerens side fremlægges en tilstandsrapport og (som hovedregel) et forsikringstilbud - samt efter lovforslaget desuden et løfte til køberen om medfinansiering af forsikringspræmien, jf. lovforslagets § 1, nr. 3.

Det er et centralt element i lovens ordning, at sælgeren til gengæld for den beskyttelse, der ligger i at undgå mangels hæftelsen, må give køberen et fyldestgørende beslutningsgrundlag i form af tilstandsrapporten og forsikringstilbudet m.v. Med den foreslåede bestemmelse afklares det, at sælgeren inden for kapitel 1's anvendelsesområde ikke kan »slippe lettere«, men må følge den nævnte fremgangsmåde, hvis han ønsker at opnå den beskyttelse, som følger af loven.

Bestemmelsen berører ikke ordningens frivillige karakter. Vælger sælgeren at indgå handlen uden at fremlægge en tilstandsrapport og et forsikringstilbud m.v., gælder i stedet dansk rets almindelige regler om mangler ved salgsgenstanden, således at køberen som udgangspunkt kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, hvis der efterfølgende viser sig at være mangler ved ejendommen.

Bestemmelsen vedrører alene almindelige forbehold for mangler, generelle ansvarsfraskrivelser m.v. - herunder klausuler, hvorefter ejendommen sælges »som den er og forefindes«, »uden ansvar for mangler« eller med lignende generelt formulerede forbehold. Bestemmelsen indskrænker således ikke sælgerens muligheder efter almindelige regler for i købsaftalen at tage forbehold vedrørende konkrete, nærmere angivne forhold ved ejendommen, f.eks. et forbehold for svamp i en kælderkonstruktion, hvor der er konstateret omfattende fugt. Det må dog ud fra omgængelses-synspunkter forudsættes, at det pågældende forbehold begrunder i specielle forhold vedrørende den konkrete bygningsdel.

Der kan ikke altid skelnes umiddelbart skarpt mellem generelle og konkrete forbehold, ansvarsfraskrivelser m.v. Efter den foreslåede bestemmelse vil det være afgørende, om forbeholdet er holdt i almindelige vendinger, således at det er vanskeligt at overskue dets betydning. Bestemmelsen omfatter således bl.a. tilfælde, hvor sælgeren tager forbehold for en ubestemt mængde af mangler ved bestemte bygningsdele - f.eks. en klausul om, at sælgeren »ikke hæfter for mangler ved ejendommens tag«.

Bestemmelsen regulerer alene spørgsmålet om generelle forbeholds retsvirkning for så vidt angår de mangler/mangelsbeføjelser, der ville være omfattet af den fritagelse for mangels hæftelsen, som følger af lovens § 2 - det vil sige fysiske mangler ved ejendommens bygninger med de begrænsninger, der er nævnt i § 2, stk. 4 (som efter lovforslaget bliver stk. 5).

Den foreslåede bestemmelse gælder også i de særlige tilfælde, hvor generelt formulerede mangelsforbehold m.v. tidligere er blevet anerkendt som hovedregel i retspraksis - det vil navnlig sige ved salg fra dødsboer og konkursboer og ved salg på tvangsauktion. I disse tilfælde kan fremlæggelsen af en tilstandsrapport og et forsikringstilbud m.v. i givet fald søges suppleret med et forbehold vedrørende eventuelle mangler, der falder uden for den lovbestemte fritagelse for mangels hæftelsen. I praksis vil der navnlig kunne være tale om mangler ved grunden og mangler, der består i, at et forhold er i strid med offentligretlige forskrifter, jf. lovens § 2.

Det bemærkes, at den gældende lovs § 21, hvorefter reglerne i kapitel 1 som hovedregel ikke ved aftale kan fraviges »til skade« for køberen eller sælgeren, i de nævnte undtagelsestilfælde ikke kan antages at være til hinder for et sådant supplerende forbehold, som (også) ville have haft retsvirkning, hvis sælgeren havde undladt at benytte den frivillige ordning, dvs. undladt at fremlægge tilstandsrapport m.v.

Den foreslåede bestemmelse gælder også ved f.eks. ufyldstgjorte panthaveres videresalg af ejendomme, man har overtaget på tvangsauktion.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 3.2.

Til § 2

Efter lovforslagets § 1, nr. 3, skal sælgeren, for at undgå at hæfte for fysiske mangler ved bygningerne i medfør af reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., bl.a. skriftligt forpligte sig til at indbetale et beløb til køberen, der helt eller delvis dækker forsikringspræmien, hvis køberen vælger at tegne en ejerskifteforsikring.

Det er ikke en forudsætning for, at sælgeren kan undgå at hæfte for mangler, at køberen faktisk tegner en ejerskifteforsikring. Det er således til køberens fordel, hvis der tegnes en sådan forsikring. Sælgerens betaling af en del af præmien er derfor som udgangspunkt indkomstskattepligtig for køber efter princippet i statsskattelovens § 4. Det ville imidlertid stride afgørende mod det overordnede formål med lovforslaget, hvis køberen skulle betale skat af beløbet.