

Hans Henrik Edlund

Kommentar til lov om
forbrugerbeskyttelse ved
erhvervelse af fast ejendom m.v.

GADJURA

Hans Henrik Edlund
*Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse
ved erhvervelse af fast ejendom m.v.*
1. udgave / 1. oplag
© GadJura, København 1996

ISBN: 87-607-0359-8

Omslag/Grafisk tilrettelæggelse: Axel Surland
Tryk: Fr. Martin A/S, Christiansfeld

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse
af denne bog eller dele af den er ikke tilladt
ifølge gældende dansk lov om ophavsret.
Alle rettigheder forbeholdes.

Forord

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. er tilblevet på baggrund af arbejdet i to kommissionbetænkninger. Loven regulerer kun enkelte detaljer vedrørende salg af fast ejendom og aftaler om opførelse af bygninger. Alligevel må det forventes, at loven vil give anledning til tvister om en række uløste spørgsmål, herunder afgrænsningsproblemer.

Det er selvsagt ikke muligt på tilstrækkelig udtømmende vis at kommentere en lov, der kun har været gældende ret i ganske kort tid. Kommentaren indeholder derfor kun en påpegning af, hvad jeg indtil nu er stødt på. Oplysning om ikke tilstrækkeligt belyste problemstillinger samt eksempler fra retspraksis vil blive modtaget med stor interesse og taknemmelighed på nedenstående adresse:

Juridisk Institut
Handelshøjskolen i Århus
Fuglesangs Allé 4
8210 Århus V
Tlf. 89 48 66 88

Tak til Jesper Holm, Brian Sørensen, Hanne Christensen og Mona Nørsgaard, der alle har ydet en uvurderlig hjælp under bogens tilblivelse med gennemlæsning, kommentarer og rettelser. Sidst men ikke mindst tak til min kone og mine børn for udvist overbærenhed under arbejdet med dette værk.

Århus, februar 1996

Hans Henrik Edlund

Indholdsfortegnelse

Indledning	9
Kapitel 1: Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer	11
§ 1.	11
§ 2.	20
§ 3.	56
§ 4.	66
§ 5.	75
Kapitel 2: Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom m.v.	85
§ 6.	85
§ 7.	100
§ 8.	107
§ 9.	110
§ 10.	112
§ 11.	116
§ 12.	123
§ 13.	127
Kapitel 3: Fortrydelsesret ved aftaler om køb eller opførelse af hele bygninger	129
§ 14.	129
§ 15.	135
§ 16.	136
§ 17.	137
§ 18.	140
Kapitel 4: Oplysning om fortrydelsesret	141
§ 19.	141
Kapitel 5: Andre bestemmelser	145
§ 20.	145
Kapitel 6: Lovens fravigelighed	148
§ 21.	148
Kapitel 7: Straf	155
§ 22.	155
Kapitel 8: Ikrafttræden m.v.	157
§ 23.	157

§ 24.	159
§ 25.	160
§ 26.	169
Bilag 1: Lov nr. 391 af 14. juni 1995	170
Bilag 2: Bekendtgørelse nr. 915 af 30. november 1995	175
Bilag 3: Bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995	179
Bilag 4: Tilstandsrapportskema	182
Oversigt over anvendte forkortelser og betegnelser	197
Litteraturfortegnelse	198
Domsregister	200
Stikordsregister	201

Indledning

Lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

0.1 Lovens forarbejder

Baggrunden for loven er lovforslag nr. 218 i folketingsåret 1994–95 fremsat af justitsministeren den 6. april 1995 og vedtaget 2. juni 1995.

Folketingsbehandlingen af loven har udmøntet sig i følgende fortolkningsbidrag fra Folketingstidende 1994–95:

Fremsættelsestale: Forhandlingerne s. 4693–4694

Lovforslaget med bemærkninger (motiverne): Tillæg A, s. 2973–3004

1. Behandling: Forhandlingerne, s. 4725–4731

Retsudvalgets betænkning af 18. maj 1995: Tillæg B, s. 666–669

2. behandling: Forhandlingerne, s. 6016–6017

Retsudvalgets tillægsbetænkning af 31. maj 1995: Tillæg B, s. 1004–1037

3. Behandling: Forhandlingerne, s. 6653

Lovforslaget som vedtaget: Tillæg C, s. 662–666.

Ved henvisninger til Folketingstidende er angivet sidetallet med en samtidig i parentes given henvisning til sidetallet i lovforslaget, betænkningen eller tillægsbetænkningen. Dette fordi Folketingstidende 1994–95 endnu ikke foreligger i endelig form.

Lovforslaget bygger endvidere på følgende kommissionsbetænkninger:

Bet. nr. 1110/1987 om tilbagetrædelsesret ved aftaler om køb af fast ejendom og opførelse af bygning. (I det følgende benævnt *Bet. 1110*).

Bet. nr. 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. (I det følgende benævnt *Bet. 1276*).

Begge betænkninger er afgivet af det såkaldte Brydensholtudvalg.

