

Forslag

til

Lov om deklarerung af typehuse.

Fremsat den 23. november 1976 af boligministeren.

Kap. 1. Lovens formål.

§ 1. Denne lov har til formål at betrygge forholdene for erhververe af typehuse ved bestemmelser om typehusdeklarationer og om tilbuds-, aftale- og forsikringsvilkår i forbindelse hermed.

Kap. 2. Typehusdeklarationer.

§ 2. Ved et typehus forstås i denne lov et enfamiliehus til helårsbeboelse, der i det væsentlige opføres efter et projekt, som er udformet med henblik på serieproduktion uden medvirken af den enkelte erhverver af huset.

Stk. 2. Inden et typehus opføres eller tilbydes opført, skal der foreligge en godkendt deklaration for huset. Godkendelsen meddeles af det i § 4 omtalte nævn.

Stk. 3. Betegnelsen „deklareret typehus“ er forbeholdt typehuse, der er deklareret efter denne lov.

§ 3. En typehusdeklaration skal indeholde de tegninger, beskrivelser og oplysninger, der er nødvendige for at bedømme husets udformning, konstruktioner og materialer. Oplysning om særlige vedligeholdelsesanstaltninger skal indgå i deklarationen.

Stk. 2. En deklaration kan omfatte alternative udformninger og udførelser af huset.

Stk. 3. Boligministeren fastsætter nærmere bestemmelser om typehusdeklarationers indhold og form.

§ 4. Boligministeren opretter et nævn (deklarationsnævnet for typehuse), som

Boligmin. byggesekr. j. nr. 3.16.

1) behandler ansøgninger om godkendelse af typehusdeklarationer,

2) efter anmodning tager stilling til, om der kræves deklaration i henhold til § 2,

3) følger forholdene på enfamiliehusmarkedet med henblik på deklarationsreglernes overholdelse og

4) påbyder producenter, der uanset § 2, stk. 2, opfører eller tilbyder at opføre ikke-deklarerede typehuse, at indgive ansøgning om godkendelse af deklaration inden en nærmere angiven frist.

§ 5. Nævnet består af et formandskab og repræsentanter for forbruger- og erhvervsinteresser. Til nævnet knyttes et sekretariat.

Stk. 2. Nævnets medlemmer udpeges af boligministeren for 3 år ad gangen.

Stk. 3. Nævnets forretningsorden fastsættes af boligministeren. Der kan heri fastsættes regler om betaling af afgift for nævnsbehandling.

Stk. 4. Nævnets afgørelser kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

§ 6. Ansøgning om godkendelse af en typehusdeklaration skal vedlægges et sammendrag af dennes væsentligste indhold til brug ved orientering af bygherrer eller købere. Sammendraget skal godkendes af nævnet.

Stk. 2. Nævnet skal godkende en deklaration, når denne opfylder de krav, der er fastsat i medfør af § 3, stk. 3, og når typehuset opfylder de bestemmelser om bygningsindretning og teknisk-konstruktive udformning, som er fastsat i det i medfør af byggeloven udfærdigede bygningsreglement.

§ 7. Godkendelse af en deklaration er gyldig i 5 år.

Stk. 2. Nævnet skal tilbagekalde en godkendt deklaration, såfremt ændringer i bygningsreglementet medfører, at deklarationen ikke længere er i overensstemmelse hermed.

§ 8. Kommunalbestyrelsen kan forlange, at ansøgning om byggetilladelse for et typehus vedlægges en godkendt deklaration for huset.

Stk. 2. Opstår der i forbindelse med en ansøgning om byggetilladelse tvivl om, hvorvidt deklaration kræves, forelægger kommunalbestyrelsen spørgsmålet for deklarationsnævnet til afgørelse.

Kap. 3. Tilbud og aftaler om opførelse og salg af typehuse.

§ 9. Tilbud og aftale om opførelse af typehus eller om salg af typehus, som ikke tidligere har været beboet, skal indeholde en udtrykkelig henvisning til den for typehuset godkendte deklaration. Et eksemplar af deklarationen og af sammendraget af denne, jfr. § 6, skal overgives til bygherren, henholdsvis køberen, senest samtidig med aftalens indgåelse.

§ 10. Er der indgået en aftale som nævnt i § 9, og er typehuset ikke i overensstemmelse med deklarationen, uden at dette følger af aftalen, foreligger en mangel, medmindre det må antages, at forholdet er uden betydning. Dette gælder, selv om henvisning til deklarationen og overgivelse af denne måtte være undladt.

§ 11. Foreligger der ved en aftale indgået med producenten en mangel som nævnt i § 10, skal producenten på forlangende afhjælpe manglen, såfremt dette kan ske uden at forvolde ham uforholdsmæssige omkostninger eller væsentlig ulempe.

Stk. 2. Afhjelper producenten ikke manglen inden rimelig tid, efter at påkrav er fremsat i medfør af stk. 1, kan ejeren lade manglen afhjælpe for producentens regning, såfremt dette kan ske uden uforholdsmæssige omkostninger.

§ 12. Krav mod den, som i henhold til § 10 er ansvarlig for en mangel, herunder krav

i medfør af § 11, kan gøres gældende af en senere erhverver af huset.

§ 13. Ved salg af typehus, som tidligere har været beboet, indestår sælgeren kun for, at huset er i overensstemmelse med deklarationen, såfremt han udtrykkeligt har påtaget sig dette. I så fald finder § 10, 1. pkt., tilsvarende anvendelse.

§ 14. Boligministeren kan fastsætte bestemmelser om, at tilbud om opførelse af typehus og tilbud om salg af typehus, som ikke tidligere har været beboet, skal indeholde nærmere angivne oplysninger om pris, byggetid og andre forhold, og om den form, i hvilken oplysningerne skal gives.

§ 15. Standardformularer, som anvendes ved indgåelse af aftale om opførelse af typehus, skal være godkendt af boligministeren.

Stk. 2. Fravigelser af bestemmelser i en godkendt standardformular kan kun gøres gældende over for bygherren, såfremt de er skriftlige og tydeligt fremtræder som fravigelser.

Kap. 4. Forsikring eller anden garanti.

§ 16. Krav mod producenten af et typehus på erstatning i anledning af mangler som nævnt i § 10 skal være dækket af en forsikring, som producenten har tegnet til fordel for husets ejer.

Stk. 2. Boligministeren kan tillade, at en producent i stedet for at tegne forsikring stiller anden betryggende garanti. I så fald finder §§ 17-20 tilsvarende anvendelse.

§ 17. Forsikringspligten er begrænset til krav i anledning af mangler, som ejeren har påberåbt sig over for producenten inden 5 år efter meddelelsen af ibrugtagningstilladelse for huset, jfr. byggelovens § 16, stk. 2.

Stk. 2. Der må ikke meddeles byggetilladelse, før forsikring er tegnet, eller garanti er stillet, medmindre producenten har erklæret, at huset ikke omfattes af bestemmelsen i § 9. Forsikringen skal være tegnet for hele den i stk. 1 nævnte periode.

Stk. 3. Forsikringstagerens tilsidesættelse af forpligtelser over for forsikringselskabet berører ikke ejerens ret imod selskabet.

§ 18. Krav i henhold til forsikringen kan rejses over for selskabet, når producenten

1) efter herom fremsat krav ikke har afhjulpet manglen inden rimelig tid, eller har nægtet at foretage afhjælpning, og

2) ikke har betalt erstatning inden 1 måned efter, at krav herom er fremsat, eller har nægtet at betale erstatning.

Stk. 2. Anlægger ejeren sag mod forsikrings-selskabet, skal selskabet tilsige producenten til ethvert retsmøde med det varsel, som efter retsplejelovens § 175 gælder for vidner i borgerlige sager. Tilsigelsen skal indeholde oplysning om reglerne i stk. 3.

Stk. 3. Når producenten er tilsagt efter stk. 2, kan han ved at fremsætte begæring herom til retsbogen indtræde som part i sagen. Indtræder han ikke, er afgørelsen af erstatningsspørgsmålet ved dom eller forlig bindende for ham.

