

ti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller – i forbrugerkøb – uæderligt.

Den absolutte reklamationsfrist i købelovens §§ 54 og 83 kan fraviges ved aftale eller sædvane, men i forbrugerkøb dog ikke til skade for køberen.

Den nævnte 1-års frist fastsætter ydergrænsen for, hvor lang tid der må gå, inden køberen gør sælgeren opmærksom på, at han vil fremsætte mangelskrav. Ved siden af denne frist gælder en almindelig regel om, at køberen skal reklamere hurtigt efter, at han har eller burde have opdaget manglerne, jf. herved reglerne i købelovens §§ 52 og 81.

Standardbestemmelserne i Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed (AB) indeholder efter den seneste revision i 1992 en indirekte fravigelse af reglerne i købelovens §§ 54 og 83. Efter AB 92 § 10, stk. 4 og 5, skal en entreprenør nemlig som hovedregel i sine aftaler med underleverandører sørge for, at disse påtager sig at hæfte for mangler ved byggematerialerne i 5 år fra byggeriets aflevering, dog højst 6 år fra det tidspunkt, hvor materialerne er leveret til lager eller videresalg. En tilsvarende regel gælder efter § 10, stk. 4, i Almindelige Betingelser for Totalentreprise (ABT 93). Ved større byggearbejder, som f.eks. opførelse af et parcelhus, er det almindeligt, at aftalerne mellem bygherren og de udførende indgås med henvisning til de nævnte standardbestemmelser.

Der gælder ingen lovbestemte reklamationsfrister med hensyn til mangler ved entreprenørers og tekniske rådgiveres (f.eks. arkitekters) ydelser.

For entreprenørers vedkommende er det imidlertid normalt, at der aftales en absolut reklamationsfrist på 5 år. AB 92 indeholder således i § 36 en bestemmelse herom. Fristen efter denne bestemmelse løber fra afleveringen af byggeriet.

For de tekniske rådgiveres vedkommende aftales det normalt, at Almindelige Betingelser for teknisk Rådgivning og bistand (ABR 89) skal gælde. I ABR 89, pkt. 6.2.3.1., er der fastsat en absolut reklamationsfrist på 5 år. Fristen løber fra afleveringen af byggeriet, når der er tale om rådgivning i forbindelse med opførelse af bygning m.v.

3. Baggrunden for lovforslaget

3.1. Indledning

Erhvervelse af egen bolig er normalt et så omfattende økonomisk engagement, at det har afgørende indflydelse på erhververens samlede økonomiske situation. Imidlertid har de fleste, som køber en bolig eller indgår aftale om opførelse af en bolig, ingen eller kun meget begrænset erfaring med at erhverve fast ejendom. Der er tale om en disposition, som kun

foretages én eller nogle få gange i livet. Meget få har sagkundskab til reelt at kunne bedømme en ejendoms bygningstekniske tilstand, og enhver bolig er i en vis forstand enestående og findes ikke helt magen til. Risikoen for at disponere forkert er stor, også fordi lovgivning m.v. om skatteforhold, realkredit, lokalplanlægning etc. er meget omfattende og kompliceret. Det er derfor særligt vigtigt at styrke den ikke-sagkyndige boligkøbers mulighed for i praksis at sikre sig, at ejendommens værdi svarer til den pris, sælgeren forlanger, og at styrke køberens mulighed for at få klarlagt, hvad aftalen vil medføre af økonomiske forpligtelser fremover.

3.2. Tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer

På andre områder, f.eks. køb af løsøre, er forbrugerbeskyttelse normalt lig med køberbeskyttelse. Ejerboligmarkedet er imidlertid særegent, fordi overdragelse af brugte ejendomme er helt dominerende, og fordi sælgeren af en brugt ejendom, som den pågældende bruger til beboelse, som regel også er en privatperson.

På ejerboligmarkedet er situationen således speciel i den forstand, at både køber og sælger kan være »forbrugere«. På andre retsområder står forbrugerne normalt som aftagere over for en erhvervsdrivende udbyder, men ved salg af en bolig er aftaleparterne typisk to privatpersoner.

I anden civilretlig forbrugerbeskyttelseslovgivning har man traditionelt fulgt den vej at sikre den private part en stærk og ufravigelig retsposition over for den erhvervsdrivende udbyder. Hvis der på dette område blev gennemført en omfattende lovgivning, der fastlagde parternes retsposition i detaljer, når der opstår en tvist, ville man imidlertid ikke i tilstrækkelig grad tage hensyn til boligmarkedets særlige forhold. På dette område bør lovgivningen i højere grad sigte mod at beskytte begge parter.

I praksis opstår der mange tvister om mangler ved fast ejendom, jf. herved betænkning nr. 1276/1994, s. 62-63. Dette er først og fremmest udtryk for, at køberen er blevet skuffet i sine forventninger til ejendommen. Hvis tvisten fører til, at sælgeren skal betale et beløb tilbage til køberen, vil sælgerens forventninger til handlen blive skuffet, medmindre sælgeren ligefrem har handlet svigagtigt over for køberen. I forhold til andre tvister, som privatpersoner involveres i, vil det her ofte dreje sig om meget store beløb, og afgørelsen af en tvist kan være ødelæggende for den tabende parts økonomi. Tvister om mangler ved ejendommen kan opstå mange år efter handlens indgåelse og på et tidspunkt, hvor sælgeren forlængst har indrettet sig i tillid til, at handlen er endelig.