0.2 Lovens struktur

I lovens kapitel 1 findes reglerne om sælgers *fritagelse for mangelsansvar*. Købers *fortrydelsesret* er behandlet i kapitlerne 2–5. I kapitel 6 findes en bestemmelse om lovens fravigelighed. Kapitel 7 indeholder hjemmel til pålæggelse af straf for overtrædelse af visse af lovens bestemmelser, mens der i kapitel 8 udover ikrafttrædelsesbestemmelsen findes en ændring af stempelloyen og tilføjelser til købeloven §§ 54 og 83.

0.3 Forkortelser

I det følgende benævnes loven som ejendomsråbsloyen eller blot som loven, mens lov nr. 453 af 30. juni 1993 om omsætning af fast ejendom benævnes ejendomsomsætningsloyen. I øvrigt henvises vedrørende forkortelser til oversigten over anvendte forkortelser.

0.4 Bekendtgørelser m.v. knyttet til loven

Ejendomsråbsloyen indeholder bestemmelser om, at en vis detailregulering skal ske i form af regler m.v. udarbejdet af henholdsvis boligministeren og justitsministeren.

Der er med hjemmel i loven fremkommet følgende:

Bekendtgørelse nr. 915 af 30. november 1995 om huseftersynsordningen udarbejdet af Bygge- og Boligstyrelsen med hjemmel i lovens § 4, stk. 2. (I det følgende betegnet som bkg. 915/1995 om huseftersynsordningen.) Bekendtgørelsen er optrykt som bilag 2.

Bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom udarbejdet af justitsministeren med hjemmel i lovens § 19, stk. 2, og § 22, stk. 1. (I det følgende betegnet som bkg. 950/1995 om oplysning om fortrydelsesret). Bekendtgørelsen er optrykt som bilag 3.

Den til justitsministeren i lovens § 5, stk. 3, givne bemyndigelse til at fastsætte regler om dækningsomfanget af ejerskifteforsikringer og indholds krav til tilbudsmædelser fra forsikringsselskaber er p.t. ikke udnyttet.

Kapitel 1

Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer

§ 1 *Reglerne i dette kapitel gælder for aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, jf. dog stk. 2.*

Stk. 2. *Reglerne gælder ikke for aftaler om køb af ubebygget grund eller grund med bygninger under opførelse eller for køb af landbrugsejendom, der er undergivet landbrugspligt.*

1.1 Hensigten med lovens kapitel 1

Lovens kapitel 1 tilsigter ifølge motiverne (FT 1994–95, till. A, s. 2984 f. (bem. s. 12 f.)) at tilskynde en sælger af en ejerbolig til at forebygge mangelsproblemer ved at fremlægge detaljerede oplysninger om ejendommens fysiske tilstand for køberen, inden endelig aftale indgås. Endvidere er det tilsigtet, at køber skal gøres opmærksom på muligheden for at tegne en ejerskifteforsikring, således at der opnås en sikring mod at skulle afholde ofte betydelige udgifter til udbedring af mangler, der konstateres efter overtagelsen.

Praksis i forbindelse med handler om beboelsesejendomme har indtil denne lovs ikrafttræden været præget af, at spørgsmål vedrørende økonomi og jura prioriteredes langt højere end undersøgelser af ejendommens kvalitet, jf. herved *Bet. 1241*, s. 21 f., s. 107 og s. 131 f. Dette forhold kombineret med, at kvalitetsaspektet i en længere periode rent faktisk har givet anledning til en lang række for alle parter belastende retssager, jf. f.eks. den historiske redegørelse hos *H.P. Rosenmeier*: *Mangler ved fast ejendom*, 2. udg., s. 17 ff., har foranlediget lovens gennemførelse.

Det er forventet, at en øget motivation for sælgere til at lade ejendomme kvalitetsvurdere af bygningssagkyndige vil bevirke en (gennemsnitlig) forøgelse af købernes viden om ejendommens bygningsmæssige tilstand. Hermed vil køberne typisk få mere realistiske forventninger om omfanget

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer

af fremtidige vedligeholdelsesudgifter. Alt andet lige må dette betyde en væsentlig reduktion af antallet af de forholdsvis mange efterfølgende tvister mellem køber og sælger om fysiske mangler.

Det har været overvejet at gøre ordningen om fremlæggelse af tilstandsrapporter obligatorisk for alle hushandler, men dette er afvist med den begrundelse, at der må formodes at ville være en række familiehandler, handler mellem ejer og lejer m.v., hvor afholdelse af udgiften til en obligatorisk tilstandsrapport vil forekomme helt overflødig.

Også tanken om en obligatorisk ejerskifteforsikring er afvist, da køberne af de »gode« huse, hvor mangler ikke forekommer, i så fald ville komme til at betale til køberne af de »dårlige«, og fordi det kunne tænkes, at dækningsomfanget af en obligatorisk forsikring måske ville blive for ringe, såfremt præmien skal holdes på et acceptabelt niveau.