§ 19. Forsikringsselskabet indtræder i det omfang, udbetaling er sket, i ejerens ret over for producenten.

§ 20. Boligministeren kan fastsætte bestemmelser om forsikringspligtens gennemførelse og kan herunder tillade nærmere angivne begrænsninger i forsikringsdækningen.

*Kap. 5. Straffebestemmelser,
ikrafttræden m. v.*

§ 21. Bestemmelserne i lovens kapitel 3 og 4 kan ikke ved aftale fraviges til skade for typehusets ejer.

§ 22. Med bøde straffes den, der

1) overtræder § 2, stk. 3 eller § 16,

2) undlader at efterkomme et påbud efter § 4, nr. 4,

3) som producent eller sælger overtræder § 9 eller

4) opfører eller tilbyder at opføre et typehus efter at have modtaget afslag på en ansøgning om godkendelse af deklaration for typehuset.

Stk. 2. I forskrifter, der udstedes i medfør af loven, kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.

Stk. 3. Er en overtrædelse begået af et aktieselskab, anpartsselskab, andelsselskab eller lignende, kan bødeansvar pålægges selskabet som sådant.

§ 23. Loven træder i kraft den 1. oktober 1977.

§ 24. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Bemærkninger til lovforslaget.

Almindelige bemærkninger.

De senere års meget store byggeri af enfamiliehus har aktualiseret spørgsmålet om en regulering af leveringsvilkårene på enfamiliehusmarkedet. Baggrunden herfor er især, at køberne af sådanne huse som regel har et betydeligt ringere kendskab til markedets produkter og leveringsforholdene end sælgerne – samtidig med at anskaffelsen af et enfamiliehus er af meget stor økonomisk rækkevidde for køberne. Der er som oftest tale om professionelle producenter og sælgere, medens bygherrerne eller køberne er usagkyndige, der kun en gang eller ganske få gange i deres liv kommer ud for anskaffelsen af eget hus. Investeringen i eget hus og de økonomiske følger heraf er normalt det betydeligste økonomiske engagement i en families tilværelse, og et fejlslagent huskøb kan være velfærdstruende for familien.

En række tilfælde, der bl. a. har været ført frem i den offentlige debat, har vist de alvorlige økonomiske vanskeligheder, som bygherrer og købere kan komme ud i, hvis et enfamiliehus er belastet med betydelige fejl og mangler. Hertil kommer de langt flere tilfælde, hvor der i mere begrænset omfang bliver tale om tab eller om, at køberne ikke har fået det hus, som de har forventet. Et meget betydeligt antal husanskaffelser sker naturligvis, uden at køberne har grund til misfornøjelse, men det er et samlet indtryk – selvom der ikke findes nogen statistisk opgørelse over fejl og mangler i enfamiliehusbyggeriet – at denne tilfredsstillende fungerende del af enfamiliehusmarkedet bør støttes af foranstaltninger, der kan rette op på de uheldige dele af markedet og i det hele føre til mere betryggende og overskuelige forhold for efterspørgerne af enfamiliehuse.

Der kan være en række forskellige årsager til, at anskaffelsen af et enfamiliehus kan forløbe utilfredsstillende for køberen. Blandt de mere betydningsfulde årsager kan især nævnes:

- Der er fejl og mangler ved det leverede hus, bedømt ud fra aftalen eller almindelige forudsætninger om godt byggeri,
- aftalebestemmelserne er ikke tilstrækkelig præcise til at sikre køberen det produkt, han har forventet, hvad angår materialer, konstruktioner og andre enkeltheder,
- aftalebestemmelserne er for uklare og upræcise, hvad angår de økonomiske betingelser og andre væsentlige vilkår,

- aftalebestemmelserne indeholder ansvarsfraskrivelse og andre særbetingelser fra sælgernes side, som stiller køberne urimelig ugunstigt,
- der er ikke mulighed for at få økonomisk dækning for mangelfhjælpning hos producenten.

Det retlige grundlag for forholdet mellem køber og sælger på enfamiliehusmarkedet har hidtil været den almindelige aftalefrihed og generelle regler såsom aftaleloven. Hertil kommer byggeforskrifternes bestemmelser om konstruktioner og udformning, som påses overholdt gennem de kommunale bygningsmyndigheder.

Aftaler om opførelse af enfamiliehuse baseres i et vist omfang på »Almindelige betingelser for arbejder og leverancer« af 1972, men i betydelig grad er der tale om aftaler, som er særlig udformet af producenterne.

Den offentlige interesse må især samle sig om den del af enfamiliehusmarkedet, der omfatter opførelse og salg af *typehuse*. Erhververe af typehuse må i særlig grad kunne forvente at få en på forhånd kendt standardvare og at få rimelige aftalevilkår.

Typehusområdet betegner det felt indenfor byggeriet, hvor erhvervelse af et hus mest nærmer sig varekøb, og hvor en række almindelige forbrugersynspunkter, bl. a. om forudgående deklarering, lettest kan gøres gældende.

På typehusområdet er der også blevet gennemført den eneste hidtidige ordning, der har karakter af en varedeklarationsordning. Ordningen er beskrevet i det nedenfor omtalte bilag, afsnit 2, og det er her også nævnt, at ordningen er blevet stillet i bero.

Herefter har Foreningen af typehusproducenter, Kommunernes Landsforening og Dansk Bygningsinspektørforening forhandlet om en frivillig typehusdeklarationsordning. Forskellene mellem denne ordning og lovforslaget redegøres der for i det følgende.

Boligministeriet har overvejet, hvorledes forholdene på enfamiliehusmarkedet kunne forenkles og betrygges for bygherrerne og køberne, bl. a. med udgangspunkt i den tidligere omtalte almindelige debat om byggefejl og »byggesjusk«. Disse overvejelser har fået en fastere baggrund med Forbrugerkommissionens betænkning af 1975, hvori der foreslås en tvungen varedeklaration for alle nybyggede typehuse.

Forbrugerkommissionens redegørelse og forslag er optaget som bilag til lovforslaget.

Forbrugerkommissionens forslag omfatter alene selve udsendelsen af typehusdeklarationer, dvs. tilvejebringelse og publicering af saglige oplysninger om typehuse på et ensartet grundlag, således at forbrugere, låneinstitutioner og andre kan bedømme og sammenligne forskellige hustyper.

Boligministeriet har ment, at det ville betyde en yderligere forbedring af forholdene på enfamiliehusområdet, hvis typehusdeklarationerne kunne udbygges med fastere regler om opførelses- og leveringsbetingelser for enfamiliehuse og med garantiordninger til sikring af, at køberne af deklarerede typehuse uden ekstraudgift kan få udbedret, hvad der måtte findes af fejl og mangler i forhold til deklarationen. Ligeledes kunne der være behov for klage- og ankeordninger, der på en hurtigere og mindre kompliceret måde end gennem det sædvanlige retssystem kunne hjælpe huskøberne til at få kontraktmæssig levering.

Efter nærmere overvejelser og drøftelser finder man imidlertid, at vedregående forslag om regulering af enfamiliehusmarkedet må indgå i mere omfattende overvejelser, bl. a. vedrørende forbrugerlovgivningen og købelovgivningen. Nærværende lovforslag omfatter derfor alene en typehusdeklarationsordning – der tager udgangspunkt i forbrugerkommissionens forslag – og en vis udbygning af deklarationsbestemmelserne.

Lovforslaget indeholder:

a) deklarationer for typehuse, som sikrer køberne klare og tilstrækkelige oplysninger til bedømmelse og sammenligning af typehuse og disses pris og byggetid,

b) offentlig indsigt med opførelses- og leveringsbetingelser for deklarerede typehuse,

c) bestemmelser, der giver erhververne af deklarerede typehuse et forbedret grundlag for hos producenterne at få afhjulpet mangler ved husene i forhold til deklarationerne,

d) en forsikringsordning, der sikrer, at der altid er de fornødne midler til stede til udbedring af mangler som anført under c).

