

lavet en tilstandsrapport og indhente et tilbud på en ejerskifteforsikring.

Det fastslås i bestemmelsen, at køberen uden aftale herom kan indtræde i sælgerens eventuelle krav mod tidligere sælgere, entreprenører, materialeleverandører m.v., hvis det er de samme forhold ved bygningens fysiske tilstand, som efter en trinvis bedømmelse af de enkelte handler begrundet, at køberen ville have haft et krav mod sin sælger, og at sælgeren på sin side ville have haft et krav mod sin sælger etc. Reglen gælder, uanset om det tidligere led er en privat sælger, og uanset om den umiddelbare sælger er under konkurs. Køberens krav mod det tidligere led vil være underlagt de samme begrundninger, som ville have været gældende i forholdet mellem det tidligere led og dennes aftalepart.

I retspraksis er der eksempler på, at et tidligere led – f.eks. en entreprenør – i visse grovere tilfælde er gjort erstatningsansvarlig direkte over for senere købere af ejendommen på grundlag af reglerne om erstatning uden for kontrakt (culpa-reglen). I disse tilfælde, der i den juridiske litteratur betegnes retsbrudstilfælde, er den senere købers krav ikke begrænset til, hvad det tidligere leds aftalepart kunne have gjort gældende. Lovforslaget regulerer hverken disse »retsbrudstilfælde« eller spørgsmålet om, hvorvidt en garanti, der er udstedt af et tidligere led, har virkning efter sit indhold også over for senere købere.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger, pkt. 4.1.

### Til § 3

I retspraksis er det ikke afklaret, i hvilket omfang køberen kan kræve erstatning af en bygningssagkyndig, som sælgeren har engageret, hvis den bygningssagkyndige ved en fejl overser et forhold, som burde have været omtalt i rapporten. Ved den foreslåede bestemmelse sikres det, at de særligt beskikkede bygningssagkyndige, jf. § 4, kan gøres ansvarlige, hvis de ud fra en faglig bedømmelse har begået fejl og derved har undladt at omtale forhold, som burde have været nævnt i tilstandsrapporten.

Reglen gælder, uanset om sælger i medfør af § 2 er fritaget for sin hæftelse for fysiske mangler. Det betyder, at den bygningssagkyndige f.eks. også hæfter direkte over for køberen i tilfælde, hvor den pågældende ejendom efter sin art slet ikke kan ejerskifteforsikres mod skjulte fejl, jf. bemærkningerne til § 5. Bestemmelsen medfører således den præcisering af køberens retsstilling, at køberen kan rette et eventuelt erstatningskrav direkte mod en beskikket byg-

ningssagkyndig, selv om køberen ikke har et kontraktforhold til denne.

Det vil afhænge af dansk rets almindelige erstatningsregler, hvornår der foreligger det fornødne ansvarsgrundlag for den bygningssagkyndige. Bortset fra tilfælde, hvor den bygningssagkyndige har påtaget sig at indestå for rigtigheden af en oplysning, vil det afgørende være, om den bygningssagkyndige bedømt ud fra de faglige normer på området har begået en fejl ved sin besigtigelse af ejendommen. Der henvises herom til bemærkningerne nedenfor til lovforslagets § 4.

Den bygningssagkyndiges ansvar er således et professionsansvar. Der er ikke tale om, at den bygningssagkyndige efter den foreslåede ordning »overtager« sælgerens mangelshæftelse og dermed hæfter for skjulte fejl, som ikke ud fra de faglige normer burde have været opdaget af den bygningssagkyndige.

Den bygningssagkyndiges erstatningspligt er ikke beløbsmæssigt begrænset. Spørgsmålet om, hvilke beløb køberen i givet fald kan kræve erstattet, afhænger således af de almindelige erstatningsregler, hvorefter der som udgangspunkt kan kræves erstatning for det fulde tab.

Er både sælgeren og den bygningssagkyndige erstatningsansvarlige, gælder erstatningsansvarslovens regler om flere erstatningsansvarlige. Der vil efter omstændighederne kunne ske en indbyrdes fordeling af erstatningsbyrden, hvor der kan tages hensyn til, at den bygningssagkyndige er ansvarsforsikret, jf. erstatningsansvarslovens § 25, stk. 2, sammenholdt med § 19, stk. 2, nr. 1. Sælgeren vil have fuld regres mod den bygningssagkyndige, såfremt denne er ansvarsforsikret og sælgerens ansvar alene beror på, at sælgeren har givet en garanti i tillid til den fejlagtige rapport, jf. erstatningsansvarslovens § 25, stk. 2, sammenholdt med § 19, stk. 1.

Efter reglen i § 3, stk. 1, 2. pkt., kan der tilkomme sælgeren en godtgørelse ud fra en rimelighedsvurdering, såfremt sælgeren på grund af en fejl, som den bygningssagkyndige ud fra en faglig bedømmelse burde have omtalt i rapporten, har måttet betale et beløb til køber. Bestemmelsen giver mulighed for at tillægge sælgeren en godtgørelse for »skuffet forventning«. Det forudsættes, at det vil komme på tale at tillægge sælgeren et beløb i tilfælde, hvor sælgeren er i god tro og har disponeret i tillid til det gennemførte salg.

Også denne regel gælder, uanset om § 2 finder anvendelse eller ej. Det betyder, at også sælgere af ejendomme, der efter deres art ikke (for tiden) kan ejerskifteforsikres, har en tilskyndelse til at indhente en tilstandsrapport i overensstemmelse med reglerne