1.2 Anvendelsesområdet for reglerne i kapitel 1

Kapitel 2–5 om fortrydelsesret har et andet anvendelsesområde, end reglerne i kapitel 1. Det følgende gælder derfor *alene* §§ 1–5.

Anvendelsesområdet for kapitel 1 er *aftaler om køb* af fast ejendom. Loven gælder således kun for overdragelse, der sker ad omsætningsvejen, f.eks. ved mageskifte, ved en ufyldstgjort panthavers videresalg efter overtagelse af ejendommen på tvangsauktion, ved frivillig auktion og ved salg efter indgivelse af tvangsauktionsbegæring. I de tre sidstnævnte situationer gælder reglerne om fortrydelsesret ikke, jf. § 6, stk. 2. Ejerskifte, der sker ved tvangsauktion, ved arv eller ved gaveoverdragelse, omfattes derimod ikke af reglerne i kapitel 1.

Da der ikke i § 1 er anført andet, er det dansk rets almindelige ejendomsbegreb, der finder anvendelse.

Begrebet fast ejendom omfatter derfor – også i relation til denne lov – følgende:

- 1 Jorder (med eller uden bygninger), som i matriklen er anført under ét matrikelnummer, eller flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet, således at de ikke må adskilles på ny uden matrikelmyndighedernes samtykke, jf. udstykningsloven § 2, stk. 1.
- 2 Ejerlejligheder, jf. ejerlejlighedsloven § 4.
- 3 Bygninger på fremmed grund eller på søterritoriet, jf. tinglysningsloven § 19.

Hertil kommer, at det i forarbejderne, jf. FT 1994–95, till. A, s. 2991 (bem. s. 19) og *Bet. 1276*, s. 206, tillige er forudsat, at loven også skal gælde for

4 Bebyggede grunde, som udgør en del af et matrikelnummer.

5 Ideelle anparter af ejendomme.

Samtidig er tilkendegivet, at opregningen ikke er udtømmende, »idet der eventuelt senere kan opstå nye retlige ejerformer«. Hermed er modsætningsvis tilkendegivet, at opregningen er udtømmende *for øjeblikket*.

I *Bet. 1276* (s. 206 og 208) var tillige foreslået, at reglerne skulle gælde ved salg af andele i en andelsboligforening og ved salg af aktier eller andre adkomstdokumenter med tilhørende brugsret til en ejendom. Noget sådant er imidlertid ikke indarbejdet i det endelige lovforslag. Det anføres i den forbindelse i motiverne (FT 1994–95, till. A, s. 2991 (bem. s. 19) blot, at dette ikke er køb af fast ejendom. Derimod gælder reglerne om fortrydelsesret i kapitel 2 disse former for køb, jf. § 6.

1.3 Undtagelser fra anvendelsesområdet for kapitel 1

I stk. 2, jf. nærmere herom nedenfor, er fra lovens anvendelsesområde *undtaget* følgende typer af fast ejendom:

- 1 Ubebyggede grunde.
- 2 Grunde med bygninger under opførelse.
- 3 Landbrugsejendomme.

Loven indeholder ingen bemyndigelse for justitsministeren eller andre til at undtage ejendoms-kategorier. Opregningen af undtagelser i § 1, stk. 2, er derfor udtømmende.

1.4 Ejerlejligheder og ældre fritidshuse

Lovens kapitel 1 forventes ikke at ville få særlig betydning for salg af ejerlejligheder, jf. herved FT 1994–95, till. A, s. 2982 (bem. s. 10), men der kan ikke herske tvivl om, at *overdragelse af ejerlejligheder som udgangspunkt er omfattet*. I konsekvens heraf er således også i bkg. 915/1995 om huseftersynsordningen, § 17, bestemt, at tilstandsrapporter

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer

vedrørende ejerlejligheder skal indeholde oplysninger vedrørende fælles-ejet (fællesejendommen).

Det anføres imidlertid i FT 1994–95, till. A, s. 2987 f. (bem. s. 15 f.), at »ældre fritidshuse og ejerlejligheder ... indtil videre vil falde uden for ordningen.« Denne bemærkning er affødt af, at Assurandør-Societetet over for Brydensholtudvalget, jf. *Bet. 1276*, s. 157, på forhånd har tilkendegivet, at der ikke kan forventes udbudt et forsikringsprodukt vedrørende visse kategorier af ejendomme, navnlig såkaldt ældre fritidshuse samt ejerlejligheder, der ikke er fritliggende. Kan der *generelt* vedrørende en bestemt ejendomskategori ikke tegnes ejerskifteforsikring, kan sælger på grund af reglen i lovens § 5 ikke opnå ansvarsfrihed efter § 2. Der er derfor ikke tale om en generel undtagelse fra lovens kapitel 1, men om at forsikringsselskaberne rent faktisk kan holde visse ejendomskategorier udenfor.