Samlet kan om lovforslaget bemærkes, at det falder i tråd med den forbrugerlovgivning, der i øvrigt er gennemført i de sidste år, og at det sigter på at modvirke de tidligere omtalte forhold, der kan føre til, at huskøb forløber utilfredsstillende for køberne. Lovforslaget skal således søge at give en forbrugergruppe – bygherrer såvel som huskøbere – bedre og tryggere vilkår. En sådan ordning skaber ikke sikkerhed mod byggefejl og »byggesjusk«, men de bedre vilkår for typehuserhververne, som ligger i ordningen, vil kunne medvirke til, at mængden af fejl og mangler nedsættes.

Desuden opnås, som det nærmere fremgår af lovforslaget og af bemærkningerne til de enkelte bestemmelser, en forenkling af den offentlige byggesagsbehandling på parcelhusområdet.

Lovforslaget fremsættes efter forhandling med en række offentlige myndigheder, erhvervs- og forbrugerorganisationer og teknisk sagkyndige.

Lovforslaget vil administrativt betyde, at boligministeriet som et led i ministeriets almindelige virksomhed fastsætter eller godkender visse bestemmelser om tilbud og aftaler vedrørende deklarerede typehuse (lovforslagets §§ 14 og 15).

Desuden skal ministeriet fastsætte og eventuelt revidere nærmere retningslinjer om spørgsmål som angivet i § 3, stk. 3, § 5, stk. 3, § 8 og § 20.

For de kommunale bygningsmyndigheder betyder lovforslaget administrativt, at myndighederne skal afvise byggetilladelse til et enfamiliehus, som uden at være deklareret omfattes af deklarationspligten, ligesom myndighederne skal kontrollere, at en forsikring er tegnet, når der søges byggetilladelse til et deklareret typehus.

Arbejdet med de nævnte opgaver i boligministeriet og hos de kommunale bygningsmyndigheder og udgifterne derved vil næppe blive af meget betydeligt omfang, og arbejdet modsvares for bygningsmyndighedernes vedkommende af visse lettelser i byggesagsbehandlingen som omtalt i bemærkningerne til § 8.

Selve deklarationsmaterialet skal fremskaffes af de producenter, der søger typehuse deklareret.

Deklarationerne skal efter lovforslaget ikke godkendes af boligministeriet, men af et særligt deklarationsnævn for typehuse. I dette skal bl. a. indgå producent- og forbrugerrepræsentanter. Udgifterne til gennemgangen af deklarationsmaterialet og til godkendelse og udsendelse af deklarationerne søges dækket af en afgift fra de producenter, der ønsker deklarering. Herudover må dækkes udgifter for nævnet til dets arbejde med at have indsigt i deklarationsbestemmelsernes overholdelse, jfr. lovforslagets § 4, nr. 2 og 3.

Som nævnt har Foreningen af typehusproducenter, Kommunernes Landsforening og Dansk Bygningsinspektørforening forhandlet om en frivillig typehusdeklarationsordning. Forskellene mellem denne ordning (FT) og lovforslaget (L) er følgende:

FT er frivillig for producenterne, L er obligatorisk.

FT omfatter alene forsikringsdækning af udgifter til lovliggørelse af typehuse, L omfatter også forsikringsdækning af udgifter til udbedring af mangler i forhold til deklarationerne.

FT bygger på ansvars- og bevissystemet i »Almindelige betingelser for arbejder og leverancer« af 1972. L indeholder skærpede garantilignende krav til producenterne.

Forsikringsdækningen efter FT løber i 10 år og omfatter (med en selvrisiko på 20.000 kr.) også skader, der stammer fra funderingen. Efter L løber forsikringsdækningen i 5 år. Det vil blive nærmere overvejet, om ordningen også kan omfatte funderingsskader.

FT-ordningen bygger på aftaler. L-ordningen gennemføres i statsligt regi, og dens lettelser i byggesagsbehandlingen gennemføres således automatisk i alle kommuner.

Med hensyn til behandling af sager om mangler ved de deklarerede typehuse forhandles der for tiden om vilkårene for at godkende det eksisterende typehusankenævns under typehusproducentforeningen som »privat klagenævn« i medfør af forbrugerklagenævnsløven. Godkendelse forudsætter, at forbrugerklagenævnsløven ændres, idet loven i øjeblikket ikke omfatter sager vedrørende fast ejendom. Handelsministeriet vil fremsætte det fornødne lovforslag herom.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Til kap. 1.

Kap. 1 udtrykker lovens formål og angiver, at loven sætter ind på to felter: Typehuse skal deklarerer, og der indføres visse regler om tilbuds-, aftale- og forsikringsvilkår for typehusene.

Til kap. 2.

Kap. 2 indeholder lovforslagets regelsæt om tvungen deklarering af enfamiliehuse til helårsbeboelse, når de opføres som typehuse.

Som nævnt i de almindelige bemærkninger til lovforslaget har forslaget om en deklaraationsordning sin baggrund i Forbrugerkommissionens betænkning af 1975.

Til § 2.

Enfamiliehuse til helårsbeboelse omfatter fritliggende parcelhuse samt række-, kæde- og klyngehuse. Udenfor falder fritidshuse. Det har været overvejet, om deklaraationsordningen burde udstrækkes til ejerlejligheder, men foreløbig har man ment alene at burde lade ordningen omfatte enfamiliehuse.

Der findes ingen almindelig anerkendt definition på et typehus.

Typehusproduktion har normalt en række kendetegn, der dog kun sjældent alle er til stede:

- 1) Projektet er fastlagt af producenten uden medvirken af den enkelte erhverver af huset.
- 2) Der anvendes industrialiserede byggemetoder, det vil sige, at huset fremstilles ved samling og montering af præfabrikerede bygningsdele.
- 3) Begrænsede variationsmuligheder for erhververne af huset.
- 4) Een producent (Totalleverance).
- 5) Gentagelse, dvs. at i det væsentlige samme projekt lægges til grund ved hver opførelse.
- 6) Løbende produktion, serieproduktion eller anden kontinuerlig byggevirksomhed.
- 7) Markedsføring som færdigprodukt (salgsorganisation, reklame, tilbud til offentligheden om at opføre huse som færdigprodukter eller om salg af nybyggede huse).
- 8) Særlig service (f. eks. bistand ved finansieringen eller direkte deltagelse i finansieringen).
- 9) Stadig produktudvikling i producentens regi.

Lovforslagets definition af et typehus bygger på 1), 5) og 6). Som det vil ses, forudsætter lovforslagets typehusbegreb dog ikke, at der skal være opført et antal huse efter (i det væsentlige) samme projekt. Det er tilstrækkeligt, at projektet er udført med henblik på serieproduktion, dvs. med henblik på opførelse i gentagne tilfælde. Det kan ikke udelukkes, at det kan være vanskeligt at konstatere opfyldelsen af denne betingelse, hvis projektet (endnu) ikke er blevet anvendt i gentagne tilfælde.

Opførelse af flere ens huse samtidig vil betyde en formodning for, at der er tale om serieproduktion. Men dette er ikke nødvendigvis tilfældet. F. eks. behøver et rækkehusbyggeri, hvor de enkelte rækkehuse ikke siden gentages, ikke at være en serieproduktion i lovens forstand.

Den opstillede definition må i det hele anses for praktisk brugbar, omend det ikke kan udelukkes, at der kan opstå tvivlsspørgsmål om afgrænsningen til andre former for enfamiliehusbyggeri. Bl. a. kan man i lovforslaget ikke lægge til grund, at et typehus skal være en fuldstændig gentagelse af et projekt, men må af praktiske grunde gå ud fra, at huset »i det væsentlige« opføres efter et foreliggende projekt. Tvivlsspørgsmål vil dog formentlig blive sjældne, efterhånden som der fremkommer nærmere erfaringer med deklaraationsordningen.

