

kommissionens forslag til en almindelig afhjælpningsret i købeloven. Begrænsningen vedrører kun afhjælpningsretten, men ikke typehuserhververnes øvrige beføjelser.

Til § 12.

Foreligger der en mangel ved typehuset i forholdet mellem producenten og den køber eller bygherre, som han har truffet aftale med, følger det af § 12, at kravene mod producenten ikke alene kan rejses af bygherren eller (ved opførelse med salg for øje) første køber, men også af senere erhververe. Efter dansk rets almindelige regler må den ejer, der vil påberåbe sig en mangel, normalt holde sig til den, han selv har kontraheret med, og det beror herefter på almindelige erstatnings- og regresregler, om mangelsansvaret kan føres tilbage til producenten. I medfør af § 12 er producenten direkte ansvarlig overfor en hvilken som helst ejer af det deklarerede typehus, og dette giver typehusejerne en væsentlig bedre retsstilling, end de ville have efter almindelige regler.

Det vil være uden betydning for producentens ansvar, om en senere køber af typehuset ved købet kendte en mangel ved dette. Producenten må i alle tilfælde være forberedt på afhjælpning af mangelen, når betingelserne herfor er opfyldt.

Har producenten imidlertid én gang afhjulpnet en mangel eller f.eks. betalt erstatning for denne, kan ansvaret for manglen selvfølgelig ikke påny gøres gældende mod ham.

Til § 13.

§ 13 sikrer, at det beskrevne ansvar kun påhviler producenten. Har et typehus været solgt flere gange, før den aktuelle ejer gør en mangel gældende, er ingen af de mellemliggende ejere ansvarlige efter § 10, (men efter omstændighederne kan der være ansvar efter dansk rets almindelige regler om mangelansvar ved salg af fast ejendom).

En sælger kan selvfølgelig påtage sig ansvar efter § 10, men i så fald skal han gøre dette udtrykkeligt. Det er ikke tilstrækkeligt til at statuere ansvar efter § 10, at deklarationen har været fremlagt under salgsforhandlinger eller er vedlagt slutteddel eller skøde.

Til § 14.

Som nævnt i de almindelige bemærkninger til lovforslaget er der behov for at udbygge selve typehusdeklarationerne med nærmere bestemmelser om salgs- og leveringsbetingelser for typehuse. Det er ligeledes nævnt, at mere detaljerede bestemmelser på dette område må afvente yderligere overvejelser.

Lovforslagets §§ 14 (og 15, jfr. bemærkningerne til denne paragraf) betegner nogle første skridt på vejen mod en fastere regulering af salgs- og leveringsbetingelserne.

§ 14 giver boligministeren adgang til at fastsætte nærmere bestemmelser om, hvilke oplysninger tilbud vedrørende deklarerede typehuse skal indeholde, og hvorledes oplysningerne skal fremtræde. Der er således ikke tale om fravigelige eller ufravigelige lovbestemmelser, der regulerer indholdet af tilbud, men alene om en oplysningspligt. Som nærliggende forhold, der skal gives oplysninger om, kan ud over pris og byggetid nævnes prisregulering og forlængelse af tidsfrister.

En del af de tilfælde, hvor erhververe af enfamiliehuse er kommet ud for bekostelige bygningskader, omfatter sætningsskader som følge af, at der ikke er udført fornøden ekstrarundering. Dette skyldes atter, at byggegrundens beskaffenhed ikke på forhånd er bragt på det rene, f.eks. ved jordbundsundersøgelser.

Sætningsskader vil formentlig forekomme i betydeligt mindre omfang i enfamiliehusbyggeriet ved den snarlige indførelse i bygningsreglementet af den nye funderingsnorm, som Dansk Ingeniørforening har udarbejdet. Ved normens udarbejdelse har man særlig været opmærksom på erfaringerne om sætningsskader i enfamiliehusbyggeri.

Spørgsmålet om en egentlig deklaraionsordning for byggegrunde vil i øvrigt blive nærmere overvejet, bl. a. med henblik på at modvirke bygningskader af den nævnte art.

Hvad deklarerede typehuse angår, vil der i medfør af § 14 (og § 15, jfr. senere) blive stillet krav om, at spørgsmålet om byggegrundens beskaffenhed og ansvaret herfor bliver afklaret mellem producent og bygherre/køber.

I tilbudene må der være taget nærmere stilling til omfanget af jordbundsundersøgelser, til betalingen herfor og til ansvaret/risikoen for byggegrundens beskaffenhed.

Spørgsmålet er især aktuelt, når typehuset opføres på bygherrens egen grund, idet det her som hovedregel vil være bygherren, der har ansvaret/risikoen for byggegrunden. Opføres typehuse med salg for øje, hæfter producenten normalt for byggegrundens beskaffenhed som grundsælger efter almindelige regler.

Boligministerens brug af § 14 må afstemmes med de bestemmelser, som handelsministeren eventuelt vil indføre om oplysningspligt for ejendomsrådgivere og ejendomshandlere vedrørende de økonomiske konsekvenser ved salg af bl. a. enfamiliehuse.