Generelt om de specielle forhold vedrørende mangler ved ejerlejligheder henvises til *Peter Blok: Ejerlejligheder*, 3. udg., s. 127–142, og samme i UfR 1990B.297–306.

1.5 Ejendommens anvendelse til beboelse for sælger eller køber

For at kapitel 1 skal kunne finde anvendelse, er det tilstrækkeligt, *enten* at ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren, *eller* at den hovedsagelig skal anvendes til beboelse for køberen. Der kan således være tale om, at en ejendom overgår fra anvendelse til beboelse til erhvervs-mæssig udnyttelse eller vice versa.

Praksis i forbindelse med sondringen mellem ejerboliger og andre bygninger i stempeloven § 34 kan i denne forbindelse være vejledende. Af § 5 i bekendtgørelse nr. 539 af 30. juni 1993 om stempelafgift fremgår, at overdragelsesdokumentet skal have følgende påtegning: »Ejendommen er udelukkende til helårsbeboelse. Den var indtil overdragelsen eller bliver ved overdragelsen bestemt til brug for ejeren.« Reglen om, at stempelafgiften reduceres fra 1,2% til 0,6% ved ejerboliger minder derfor om reglen i ejendomskøbsloven § 1, stk. 1. Kapitel 1 gælder imidlertid også ved køb af fritidshuse, mens stempelreduktion sker for *enhver* del af ejendommen, der anvendes eller vil blive anvendt til beboelse, uanset om ejendommen som helhed i det væsentligste skal anvendes til andet end beboelse. Det er altså ikke en betingelse – som i kapitel 1 – at ejendommen hovedsagelig skal tjene til beboelse. Vedrørende praksis efter stempeloven § 34 henvises til *Lernø, Stokholm og Kessler: Stempeloven med kommentarer*, 2. udg., 1993, s. 182 ff.

Det er for anvendelse af reglerne i kapitel 1 uden betydning, om der medvirker professionelle formidlere eller andre rådgivere i forbindelse med aftaleindgåelsen. Dette er i modsætning til, hvad der gælder for ejendomsomsætningsloven, jf. dennes § 1.

Lovteksten forudsætter, at ejendommen »*anvendes*« til beboelse af sælgeren, hvorfor det som udgangspunkt ikke alene er tilstrækkeligt, at sælger blot på et eller andet tidspunkt inden købsaftalens indgåelse har beboet ejendommen. Beboelsen må have fundet sted indtil umiddelbart før overtagelsen. Gode grunde taler dog for at lade loven omfatte salg efter f.eks. skilsmisse, hvor ejeren ved salget er fraflyttet den fælles bolig, og hvor den anden ægtefælle bliver boende, indtil den ny ejers overtagelse. Også hvor boligen på grund af salgsvanskeligheder har stået ubenyttet hen eller været udlejet kortvarigt og tidsbegrænset, fordi salg ikke har været muligt, må der kunne gøres undtagelse.

Sælger en ejerforening en selvstændigt udstykket tidligere vicevært-lejlighed, har sælger (ejerforeningen) ikke anvendt lejligheden til beboelse. Her, såvel som hvor der sker salg af en ejerlejlighed, der af foreningen har været anvendt til administration eller andre fællesformål, vil købers påtænkte anvendelse af lejligheden være afgørende for, om salget kan være omfattet af lovens kapitel 1.

I lovens forarbejder (FT 1994–95, till. A, s. 2991 (bem. s. 19) og *Bet. 1276*, s. 207, er anført, at loven ikke finder anvendelse, hvor en »udlejningsejendom« skifter ejer. Er f.eks. et solgt parcelhus udlejet ved salget, og fortsætter lejeaftalen uopsagt efter overtagelsesdagen, kan sælger således ikke frigøre sig for et eventuelt mangelsansvar ved at opfylde betingelserne i § 2, medmindre noget sådant udtrykkeligt aftales, jf. herved kommentaren til lovens § 21, stk. 1. Er det derimod således, at køber på et eller andet tidspunkt i nær fremtid efter erhvervelsen agter at anvende ejendommen til egen beboelse, vil sælger efter omstændighederne formentlig kunne godtgøre, at ejendommen *hovedsagelig* er bestemt til beboelse for køber.

1.6 Fortolkning af ordet hovedsagelig

Hvornår en ejendom i øvrigt »hovedsagelig« anvendes til beboelse for sælger eller køber afhænger af en *konkret* vurdering.

Ved blandede beboelses- og erhvervsejendomme forekommer det nær-

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer

liggende at statuere, at hvis det erhvervsmæssigt anvendte areal er større end beboelsesarealet, så gælder kapitel 1 ikke for ejendommen.

I *Bet. 1276*, s. 208, foreslås, at afgørende i tvivlstilfælde bør være, om ejendommen har en »erhvervsmæssig fremtræden«. Dette kriterium er ikke ganske præcist, og må suppleres med det ej heller ganske præcise, at det må vurderes, om ejendommen *i det væsentligste* anvendes/skal anvendes til beboelse eller til andet formål.