Tvivlstilfælde vil opstå, hvis en producent ønsker at holde sine huse udenfor deklaraationsordningen. Derimod vil det næppe blive aktuelt at af-

F. t. l. om deklarerung af typehuse.

vise et hus fra deklarerung med den begrundelse, at der ikke er tale om et typehus. Nærer en producent ønske om deklarerung, vil man altid kunne opnå dette ved at lægge sin husproduktion til rette i overensstemmelse med § 2 (forudsat at selve deklareringsbetingelserne opfyldes). Men producenten må i så fald også opfylde lovforslagets øvrige bestemmelser om bl. a. pligt til at følge deklarerungen, om mangelfhjælpning og om forsikring.

Definitionen omfatter også de tilfælde, hvor huset i større eller mindre omfang opføres som medbyggeri.

Et typehus kan ikke alene foreligge, hvor samme projekt gentages (i det væsentlige) uændret, men også hvor producenten har udformet et fast system af sammenbyggelige bygningsdele, der kan varieres og sammenstilles på mange måder.

Deklarationsordningen og ansvarsbestemmelserne i lovforslagets kap. 3 forudsætter, at et deklareret typehus opføres af en producent.

Producenten kan f. eks. være en arkitekt, entreprenør, håndværksmester, typehusfabrikant eller et aktieselskab, et interessentskab eller et anpartsselskab. En konsekvens af lovforslagets system er, at hvis f. eks. en arkitekt og en kreds af håndværksmestre opfører et hus, der falder ind under lovforslagets definition, må de organisere sig, således at der optræder en enkelt producent overfor køber og bygherre. De må danne et selskab, eller de må aftale, at en af deltagerne står som ansvarlig producent.

Udover producenter kan også »mellemlandere« blive ansvarlige efter deklareringsbestemmelserne, jfr. bemærkningerne til § 9.

Det er vanskeligt på forhånd at udtale sig om, hvor stor en del af enfamiliehusbyggeriet, deklarerationsordningen vil omfatte.

Monopoltilsynet har anslået, at salget af nye typehuse i 1972 var omkring en femtedel af det samlede nye enfamiliehusbyggeri. Denne undersøgelse byggede på produktionen i en række typehusvirksomheder. Det typehusbegreb, som lovforslaget lægger til grund, vil formentlig omfatte betydelig flere huse end Monopoltilsynets undersøgelse, og det forekommer på denne baggrund ikke usandsynligt, at godt halvdelen af enfamiliehusproduktionen må anses for typehuse i lovforslagets forstand. Det må dog i denne forbindelse nævnes, at selve deklareringsordningens fremkomst kan påvirke antallet af producerede typehuse i både op- og nedadgående retning, alt efter, om deklarerungen bliver opfattet som et aktiv af producenter og forbrugere.

Deklarationspligten er knyttet til produktet, dvs. til det forhold, at et hus opføres som typehus. Det er således uden betydning, om huset opføres på producentens byggegrund med salg for øje, eller om huset opføres på bygherrens egen byggegrund med producenten som entreprenør.

§ 2, stk. 3 forbeholder betegnelsen »deklareret typehus« for de huse, der omfattes af lovforslagets deklareringsbestemmelser. Dette er af betydning for bygherrer og købere, der vil orientere sig om enfamiliehusmarkedets tilbud.

Til § 3.

§ 3 indeholder lovforslagets bestemmelser om typehusdeklarerungernes indhold.

Selve deklareringsmaterialet må være udførligt. Dette materiale fremskaffes af producenten efter faste retningslinjer og bedømmes af deklareringsnævnet, jfr. bemærkningerne til § 4.

Deklarationen skal omfatte husene med normalt fundament, således som producenten angiver det i det indsendte materiale.

Eventuel ekstrafundering, som er nødvendig på grund af byggegrundens særlige beskaffenhed, omfattes ikke af deklarerungen. Det samme gælder stik og ledninger udenfor huset.

En deklarerung må omfatte alt, hvad der er nødvendigt, for at det deklarerede hus kan fungere som bolig. Deklarationen må omfatte planudformningen og de anvendte materialer og konstruktioner. Deklarationen omfatter også arbejdsudførelsen. Det vil her være forudsat, at huset bygges i enhver henseende forsvarligt og i sædvanlig god udførelse.

Hvor meget udstyr, der skal indgå i deklarerungen, beror på producenten. Han bestemmer således selv, om f. eks. vaskemaskine, opvaskemaskine, køle- og fryseskab, pejs og solafskærmning skal medtages, men det skal klart fremgå af deklarerungen, hvor meget udstyr der hører med.

Normalt vil deklarerungen omfatte huset som færdigt produkt. Det kan imidlertid også tænkes, at der deklarereres huse som »samlesæt«, hvor bygherren i større eller mindre omfang selv udfører byggearbejdet som medbygger, eller at medbyggeriet aftales som en konkret fravigelse af deklarerungen, jfr. også bemærkningerne til § 2 og til § 9.

Bestemmelsen om, at der skal være nærmere oplysning i deklarerungen i tilfælde af, at et materiale eller en konstruktion kræver overholdelse af særlige vedligeholdelsesforskrifter, skyldes den nyere tekniske og materialemæssige udvikling, der undertiden gør det vanskeligt for forbrugerne at foretage

fornødent vedligehold uden særlig indsigt i forholdene.

For ikke at binde typehusudbudet til ufravigelige standardløsninger er der i stk. 2 åbnet adgang til, at en deklaration kan omfatte alternative udformninger og udførelser. Som eksempler herpå kan nævnes tagbeklædning og gulvbelægninger. Et andet eksempel er udformningen af detaljer eller vinduesplacering i en bestemt væg. Fastlæggelsen af det enkelte hus' udformning indenfor variationsmulighederne må aftales mellem køberen (bygherren) og producenten.

Er alternativerne meget vidtspændende, må de indgå i hver sin selvstændige deklaration.

Efter stk. 3 fastsætter boligministeren nærmere bestemmelser om deklarationernes indhold og form. Heri ligger først og fremmest, at deklarationsmaterialet skal være opbygget på bestemte, ensartede måder, f. eks. efter samme tegningsprincipper og med fastlagte tegningssignaturer. Det skal på forhånd være fastlagt, hvilke oplysninger deklarationerne skal indeholde om materialer, konstruktioner og udførelsesmåde. Terminologien i beskrivelserne skal såvidt muligt være standardiseret.

Det er tanken, at bestemmelsen i stk. 3 også skal benyttes til at indføre en ordning, hvorefter mindre ændringer, ændret materialevalg o. lign. i de deklarerede typehuse ikke kræver en egentlig ændring af deklarationen, men blot kan anmeldes til deklarationsnævnet. Det vil her være en forudsætning, at ændringerne ikke forringer typehusets værdi eller egenskaber.

Til § 4.

Det er fundet mest hensigtsmæssigt at oprette et særligt nævn til at tage sig af arbejdet med godkendelse af deklarationer og overholdelse af deklarationspligten. Arbejdet skal således ikke udføres af boligministeriet. Baggrunden herfor er dels, at man på denne måde bedst sikrer den nødvendige sagkundskab og forbindelse med praksis, dels at det har betydning for ordningens heldige gennemførelse, at repræsentanter for såvel forbrugere som producenter inddrages i arbejdet.

Deklarationsnævnet vil ikke få dispositionsret over bevilgede midler.

Deklarationsnævnets hovedopgave – godkendelse af typehusdeklarationer – fremgår af § 4, nr. 1.

Efter § 4, nr. 2 skal nævnet på begæring fra producenter tage stilling til, om deres enfamiliehusprojekter omfattes af deklarationspligten. Nævnets afgørelser heraf forudsættes truffet uden vederlag. Bestemmelsen har sin baggrund i de van-

skeligheder, der som omtalt i bemærkningerne til § 2 kan opstå ved afgrænsningen af typehusbegrebet. Bestemmelsen medvirker således til at skabe større retssikkerhed for producenterne.

