

ejendom. Om formålet med og den generelle baggrund for de foreslåede regler henvises til de almindelige bemærkninger, pkt. 3 og 4.

Bestemmelsen fastlægger anvendelsesområdet for reglerne i kapitel 1. Det foreslås, at reglerne skal gælde for køb og salg af fast ejendom. Det forudsættes, at reglerne også vil gælde ved bytte (mageskifte) af fast ejendom, uden at det er fundet nødvendigt at anføre dette udtrykkeligt i lovtæksten. Begrebet »fast ejendom« er ikke helt entydigt i lovgivningen, men det er forudsat, at der ved fast ejendom forstås

- 1) bebygget grund, som i matriklen er anført med et eller flere sammenhørende matrikelnumre,
- 2) bebygget grund, som udgør en del af et matrikelnummer,
- 3) bygninger på lejet grund eller på søterritoriet,
- 4) ejerlejligheder med tilhørende fællesareal, og
- 5) ideel andpart af en ejendom.

Opregningen er ikke udtømmende, idet der eventuelt senere kan opstå nye retlige ejendomsformer.

Køb af andel i en andelsboligforening og køb af en aktie eller andet adkomstdokument med tilknyttet brugsret til en bolig er ikke køb af fast ejendom. Det samme gælder køb af færdige huse til opstilling på en grund, købereren ejer, samt køb af byggesæt m.v.

Reglerne i kapitel 1 finder anvendelse, hvis blot den ene af kontraktparterne ved aftalens indgåelse anvender eller vil anvende ejendommen til beboelse. Det er uden betydning, om den anden part handler erhvervs-mæssigt eller ej.

Reglerne gælder således f.eks. ved salg af egen bolig til en erhvervsdrivende, der vil benytte ejendommen til forretning eller til udlejning, og ved forbrugeres køb fra et kreditinstitut, der har overtaget det pågældende hus på tvangsauktion.

Uden for anvendelsesområdet falder bl.a. tilfælde, hvor en udlejningsejendom skifter ejer.

Det forudsættes, at kriteriet, at ejendommen hovedsagelig skal være bestemt til »beboelse for købereren«, henholdsvis anvendes til »beboelse for sælgeren«, også vil være opfyldt i tilfælde, der ganske kan sidestilles hermed, f.eks. hvor det er meningen, at familiemedlemmer eller andre, som købereren har en privat interesse i at skaffe en bolig, skal bo i ejendommen.

Det forudsættes også, at en ejerlejlighedsforening i den foreliggende sammenhæng normalt må identificeres med den ejer, hvis lejlighed foreningen har overtaget, således at ejerlejlighedsforeningens salg af en lejlighed, der hidtil har været anvendt til beboelse, er omfattet af reglerne i kapitel 1. Drejer det sig om salg af en ejerlejlighed, der bruges som forretningslokale, vil salget derimod ikke være omfattet af

anvendelsesområdet, medmindre købereren skal bruge lejligheden til beboelse.

Køb foretaget af en ikke-erhvervsdrivende forening, f.eks. en sports- eller anden fritidsforening, vil som regel ikke umiddelbart være omfattet af reglerne i kapitel 1. Det skyldes, at ejendommen ikke vil kunne siges at være bestemt til »beboelse« for foreningen. Men reglerne vil finde anvendelse, hvis sælgeren hovedsagelig har anvendt ejendommen til beboelse.

Det er uden betydning, om huset er nyopført eller allerede beboet, idet reglerne i kapitel 1 gælder, blot ejendommen er bestemt til beboelse for købereren.

Stk. 2 indeholder nogle begrænsninger i anvendelsesområdet.

Reglerne gælder for det første ikke ved køb af ubebyggede grunde. Reglerne gælder dernæst ikke ved køb af ubebygget grund eller grund med hus under opførelse. Endelig gælder reglerne ikke ved køb af en landbrugsejendom, der er undergivet landbrugspligt. I betænkning nr. 1276/1994 foreslog udvalget, at der ved afgørelsen af, om en landbrugsejendom er omfattet af reglerne, skulle lægges vægt på, om ejendommen har en erhvervs-mæssig fremtræden, jf. betænkningens s. 208. Et sådant kriterium er imidlertid temmelig upræcist, og Justitsministeriet har af retstekniske grunde valgt generelt at undtage landbrugsejendomme fra reglerne i kapitel 1.

Til § 2

Det foreslås i § 2, stk. 1, at sælgeren med de begrænsninger, som er angivet i stk. 2-5, kan frigøre sig for sin hæftelse for fysiske mangler vedrørende ejendommens bygninger, hvis sælgeren leverer en tilstandsrapport om ejendommens bygninger og fremlægger et tilbud på en ejerskifteforsikring med et nærmere fastlagt dækningsomfang eller eventuelt en oplysning om, at ejendommen på grund af særlige risikomæssige forhold ved den pågældende ejendom ikke kan ejerskifteforsikres.

Det foreslås endvidere, at sælgeren normalt ikke skal hæfte for den bygningssagkyndiges fejl.

Sælgeren skal for det første sørge for, at købereren modtager en tilstandsrapport, jf. § 4. Sælgeren kan ikke nøjes med i salgsmaterialet at oplyse købereren om, at der foreligger en tilstandsrapport, som købereren eventuelt kan rekvirere. Sælgeren behøver derimod ikke at sikre sig, at købereren faktisk læser rapporten.

Sælgeren skal for det andet give købereren oplysning om muligheden og vilkårene for at tegne ejerskifteforsikring, jf. § 5.