Lovens kapitel 1 gælder også, hvor det ikke er køberen selv men f.eks. familiemedlemmer til køberen, der skal bebo ejendommen, jf. herved FT 1994–95, till. A, s. 2991 (bem. s. 19) og *Bet. 1276*, s. 207. Der er således ikke tale om et nær så strengt kriterium, som det, der f.eks. gælder i forbindelse med opsigelse i medfør af lejlighedsloven § 83, litra a, hvor udlejer selv skal benytte det lejede. Motiverne forudsætter, at kriterierne vil være opfyldt i tilfælde, der »ganske kan sidestilles« med sælgers eller købers egen anvendelse af ejendommen til beboelse. Nærståendes anvendelse vil derfor hyppigst være tilstrækkelig.

I *Bet. 1276*, s. 207, og gentaget i motiverne (FT 1994–95, till. A, s. 2991 (bem. s. 19)) er givet et andet eksempel, hvor en »ejerlejlighedsforening« sælger en ejerlejlighed. Her udtales, at foreningen må identificeres med den ejer, som foreningen har overtaget lejligheden fra. Eksemplet forekommer dog at være uden særlig relevans, idet ejerforeninger kun ganske undtagelsesvis erhverver en lejlighed fra et tidligere medlem. Når det sker, vil det normalt kun være for at sikre et nødlidende tinglyst pant, der ikke har prioritet forud for al anden gæld, til sikkerhed for fællesudgiftsrestancer. Foreningen må her tillige formodes hurtigst muligt at ville videresælge ejerlejligheden til en køber, der antageligvis vil benytte lejligheden til samme formål, som den der havde adkomst til lejligheden indtil foreningens overtagelse. Overtagelse af en ejerlejlighed på tvangsauktion er i øvrigt forbundet med en betydelig risiko for, at foreningen påføres tab.

1.7 Undtagelsen for ubebyggede grunde og grunde med bygninger under opførelse

Det vil normalt ikke volde større vanskelighed at konstatere, hvornår en grund er ubebygget, eller om der på grunden er en bygning under opførelse.

Der må imidlertid forudses visse afgrænsningsproblemer med hensyn til, hvornår en bygning ikke længere er under opførelse. Kan dette fastlægges til det tidspunkt,

- a) hvor bygningen rent faktisk i alt væsentligt er klar til indflytning,
- b) tidspunktet for en eventuel afleveringsforretning,
- c) det tidspunkt, hvor der i medfør af byggeloven § 16, stk. 2, og BR 95, pkt. 1.5.2, er givet dispensation til midlertidig ibrugtagning, selv om byggeriet ikke er færdiggjort,
- d) det tidspunkt, hvor bygherren afgiver færdigmelding til kommunen, jf. BR 95, pkt. 1.5, eller
- e) tidspunktet for dateringen af ibrugtagningstilladelsen?

Svaret herpå må være, at de under c og e nævnte tidspunkter må skulle lægges til grund, hvis der ønskes en objektiv afgrænsning. Som anført i BR 95, pkt. 1.5.1, må byggearbejder, der kræver byggetilladelse, ikke tages i brug, uden kommunal tilladelse. Dispensation til hel eller delvis ibrugtagning, selv om byggearbejderne endnu ikke er helt afsluttede, kan dog gives. I så fald må dateringen af dispensationen for anvendelse af kapitel 1 være afgørende. I alle andre tilfælde må det være datoen for ibrugtagningstilladelsen.

Er der på grunden en eller flere bygninger under opførelse, vil en streng ordlydsfortolkning føre til, at loven ikke kan anvendes, heller ikke selv om byggearbejderne ikke eller kun i begrænset omfang vedrører den eller de bygninger, der anvendes til beboelse. I denne henseende må det være uden betydning, at der er bygninger under opførelse, eller at beboelsebygningerne er under væsentlig ombygning, hvis forholdet ikke kræver byggetilladelse. Derfor bør det ikke tillægges betydning, såfremt der på grunden udføres arbejder, der alene efter BR 95, pkt. 1.6, kræver anmeldelse, eller hvor arbejder kan udføres uden byggetilladelse eller anmeldelse, jf. BR 95, pkt. 1.7. Nyopførelse af beboelsesbygninger vil altid kræve byggetilladelse. Tilbygninger i form af overdækkede terrasser eller lignende på højst 50 m² samt »enkeltstående ombygninger og andre forandringer i bebyggelser, der alene vedrører en enkelt boligenhed på højst 150 m²«, og hvor ombygningen ikke medfører en udvidelse af arealet, skal alene anmeldes i medfør af BR 95, pkt. 1.6, litra a og d. Derfor kræves ikke byggetilladelse.