Efter § 4, nr. 3 får deklarationsnævnet også den opgave at følge forholdene på enfamiliehusmarkedet med henblik på at holde øje med, at deklarationspligten bliver overholdt. Baggrunden for denne bestemmelse er bl. a. de tidligere nævnte mulige vanskeligheder ved på forhånd klart at trække grænsen mellem typehusbyggeri og andet enfamiliehusbyggeri.

§ 4, nr. 4, omtales i bemærkningerne til § 22.

Til § 5.

Boligministeren fastsætter efter § 5, stk. 3, bl. a. regler om afgift for godkendelse af deklarationer. Disse afgifter vil blive søgt fastsat således, at udgifterne ved nævnets deklarationsvirksomhed dækkes gennem afgifterne. Disse udredes af producenter, der søger deklarering.

Afgiftsstørrelsen vil i øvrigt blive søgt varieret efter arbejdets omfang, således at f. eks. rene fornyelser af deklarationer eller mindre ændringer i disse kan ske for mindre afgiftsbeløb.

Til § 6.

Det udførlige deklarationsmateriale har betydning for deklarationsnævnet ved bedømmelsen af deklarationsansøgningerne og for husets ejer ved bedømmelsen af, om der foreligger fejl og mangler i det enkelte typehus. Købere (bygherrer), der vil orientere sig om markedets tilbud, har normalt ikke brug for disse udførlige oplysninger, men for et mere overskueligt materiale, der bl. a. kan benyttes til sammenligning mellem forskellige typehuse. Derfor er det i stk. 1 bestemt, at der til deklarationen skal høre et sammendrag af deklarationens væsentligste indhold. Det er tanken, at disse sammendrag skal være betydelig mere forenklede end selve deklarationerne.

Deklarationsnævnet skal som uvildig instans gennemgå det materiale, producenterne udarbejder som grundlag for deklarationen, og konstatere, om huset opfylder byggeforskrifterne, og om materialet er udarbejdet i overensstemmelse med de regler, som boligministeren fastsætter i medfør af § 3, stk. 3.

Kravet om, at et deklareret hus skal opfylde bygningsreglementets bestemmelser, sikrer en vis kvalitet i husene, herunder en vis mindste brugsværdi. Herudover vil husenes brugsværdi og kvalitet ikke blive bedømt i forbindelse med deklaratio-

nerne. Disse forhold må afhænge af forbrugernes valg og vurderinger.

En producent har således ret til at få godkendt en deklaration, når lovens betingelser herfor er opfyldt.

Til § 7.

I stk. 1 angives, at en deklaration gælder i 5 år. Bestemmelsen er indsat for at sikre, at forældede typehusprojekter forholdsvis hurtigt udgår af typehusmarkedet. Ønsker en producent deklarationen fornyet for en ny 5-årsperiode, skal dette kunne ske (til nedsat afgift, jfr. bemærkninger til § 5) forudsat, at typehusprojektet opfylder de på dette tidspunkt gældende krav til deklarerede huse.

Også inden for 5-årsperioden vil en deklaration opføre med at være gyldig, hvis typehuset ikke længere opfylder lovgivningskrav. Af ordensmæssige grunde er det i stk. 2 angivet, at nævnet skal tilbagekalde en godkendt deklaration, såfremt ændringer i bygningsreglementet medfører, at deklarationen ikke længere er i overensstemmelse hermed. I praksis vil denne bestemmelse næppe blive hyppigt aktuel, idet producenterne formentlig blot vil ændre deres typehusprojekter, inden de nye forskrifter træder i kraft, således at de kommer i overensstemmelse med disse. Sådanne ændringer skal kunne anmeldes til deklaraationsnævnet som ændringer i deklarationerne, jfr. bemærkningerne til § 5.

Til § 8.

Efter § 8, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen som bygningsmyndighed forlange at få deklarationen for et typehus forevist i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse for huset. Normalt vil en henvisning til den pågældende deklaration formentlig være tilstrækkelig. Boligministeriet vil overveje, hvorledes kommunalbestyrelserne mest praktisk kan blive underrettet om godkendte deklarationer.

Pligten til at sørge for, at huse, der omfattes af § 2, bliver deklareret, er producentens, og han kan straffes efter § 22, hvis han opfører § 2-huse uden deklaration. Som en yderligere betryggelse er det i § 8 bestemt, at kommunalbestyrelsen som bygningsmyndighed skal afvise at udstede byggetilladelse, hvis der efter kommunalbestyrelsens opfattelse er tale om et § 2-hus, der ikke er deklareret. I givet fald må kommunalbestyrelsen forelægge spørgsmålet for deklaraationsnævnet.

Bestemmelsen pålægger ikke kommunalbestyrelsen nogen pligt til at påse, at § 2 er overholdt, men tager sigte på tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen bliver opmærksom på, at der er tale om et typehus, der klart burde være deklareret. Bestemmel-

sen giver i sådanne tilfælde kommunalbestyrelsen ret og pligt til at afvise at udstede byggetilladelse. Hvis deklaraationsnævnet herefter når frem til, at det pågældende hus ikke er omfattet af § 2, kan der ikke pålægges kommunalbestyrelsen ansvar for den forsinkede byggetilladelse.

Boligministeriet vil give bygningsmyndighederne nærmere vejledning om, hvorledes bestemmelsen i § 8 kan efterleves.

Som nævnt omfatter den gennemgang af typehusprojektet, som finder sted, før deklarationen udstedes, også forholdet til byggeforskrifterne. Herved kan kommunalbestyrelsen (den kommunale bygningsmyndighed) blive fri for i forbindelse med ansøgninger om byggetilladelse at gennemgå projekterne, hvad angår forholdet til bygningsreglementets konstruktive og indretningsmæssige bestemmelser, og byggesagsbehandlingen kan lattes tilsvarende.

Kommunalbestyrelsen skal således uden undersøgelse betragte de pågældende bestemmelser som opfyldt.

Boligministeriet vil med hjemmel i byggeoven give nærmere administrative bestemmelser herom.

Den forudgående godkendelse af typehusprojektet omfatter ikke forhold uden for deklarationen, f. eks. ekstrafundering og stik eller fravigelse af deklarationen, som måtte være aftalt mellem producent og typehuserhverver. Fravigelser må på sædvanlig måde oplyses over for kommunalbestyrelsen i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

Kommunalbestyrelsen skal ligeledes stadig tage sig af, om det enkelte typehus er placeret lovligt på byggegrunden, ligesom det er en forudsætning, at huset opføres i overensstemmelse med deklarationen.

Til kap. 3.

Bestemmelserne i kap. 3 omfatter aftaler og tilbud om opførelse og salg af typehuse.

Bestemmelserne falder i to grupper; §§ 9-13, der omhandler pligten til at levere typehuset i overensstemmelse med deklarationen og §§ 14 og 15, der omhandler offentlig indsigt med tilbuds- og aftalevilkår.

Til § 9.

Bestemmelsen pålægger producent eller sælger pligt til at sørge for, at den pågældende deklaration indgår i tilbud eller aftale om et typehus.

Bestemmelsen angiver tillige, i hvilke tilfælde denne pligt gælder.

For det første gælder pligten i den meget almindelige situation, hvor et typehus opføres af en

typehusproducent som entreprenør på typehuserhververens egen byggegrund.

Dernæst skal pligten gælde i alle de tilfælde, hvor et typehus, der er opført med salg for øje, første gang bliver overdraget til en usagkyndig erhverver. Dette kan klarest udtrykkes ved, at § 9 gælder ved salg af et typehus, som ikke tidligere har været beboet.

Først og fremmest omfatter § 9 typehuse, som er opført med salg for øje, og som sælges af den professionelle producent til den usagkyndige erhverver. Men ind under § 9 falder også salg af typehuse mellem professionelle erhververe, og det sikres herved, at pligten til at lægge deklarationen til grund fastholdes, indtil huset er blevet beboet.

