

gangspunkt dog, idet der ved afgørelsen af, om køberens bør tilkendes et afslag, lægges vægt på manglens omfang og betydning for køberens.

Efter almindelige erstatningsregler kan køberens kun kræve erstatning, hvis køberens på grund af fejlen har lidt et økonomisk tab. Tabet skal være påregneligt for sælgeren, og der skal foreligge et ansvarsgrundlag. Ved køb af fast ejendom kan ansvarsgrundlaget i praksis enten være sælgers culpa (svig eller anden tilsidesættelse af sælgerens loyale oplysningspligt) eller en garanti. Er ejendommen opført med salg for øje, hæfter sælgeren i videre omfang, herunder for håndværksmæssige fejl begået under opførelsen.

Sælgerens loyale oplysningspligt er et centralt begreb, som indebærer, at sælgeren skal oplyse køberens om alle ikke-bagatelagte forhold, som sælgeren kender eller burde kende, og som den pågældende må regne med, at køberens vil lægge vægt på.

Vurderingen af, hvad en ikke-bygningssagkyndig sælger burde have været bekendt med, må nødvendigvis være meget konkret. Der lægges navnlig vægt på, om sælgeren i sin ejertid har haft grund til at nære mistanke om forholdet. Hvis det f.eks. flere gange har været nødvendigt at reparere revner i muren, bør sælgerens som regel få mistanke om, at revnerne kan skyldes dårlig fundering.

Hvorvidt der er givet en garanti, beror på en konkret fortolkning af aftalens ordlyd og omstændighederne ved aftalens indgåelse.

En køber har som udgangspunkt ikke pligt til at egen drift at besigtige ejendommen før købet. Men hvis køberens har besigtiget ejendommen inden købet eller trods opfordring fra sælgeren har undladt at besigtige ejendommen, kan køberens som udgangspunkt ikke påberåbe sig mangler, som burde have været opdaget ved en sådan besigtigelse. Denne regel gælder dog ikke, hvis sælgerens har handlet svigagtigt.

I almindelighed stilles der ikke strenge krav til en købers evne til at opdage mangler ved en undersøgelse af en fast ejendom. Det skyldes, at køberens i langt de fleste tilfælde savner de faglige forudsætninger for at kunne vurdere ejendommens kvalitet i detaljer. En køber kan dog normalt ikke bevare sine mangelsindsigelser ved under besigtigelsen at holde sig i uvidenhed om fejl, som er almindeligt forekommende, og som i den pågældende ejendom kunne opdages af en ikke-fagmand, navnlig ikke, hvis der er tale om et brugt hus. Der stilles strengere krav til køber, hvis den pågældende er bygningskyndig eller erhvervsmæssigt beskæftiger sig med opførelse eller videresalg af ejendomme.

Køberens undersøgelsespligt må i praksis ofte vejes op mod kravet til sælger om loyalt at oplyse om de mangler, som sælgerens er eller burde være bekendt med.

Hvis køberens inden købet af en godtroende sælger er blevet opfordret til at undersøge et bestemt angivet forhold nærmere, vil køberens normalt ikke senere kunne påberåbe sig det pågældende forhold som en mangel ved ejendommen, hvis han undlader at følge opfordringen. Helt generelt formulerede opfordringer til at besigtige ejendommen har derimod ingen retsvirkning.

For sælgerens hæftelse for mangler gælder en forældelsesfrist på 20 år.

Der henvises i øvrigt til redegørelsen i betænkning nr. 1276/1994, s. 111-132.

2.2. Tilstandsrapporter

Efter lov om begrænsning af energiforbruget i bygninger skal der foreligge en energiattest ved salg af bygninger, som er opført før 1. februar 1979, eller hvortil byggetilladelse er meddelt inden dette tidspunkt. Foreligger der ikke en energiattest, skal der afholdes et varmesyn. Undtaget fra kravet om varmesyn er bl.a. ejerlejligheder og sommerhuse. Et varmesyn er en teknisk gennemgang af bygningens energimæssige tilstand og er primært rettet mod isoleringsforholdene, tætninger og varmeanlæg. Varmesyn foretages af dertil beskikkede teknikere (energikonsulenter). I energikonsulentens varmesynsrapport omtales, hvilke arbejder der skal udføres, for at bygningen kan få en energimæssigt rimelig standard, således at der vil kunne udstedes en energiattest for ejendommen. Rapporten indeholder desuden et skøn over, hvor meget disse arbejder vil koste, og hvor meget varme der i givet fald kan spares. Som et led i moderniseringen af konsulentordningerne på energiområdet er der planlagt en revision af varmesynsordningen. Miljø- og Energiministeriet vil i efteråret 1995 fremsætte lovforslag herom.

Ud over reglerne om varmesyn m.v. findes der ikke i lovgivningen noget krav om, at en fast ejendom i forbindelse med ejerskifte skal besigtiges af en bygningssagkyndig med henblik på at få lavet en rapport om ejendommens fysiske tilstand. Efter lov om omsætning af fast ejendom skal den, der erhvervsmæssigt udbyder en ejendom til salg, samt ejendomsformidlere derimod rådgive parterne om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, jf. nedenfor under pkt. 3.

Der er som udgangspunkt ikke knyttet særlige retsvirkninger til at undlade at få foretaget en bygningssagkyndig besigtigelse.