Købes en grund med bygning under opførelse, kan sælger altså som udgangspunkt ikke anvende reglerne om ansvarsfrihed for mangler. Det må imidlertid – alene begrænset af almindelige aftaleretlige ugyldighedsregler – være muligt at aftale, at sælger alligevel skal være ansvarsfri efter reglerne i kapitel 1, jf. kommentaren til § 21, afsnit 21.1. Er det sælger, der

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer

er i færd med at opføre bygninger, vil en sådan vedtagelse dog indebære en for køberen meget ufordelagtig fravigelse fra de almindelige (deklaratoriske) regler om entreprenørers ansvar for mangler. En aftale af den netop skitserede art vil derfor af den ukyndige køber efter omstændighederne kunne forventes censureret af domstolene. Det må dog i den forbindelse tilføjes, at sælger ikke kan opnå fritagelse for *erstatningsansvar* på grund af undtagelsesbestemmelsen i § 2, stk. 4, 3. pkt., jf. herom nærmere kommentaren til § 2, afsnit 2, 28, hvis han har opført bygningen med salg for øje. En sælger, der opfører bygningen med salg for øje, vil derimod kunne undgå krav om forholdsmæssigt afslag ved iagttagelse af forskrifterne i lovens § 2.

Sker udførelse af byggeriet på AB-vilkår, er køber med hensyn til at gøre mangelsbeføjelser gældende sikret forsvarligt. Det antages på s. 197 i *Bet. 1276*, at AB vedtages i næsten alle kontrakter om opførelse af bygninger. Nærmere undersøgelse heraf er dog ikke foretaget. Vilkårene er ikke specielt velegnede, når det drejer sig om enfamilieshuse. Især er det næppe her sædvanligt, at bygherren stiller sikkerhed. Det ses derfor ganske ofte, at typehusfirmaer har egne standardkontrakter, som kun i begrænset omfang indeholder AB-regler. Disse kontraktvilkår er gældende, så længe almindelige aftaleretlige fortolkningsprincipper og ugyldighedsregler ikke fører til andet resultat. At sælger opnår en retsstilling, der stiller ham bedre end reglerne i AB ville dog gøre, kan derfor ofte forekomme.

Brydesholtudvalget har ikke fundet anledning til at give nærmere regler for, hvorledes købere skal gøres opmærksomme på eksistensen af de forsikringer, der kan tegnes i forbindelse med køb af bygninger under opførelse. Det konstateres i *Bet. 1276*, s. 61, at der er mulighed for at tegne bygherreforsikringer. Er det ikke muligt at gennemføre et erstatningskrav mod den ansvarlige, f.eks. på grund af dennes insolvens, dækker forsikringen udgiften til udbedring af fejl og mangler ved nyopførte huse. På s. 197 f. i betænkningen er anført, at det vil være en naturlig del af en ejendomsformidlers informationsvirksomhed at oplyse om dette forsikringsprodukt. Dog ser man ofte netop på dette område, at der ikke medvirker ejendomsformidler, idet typehusfirmaer typisk selv forestår salget.

Under alle omstændigheder må det være afgørende for, om kapitel 1 finder anvendelse eller ej, at bygningen er under opførelse på det tidspunkt, hvor der *indgås aftale* om salg, jf. nærmere herom kommentaren til § 2, stk. 2, afsnit 2.18. Er bygningen på dette tidspunkt færdigopført, kan sælger opnå ansvarsfrihed, ellers ikke. Derimod ses det ikke i denne

relation at have betydning, om den indgåede aftale er en købsaftale, en entrepriseaftale eller en kombination af begge dele. Dette har derimod en vis betydning i relation til spørgsmålet om ansvar efter § 2, stk. 4, jf. nærmere afsnittene 2.22 og 2.28, og vedrørende fortrydelsesretten, jf. bl.a. § 11, stk. 2, 2. pkt.

I motiverne (FT 1994–95, till. A, s. 2991 (bem. s. 19) er præciseret, at lovens kapitel 1 ikke finder anvendelse, hvor der sker køb af et færdigt hus til opsætning på en af køberen ejet grund, eller hvor der købes et »byggesæt«. Begrundelsen herfor er, at der ikke sker overdragelse af fast ejendom. I stedet gælder de almindelige køberetlige regler, medmindre der samtidigt indgås en entrepriselignende aftale, jf. købeloven § 2, stk. 1. Endvidere gælder de i lovens kapitel 3 indeholdte regler om fortrydelsesret.

Derimod er det ikke i forarbejderne til lovens kapitel 1 forklaret, hvorfor man i Justitsministeriet har valgt at undtage grunde med bygninger under opførelse. I lovudkastet i *Bet. 1276*, s. 203, er alene foreslået undtagelse for køb af »en grund«. Vedtagelse af forslaget i Brydesholtudvalgets betænkning ville dog ikke have betydet, at afgrænsningsproblemer kunne undgås, da begrebet »grund« ligeledes ikke er entydigt.