§ 9 omfatter også f. eks. den situation, at en »mellemand« på egne byggegrunde og med sig selv som sælger lader en typehusproducent opføre deklarerede typehuse. Denne form for typehushandel er ikke det normale, men dog ret hyppigt forekommende.

Den ikke-professionelle ejer, som sælger sit typehus, uden at dette har været beboet, vil også omfattes af reglen, men denne situation vil være sjældent forekommende.

§ 9 omfatter ikke f. eks. udlejning af typehuse (men omfattes sådanne huse af bestemmelsen i § 2, stk. 1, skal der foreligge en deklaration for dem).

I praksis vil typehusedeclarationerne formentlig ofte blive fraveget ved aftale mellem producent og erhverver f. eks. i form af ændret materialevalg. Sådanne fravigelser kan frit aftales, men det følger af § 10, at producenten eller sælgeren skal sørge for, at fravigelserne fremgår af aftalen, hvis han vil undgå, at de omfattes af mangelsansvaret efter § 10.

§ 9 gælder som nævnt ikke ved salg af et typehus, som har været beboet. Bestemmelsen giver således ingen sikkerhed for, at senere købere får oplyst, at der er tale om et deklareret typehus. Sælgeren vil dog normalt næppe undlade at omtale dette, idet det må antages at have økonomisk betydning for ham, at han kan henvise til deklarationen.

Til § 10.

For de aftaler, der omfattes af § 9, er der i § 10 givet en regel om mangelsansvar.

Det, at der foreligger en udtrykkelig og detaljeret deklaration, vil i sig selv give typehuserhververne et bedre grundlag end ellers for i forhold til producenten at få fastslået, hvorledes typehuset er aftalt opført eller leveret.

For yderligere at betrygge typehuserhververnes stilling er det i § 10 fastslået, at uoverensstemmel-

ser mellem deklarationen og det leverede typehus skal betragtes som en mangel.

Mangler kan vedrøre materialer, konstruktioner og udformning samt arbejdsudførelse, jfr. bemærkningerne til § 3.

Denne regel, der må sidestilles med en garanti-regel, stiller typehusbygherren gunstigere, end det er sædvanligt i entrepriseforhold.

Desuden indeholder bestemmelsen omvendt bevisbyrde – producenten skal bevise, at der ikke foreligger nogen mangel i § 10's forstand.

Mangelsansvaret påhviler producenter og sælgere som nævnt i § 9. Bestemmelsen indebærer, at typehusejeren har dansk rets almindelige mangelsbeføjelser, såsom ret til erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen og eventuelt adgang til at hæve aftalen.

Det følger af almindelige regler, at typehusejeren må påberåbe sig bestemmelsen i § 10 rimeligt hurtigt efter at have konstateret uoverensstemmelser i forhold til deklarationen.

Det kan være aftalt mellem producent og bygherre eller køber, at deklarationen skal fraviges. Sådanne fravigelser omfattes ikke af bestemmelsen i § 10.

Efter bestemmelsen er en producent ikke ansvarlig, hvis han kan godtgøre, at de påviste mangler er uden betydning for bygherren eller køberen. Der tænkes hermed f. eks. på uoverensstemmelser mellem deklarationen og det leverede typehus, som ikke betyder økonomiske eller brugsmæssige forringelser af huset og ej heller på anden måde er i strid med bygherrens eller køberens rimelige forudsætninger. Denne begrænsning vil i et vist omfang følge allerede af dansk rets almindelige regler.

Sidste punktum i § 10 skal sikre, at typehuserhververens retsstilling ikke forringes ved, at henvisning til deklarationen efter § 9 er undladt.

Til § 11.

Foreligger der mangler ved et typehus som beskrevet i § 10, har typehuserhververen efter § 11 en ret til at få manglen afhjulpet af producenten. Denne ret har en køber ikke efter dansk rets almindelige regler. § 11 er indsat for yderligere at betrygge typehuserhververne. Afhjælpningspligten i § 11 gælder kun for producenten, men herudover har typehuserhververne de øvrige misligholdelsesbeføjelser efter dansk ret som omtalt i bemærkningerne til § 10.

Afhjælpningsretten kan ikke gøres gældende, hvis den vil forvolde producenten uforholdsmæssige omkostninger eller væsentlig ulempe. Denne begrænsning i beføjelsen er medtaget i Forbruger-

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 slutseddel 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 indføjeelse 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 deklaraationsordning 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.

Til § 15.

§ 15 indeholder regler for de tilfælde, hvor producenter anvender *standardformularer* til aftaler om opførelse af typehuse. Der er her et udvidet behov for at sikre forbrugerne, at aftalebestemmelserne er rimelige, og det foreskrives derfor, at standardteksten i sådanne formularer skal godkendes af boligministeren. Boligministeren kan herefter afvise at godkende standardbestemmelser, der efter ministerens opfattelse er urimelige, f. eks. bestemmelser, der begrænser producentens forpligtelse til at overholde byggetiden på urimelig måde. Medens der efter markedsføringslovens system alene kan gribes ind i enkelttilfælde, kan der efter § 15's system med forudgående godkendelse opnås indsigt med et stort antal aftaler.

Ligeledes kan boligministeren efter § 15 forlange, at nærmere betegnede bestemmelser ikke må mangle i formularerne.

Med hensyn til begrebet *standardformularer* kan man bl. a. bygge på lejekontraktblanketordningen.

Ordningen vil ikke give indsigt med kontraktbestemmelser ud over standardbestemmelserne. Individuelle bestemmelser – herunder fravigelser af standardbestemmelserne som nævnt i § 15, stk. 2 – kan boligministeren således ikke hindre, selv om de findes urimelige. Men allerede den skitserede ordning vedrørende standardbestemmelser vil betyde en del og kan efterhånden give producenter, forbrugere, domstole m. v. en vis vejledning i, hvor grænsen mellem rimelige og urimelige aftalebestemmelser må lægges.

Standardbestemmelser må for at kunne godkendes indeholde regler, der afklarer spørgsmålet om byggegrundens beskaffenhed og ansvaret/risikoen herfor, jfr. også bemærkningerne til § 14.

Såfremt der fra typehusproducentens side i samarbejde med forbrugerorganisationerne bliver udarbejdet et sæt generelt acceptable salgs- og leveringsbetingelser til almindelig brug ved opførelse og (første gangs) salg af typehuse, vil boligministeren formentlig kunne godkende disse betingelser i medfør af § 15, således at godkendelse af andre formularer vil forudsætte, at disse i hovedsagen følger de således godkendte betingelser.

Godkendelse af *standardformularer* vil ske efter forhandling med forbrugerombudsmanden.

Til kap. 4.

Den betryggelse af typehuserhververnes stilling, som er lovforslagets mål, er af begrænset betydning, hvis der ikke hos producenten er økonomisk dækning for den garanti, der ligger bag deklarationerne.

Der er som en udbygning af deklarationsordningen behov for at sikre erhververne mod følgerne af, at producenten efter leveringen af huset ikke er til at formå at bringe dette i overensstemmelse med deklarationen. Sådanne tilfælde kan især opstå ved manglende økonomisk evne hos producenten, f. eks. ved betalingsstandsning.

Kap. 4 indeholder bestemmelser om forsikring eller anden garanti, som medfører, at der altid vil være økonomiske midler til rådighed, der dækker typehuserhververens tab ved ikke at få typehuset leveret i overensstemmelse med deklarationen.

Til § 16.

I stk. 1 findes hovedbestemmelsen om forsikring. Forsikringen (eller anden garanti som nedenfor nævnt) er obligatorisk, hvor deklarationerne skal indgå i tilbud og aftaler, jfr. bemærkningerne til § 9.

Forsikringen tegnes af producenten som forsikringstager og med typehusejeren som den sikrede. Forsikringen knytter sig til systemet i lovforslagets § 10. Dette betyder, at mangler, der som nærmere anført i bemærkningerne til § 11 er uden betydning, ikke vil være dækket af forsikringen. Derimod gælder bestemmelserne om uforholdsmæssige omkostninger eller væsentlig ulempe i § 11 ikke for forsikringen, idet disse bestemmelser som nævnt i bemærkningerne til dem kun har betydning for selve afhjælpningsretten.

Efter stk. 2 bliver der adgang til i stedet for den forsikring, der er omtalt i stk. 1, at stille anden betryggende garanti. Der er således ikke nogen egentlig forsikringsvang forbundet med deklarationsordningen, men det må antages, at forsikring vil blive den normale ordning.

Hvor anden betryggende garanti måtte blive tilfaldt, gælder forsikringsbestemmelserne i kap. 4 også for denne.

Til § 17.

Forsikringen gælder fra afleveringen, hvilket betyder, at mangler, der påvises under opførelsen, ikke omfattes af forsikringen. Sådanne mangler må på sædvanlig måde afhjælpes af producenten inden afleveringen. Forsikringen omfatter ikke tab som følge af, at producenten ikke kan gennemføre byggeriet. Her må bygherren hjælpes gennem sikkerhedsstillelse i medfør af entrepriseaftalen eller på anden måde.

Er huset opført med salg for øje, vil køberen normalt ikke deltage i en egentlig afleveringsforretning. Forsikringen gælder i sådanne tilfælde fra købet. Forsikringen dækker den til enhver tid væ-

rende ejer i en periode på 5 år efter meddelelsen af ibrugtagningstilladelse.

Også efter udløbet af forsikringsperioden har typehusejeren bevaret sine almindelige mangelsbeføjelser som omtalt i bemærkningerne til § 10.

Efter stk. 2 vil det være kommunalbestyrelsens opgave som bygningsmyndighed at se efter, at forsikring eller garanti er i orden, før der meddeles byggetilladelse til et deklareret typehus.

Er forsikring ikke obligatorisk – hvilket f. eks. vil være tilfældet, hvis et typehus opføres til udlejning, til beboelse for producenten selv eller som permanent prøvehus – må producenten afgive erklæring herom overfor kommunalbestyrelsen.

Forsikringen tegnes som nævnt af producenten, og præmiebetalingen er typehuserhververen uvedkommende. Normalt vil erhververen ikke få kendskab til præmien, idet denne vil være indeholdt i entreprise – eller salgssummen.

Præmiestørrelsen beror på producenter og forsikringsselskaber, og det må således forventes, at producenter, der har få fejl og mangler, vil kunne opnå lavere præmier.

Til § 18.

§ 18 indeholder nærmere bestemmelser om, hvorledes typehusejeren skal gå frem, hvis han vil rejse krav mod forsikringsselskabet.

I normale tilfælde må det forudsættes, at forsikringssummen udbetales, uden at retlig prøvelse af mangelspørgsmålet er fornøden.

Bestemmelserne i stk. 2 og 3 er af processuel karakter.

Til § 19.

Bestemmelsen giver forsikringsselskabet regres mod producenten for udbetalte beløb.

Til § 20.

§ 20 giver boligministeren adgang til administrativt at give nærmere bestemmelser om forsikringsordningen og om afgrænsningen af forsikringens omfang, f. eks. om selvrisiko for producenterne.

Til kap. 5.

§ 22 indeholder de nødvendige straffesanktioner i tilfælde af overtrædelse af loven.

Til § 22.

§ 22, stk. 2, indebærer, at der først kan straffes for overtrædelse af pligten til at deklare typehuse, efter at deklaraionsnævnet har udstedt påbud om deklaraion. Denne regel må ses på baggrund af, at det som omtalt i bemærkningerne til § 2 ikke kan udelukkes, at der kan opstå tvivl om, hvorvidt et hus omfattes af deklaraionspligten.

Uddrag af Forbrugerkommissionens betænkning III (Forbrugerens retsstilling og retsbeskyttelse), Betænkning nr. 738/1975.

Side 91-94:

D. Særligt om typehuse

1. Typehusproduktionen

Der er ikke nogen statistisk opgørelse over, hvor stor en del af nybyggeriet der består af typehuse. Monopoltilsynet har anslået, at salget af nye typehuse i 1972 var omkring en femtedel af det samlede nye énfamiliehusbyggeri.

I retlig forstand er bestilling af et typehus en entreprisefortale, hvor bestilleren har krav på levering af det aftalte, således at hans pligt til at betale købesummen er betinget af husets færdiggørelse, men de almindelige retsregler om entrepris kan fraviges i kontrakten og bliver det i praksis ofte i kraft af de standardaftaler, som anvendes. Almindelige betingelser for arbejder og leverancer finder ikke uden videre anvendelse på aftaler om levering af typehuse, og for de fleste typehusfirmaers vedkommende er man derfor henvist til disses kontraktbestemmelser. Nogle firmaers kontrakter indeholder sådan henvisning til Almindelige betingelser, at disse i deres helhed indgår i kontraktforholdet, medens andre firmaer kun henviser hertil på enkelte punkter (f. eks. med hensyn til afhjælpningspligtens omfang eller med hensyn til de forbehold, som ikke er udtrykkeligt indeholdt i kontrakten). I retlig henseende er området derfor temmelig svævende.

Det karakteristiske over for anden opførelse af hus er, at huset skal opføres på bygherrens egen grund, men være i overensstemmelse med en allerede eksisterende prototype, der enten er forevist eller illustreret ved billeder og/eller tegninger. Typehusproducentforeningen har selv lagt vægt på, at der foreligger et serieprodukt, der tilbydes af producenter til en bestemt pris til bygherrer, der er ejere af byggegrunde. Efter denne bestemmelse omfattes også huse, der ikke er fremstillet til helårsbeboelse.

I den nedenfor anførte redegørelse fra Monopoltilsynet konstateres det, at de firmaer, der fremstiller helårstypehuse, har opbygget deres

produktion så forskelligt, at man næppe kan tale om nogen typisk form for typehusproduktion. Den ene yderlighed repræsenteres af virksomheder, der består af et arkitektfirma, som har fremstillet tegninger m. v. og fører tilsyn med byggeriet, som udføres af lokale håndværkere, der engageres af typehusfirmaet. Den anden yderlighed er stærkt industrialiserede virksomheder, som fremstiller en række enkeltkomponenter til huset, har deres egne håndværkere og egen tegnestue og varetager hele administrationen af byggesagen. Men der er mellemformer, herunder virksomheder, der ikke har eget produktionsværksted, men en fast stab af håndværkssvende eller underentreprenører, undertiden kun uden for de autoriserede fag.

Også byggemetoderne varierer, men især anvendes to, hvoraf den ene er traditionelt murstensbyggeri, hvor typiseringen især består i gentagne anvendelser af samme projekt. I disse huse kan dog indgå en del fabriksfremstillede enkeltkomponenter, (f. eks. døre, vinduer, skillevægge samt køkken- og skabelementer). Den gentagne anvendelse af samme projekt giver erfaringer, som muliggør gennemførelsen af et rationelt byggeprogram. Ved den anden og efterhånden mere dominerende byggemethode anvendes et bærende søjleskelet, der kan rejses på ganske kort tid. Herpå kan monteres væg-elementer, isoleringsplader m. m. Ofte er inder-væggen letbetonplader, medens ydervæggen kan være en skalmur (en ikke bærende murstenskonstruktion), der får typehuset til at fremtræde som murstensbyggeri.

Efter at typehusproduktionen havde fået virkelig betydning i begyndelsen af 1960'erne, rejstes der fra forbrugerorganisationernes side og gennem pressen krav om bedre vejledning til køberne. Baggrunden herfor var dels, at de opførte huse ikke altid svarede til grundlaget i prototypen, dels at bygherren ofte blev afkrævet beløb ud over den tilbudte pris.

Bilag til f. t. l. om deklarering af typehuse.