1.8 Bygninger under opførelse beliggende på fremmed grund eller på søterritoriet

Lovens kapitel 1 kan som foran anført anvendes ved overdragelse af bygninger på f.eks. lejet grund, altså hvor der ikke sker samtidig overdragelse af grund og bygninger. Undtagelsen i stk. 2 gælder efter sin ordlyd imidlertid alene for salg af »grund med bygning under opførelse« [min fremhævelse]. Salg af bygninger under opførelse, som er beliggende på fremmed grund eller på søterritoriet, kan dog næppe ske med ansvarsfrihed for sælger. Udarbejdelse af tilstandsrapport kan ikke gennemføres, førend bygningerne er færdigopførte. Derfor vil sælger sandsynligvis ikke kunne opfylde kravet i § 2, stk. 2, om at tilstandsrapporten skal være modtaget hos køber, før han afgiver et bindende løfte om køb.

1.9 Undtagelsen for landbrugsejendomme

Ved landbrugsejendomme forstås ejendomme, der i matriklen er noteret som landbrug, jf. herved landbrugsloven § 2. Det er således *alle* land-

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer

brugsejendomme, der er undtaget. Der skeles ikke til ejendommens størrelse, og om den kan erhverves med eller uden speciel landbrugsmæssig uddannelse.

Brydendsholtudvalget har i *Bet. 1276*, s. 203, alene foreslået, at køb af en (ubebygget) grund skulle undtages fra lovens kapitel 1. Tilføjelse af den generelle undtagelse for landbrugsejendomme er sket i Justitsministeriet. Dette er i FT 1994–95, till. A, s. 2991 (bem. s. 19) forklaret med retstekniske hensyn. Det ville i modsat fald afhænge af en konkret vurdering i hvert tilfælde, om mindre landbrugsejendomme hovedsagelig anvendes til beboelse eller til erhverv og dermed ville være omfattet af reglerne eller ej. I *Bet. 1276* var på s. 207 lagt op til, at alle ejendomme med et beskedent jordtilliggende, det vil sige under 30 ha., jf. landbrugsloven § 16, skulle falde ind under reglerne i lovens kapitel 1. Det er her dog muligt at aftale, at reglerne i kapitel 1 alligevel skal finde anvendelse, jf. herved kommentaren til fravigelighedsbestemmelsen i § 21, afsnit 21.1.

§2 *Har køberen fra sælgeren modtaget en rapport om bygningernes fysiske tilstand (en tilstandsrapport) og oplysning om ejerskifteforsikring, jf. §§ 4 og 5, kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, jf. dog stk. 2–5. Køberen kan ej heller over for sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstandsrapporten.*

Stk. 2. *Stk. 1 gælder kun, hvis køberen har modtaget den i stk. 1 nævnte tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring inden aftalens indgåelse, dog senest inden køberens afgivelse af købstilbud, der antages af sælgeren.*

Stk. 3. *Sælgeren skal inden aftalens indgåelse, dog senest inden køberens afgivelse af købstilbud, som antages af sælgeren, have sikret sig, at køberen er bekendt med de i stk. 1 nævnte retsvirkninger. I modsat fald gælder stk. 1 ikke, medmindre der er særlig grund til at antage, at køberen på anden måde var bekendt hermed.*

Stk. 4. *Uanset bestemmelsen i stk. 1 kan køberen påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen af eller fornyelsen af tilstandsrapporten, jf. § 4, stk. 1, samt påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter. Køberen kan desuden påberåbe sig en*

mangel, hvis sælgeren har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Køberen kan i øvrigt gøre erstatningskrav gældende efter almindelige regler, hvis sælgeren har opført bygningen med salg for øje.

Stk. 5. *Er en bygnings fysiske tilstand mangelfuld, kan køberen uanset bestemmelsen i stk. 1 uden aftale herom indtræde i krav, som sælgeren i anledning af det pågældende forhold kunne have gjort gældende mod tidligere sælgere og mod den, der har medvirket ved opførelsen af bygningen.*

2.1 Indledende betragtninger vedrørende § 2

Reglerne om sælgers mulighed for at opnå frihed for mangelsansvar er givet i den hensigt at beskytte såvel køber som sælger, jf. FT 1994-95, Forh., s. 4693 og till. A, s. 2978 (bem. s. 6).

Fordelen for sælger er naturligvis, at han mod at afholde en forholdsvis beskeden udgift til en tilstandsrapport og ved fremskaffelse af et formentlig gratis forsikringstilbud, kan opnå en langt gunstigere retsstilling, end det hidtil har været muligt. Sælgere behøver derfor ikke efter lovens ikrafttræden at bekoste en ejerskifteforsikring til imødegåelse af et eventuelt mangelsansvar.

Ordningen er konstrueret således, at sælger frit kan vælge at benytte sig af det i lovens kapitel 1 indeholdte tilbud om at opnå ansvarsfrihed. Opfylder sælger de i bestemmelserne stillede krav, må køber affinde sig dermed og har altså ikke mulighed for at vælge retsvirkningen fra.

Hovedformålet med kapitel 1 har, som nærmere anført i forbindelse med § 1, været at undgå (en del af) de mange tvister mellem sælgere og købere om mangler ved fast ejendom.