2. Frivillig varedeklaration

Efter et fælles initiativ fra Foreningen af Typehusfabrikanter, Byggecenterum og Statens Husholdningsråd, oprettedes i 1969 Nævnet for Typehusdeklaration, som består af repræsentanter for typehusproducenter, arkitekter, forbrugerorganisationer, reallåneinstitutioner og forskningsinstitutioner. Boligministeriet er repræsenteret i nævnet ved en observatør. Nævnet har til formål gennem frivillige deklarationer at tilvejebringe og publicere saglige oplysninger om typehuse på et ensartet grundlag, således at forbrugere, låneinstitutioner og andre kan bedømme og sammenligne forskellige hustyper. I de første år havde nævnet en betydelig succes, idet de fleste af de førende typehusfirmaer tilsluttede sig den frivillige deklara-tionsordning. I løbet af 1970 blev der således godkendt omkring 60 deklarationer omfattende ca. 200 forskellige hustyper fordelt på 40 producenter. Hver deklaration gengiver de fak-tiske forhold i forbindelse med det enkelte typehus' tekniske udførelse, pris og leveringsbe-tingelser. Dens gyldighed er 1 år, og i denne periode må den anførte pris kun reguleres efter det officielle byggeprisindeks for énfamiliehuse, som udregnes kvartalsvis af Danmarks Sta-tistik. For at give bedre grundlag for en sam-menligning af de deklarerede typehuses kvali-tative egenskaber, blev der desuden udarbejdet en særlig publikation af Statens byggeforsk-ningsinstitut i samarbejde med nævnet. I denne kunne typehuskøberen hente vejledning i at bedømme deklarationens oplysninger punkt for punkt.

Uanset den anvendelse, som i de første år blev gjort af denne deklara-tionsordning, må det konstateres i dag, at den er smuldret hen, idet deklara-tionsindehaverne har undladt at få deklara-tionerne fornyet. Formentlig er den vigtigste årsag hertil af økonomisk art, idet nævnets driftsomkostninger fortrinsvis tilveje-bringes ved afgifter i forbindelse med deklara-tioner. Ved en bedømmelse heraf må dog sam-tidig fremhæves, at den fordel, der er forbun-det med at være tilsluttet deklara-tionsordning i henseende til markedsføringen, blev til-lagt betydelig vægt ved nævnets oprettelse, lige-som producenterne havde en forventning om, at deklara-tionen ville medføre en forenklet byggesagsbehandling og lettere finansiering for dette byggeri.

Foreningen har endvidere til brug for sine medlemmer i foråret 1973 udsendt et formular-

sæt, der fremtræder som autoriseret af forenin-gen, og som tilsigter en vis ensartethed i ud-formningen af typehuskontrakter. Det har i-midlertid vist sig, at de producenter, der ind-gik i Monopoltilsynets undersøgelse, benyttede hver sin standardformular, og at formularerne er meget differentierede.

3. Monopoltilsynets undersøgelse

I en redegørelse offentliggjort i »Meddelel-ser fra Monopoltilsynet 1974 nr. 6« opgøres den samlede omsætning i de 53 virksomheder, der omfattedes af en undersøgelse af typehus-området, til knap 520 mill. kr. i 1971 og ca. 770 mill. kr. i 1972. Det fastslås, at der er tale om et meget bevægeligt marked. Undersøgel-sen har konstateret ret betydelige prisforskelle, der næppe fuldt ud kan forklares med forskel-le i udstyr og kvalitet. Der er således en vis grad af ufuldkommen konkurrence, som bl. a. hænger sammen med variationer i forbrugernes ønsker, behov og smag, men utvivlsomt også har forbindelse med forbrugernes vanskelighe-der ved at bedømme de forskellige typehusfab-rikater indbyrdes, dels fordi det er svært at få overblik over markedet, og dels fordi der hører et betydeligt mål af sagkundskab til at vurdere relle kvalitetsforskelle og disses prismæssige værdi.

Det er monopoltilsynets konklusion, at kon-centrationen inden for branchen næppe er af væsentlig betydning i denne forbindelse, og set på baggrund af konkurrencesituationen inden for hele markedet af énfamiliehuse – herunder seriefremstillede énfamiliehuse opført på sæl-gers grund – synes concentrationen i hvert fald ikke for tiden at give anledning til at rejse spørgsmålet om anmeldelse og registrering ef-ter monopollovens bestemmelser.

4. Kommissionens overvejelser

Kommissionen beklager, at den frivillige va-redeklara-tionsordning ikke har kunnet opret-holdes inden for typehusområdet. Der har væ-ret enighed om, at den nye markedsfø-ringslov vel vil kunne medføre øget indsigt i og prøvel-se af markedsføringen på området, og at navn-lig lovens § 3 med dens krav om positiv oplys-ning og vejledning vil kunne bidrage til, at kø-berne får saglige oplysninger til bedømmelse af deres situation, men det har tillige været den almindelige opfattelse, at dette ikke vil være til-strækkeligt.

Repræsentanterne for Industrirådet og Håndværksrådet har gjort gældende, at den nuværende deklaraionsordning er for vanskelig, og at den ikke giver køberkredsen reel vejledning så længe en deklaration kun omfatter en enkelt eller enkelte hustyper. Efter deres opfattelse, der støttes af repræsentanten for Butikshandelens Fællesråd, bør det overvejes i stedet at indføre en autorisationsordning, hvorigennem det sikres, at arbejdets udførelse er af den forventede faglige standard og i overensstemmelse med prototypen.

Det er kommissionen bekendt, at typehusproducentforeningen i august 1974 har genoptaget forhandlingerne med Bygningsinspektørforeningen, Kommunernes Landsforening, Typehusdeklarationsnævnet og et forsikringselskab. Boligministeriet har deltaget som observatør. Der forsøges nu etableret en typegodkendelse af husenes konstruktion, således at en godkendelse heraf af en bygningsinspektør uoprøvet kan lægges til grund ved alle de huse, producenten angiver som opført i overensstemmelse hermed. Sker der ændringer f. eks. i konstruktionen af bærende elementer, skal der søges ny godkendelse. Den påtænkte ordning skulle indebære, at kommunen under forudsætning af, at konstruktionen er typegodkendt, er forpligtet til at påse, at de særlige lokale forhold, f. eks. servitutter, vandafløbsforhold, o.s.v., er i orden. Vil kommunen protestere imod den konkrete byggesag, skal det ske inden en kort frist på f. eks. 14 dage. For at sikre, at det konkrete hus er i overensstemmelse med typehusgodkendelsen, skal der tegnes forsik-

ring, således at huset i modsat fald kan lovliggøres for forsikringssummen.

Fra typehusdeklarationsnævnets side er det gjort klart gældende, at en sådan ordning ikke kan accepteres, medmindre den sammenkøbles med en forbrugerdeklaration for det enkelte hus.

Kommissionens flertal (næstformanden, Arnskov, Bennedsen, Dalsgaard, Dirach, Ehrenreich, Esther Frandsen, Gredal, Groth-Andersen, Søborg Hansen, Hagen, Lars P. Jensen, Kjærsgaard, Klæbel, Munch-Petersen, Clemens Pedersen, Karen Poulsen, Reinstrup, Ryder, Werner Svendsen og Vernerlund er af den opfattelse, at en lovbestemt deklaraionsordning på dette område er så væsentlig for forbrugeren, at der i samarbejde mellem boligministeriet og handelsministeriet bør iværksættes et sagkyndigt arbejde med henblik på tilvejebringelse af hjemmel til at gennemføre forskrifter om tvungen varedeklaration for alle nybyggede typehuse.)*

*Et mindretal bestående af formanden, Hjorth Hansen og Rosenberg finder derimod, at den frivillige ordning må være tilstrækkelig og henviser herudover til, at der gennem forbrugernes konkrete efterspørgsel efter deklaraionen vil være tilstrækkeligt incitament for producenterne til at få deklaraionen udbredt. Håndværksrådets repræsentant finder desuden, at en autorisationsordning vil kunne medvirke til at løse problemet.***) Det bemærkes at Bramsnæs ikke ønskede at stemme for nogen af de to forslag.*