At føre en retssag er normalt forbundet med udgifter, der ikke dækkes uanset sagens udfald, stort tidsforbrug og følelsesmæssige ulemper for begge parter, især når disse har status af forbrugere. Med reglen i § 2 opnås, at det set med en købers øjne i mange tilfælde vil være nyttesløst at føre sag mod sælger af en mangelfuld ejendom. Køber opnår derfor beskyttelse mod de ulemper, der er forbundet med at gennemføre en retssag. Køber opnår imidlertid kun (delvis) beskyttelse mod økonomiske gener som følge af skjulte mangler, såfremt han afholder udgiften til ejerskifteforsikring, hvortil kommer, at forsikringen er forbundet med en langt fra ubetydelig selvrisko.

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer

Udgiften til forsikring vil medføre en forøgelse af købers handelsomkostninger, da forsikringen ikke kan tages i betragtning ved udmåling af et realkreditlån. Endvidere vil køber maksimalt kunne opnå beskyttelse i 10 år, medmindre en længere forsikringsperiode kan aftales med et forsikringsselskab. Købere har hidtil alene begrænset af den tyveårige forældelsesregel kunnet gøre mangelsansvar gældende mod sælger. Det forekommer derfor umiddelbart vanskeligt at få øje på reelle fordele ved lovens kapitel 1 for købere, bortset fra den indlysende og væsentlige, at det må forventes, at disses gennemsnitlige kendskab til ejendommenes fysiske tilstand forøges i ikke ubetydelig grad.

2.2 Sammenhæng med reglerne om varmesynsrapporter og energiattester

Reglerne i denne lov vil indtil videre gælde ved siden af de eksisterende bestemmelser i lov om begrænsning af energiforbruget i bygninger. Der er imidlertid i regeringens lovkatalog for 1995–96 (FT 1995–96, Forh., s. 27) bebudet en harmonisering af reglerne om varmesynsrapporter og energiattester med de ny regler om udarbejdelse af tilstandsrapporter. Forslag herom er endnu ikke fremsat.

I øvrigt er autorisationsordningen for bygningssagkyndige i høj grad modelleret over reglerne for energikonsulenter, jf. herved bekendtgørelse nr. 187 af 29. april 1985 om varmesyn, energiattest og energikonsulenter.

2.3 Forholdet til reglerne i ejendomsomsætningsloven

Ikrafttrædelsen af kapitel 1 medfører ikke nogen indskrænkning i professionelle ejendomsformidlers pligter i medfør af §§ 3, stk. 2, og 13 i lov om omsætning af fast ejendom. Formidlerne skal fortsat rådgive begge parter om behovet og muligheden for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen og gøre begge parter bekendt med tilstandsrapporten, såfremt en sådan måtte være udarbejdet.

Formidlerens oplysningspligt er ret beset endda forøget, idet den generelle forskrift i § 13, 1. pkt., om pligt til at give begge parter enhver oplysning af betydning for handlen naturligvis også omfatter pligt til at oplyse om indholdet af reglerne i ejendomsomsætningsloven.

Siddes denne forpligtelse overhørig, vil begge parter, såfremt der er tale om forbrugere, kunne rejse krav om erstatning hos formidleren, jf. ejen-

domsomsætningsloven § 24, stk. 1. Denne bestemmelse hjemler – i modsætning til reglen i § 24, stk. 2, om ansvar ved forkert provenueberegning m.v. – alene erstatning, såfremt forbrugeren har lidt et tab.

For sælger vil tab opstå, såfremt køber rejser sag om mangler ved den solgte ejendom og får medhold. Tab kan også tænkes at opstå, hvor køber rejser sag *uden at få medhold*, men hvor sælger ikke får fuld dækning for afholdte sagsomkostninger. Sag ville nemlig næppe være rejst, såfremt sælger havde været ansvarsfri i medfør af reglen i § 2.

For en køber kan tab opstå, hvor han ikke bliver vejledt om muligheden for at tegne forsikring mod skjulte mangler, som sælger ikke kan gøres ansvarlig for.

Oplysningsforpligtelsen i § 13 i lov om omsætning af fast ejendom skal ses i sammenhæng med de nedenfor omtalte regler i ejendomskøbsloven § 2, stk. 2, og 3. Er disse regler iagttaget, er formidlerens pligt efter § 13 i lov om omsætning af fast ejendom i hvert fald opfyldt i relation til køber for så vidt angår tilstandsrapporter og ejerskifteforsikring.

Det må af en ejendomsformidler omfattet af ejendomsomsætningsloven ligeledes forlanges, at han giver den fornødne information, såfremt han har en økonomisk interesse i at pege på en bestemt bygningssagkyndig eller på et bestemt forsikringsselskab i forbindelse med ejendomshandlen. Dette fremgår af ejendomsomsætningsloven §§ 7 og 16.

Samtidig må tillige kræves, at formidleren giver relevante oplysninger om andre udbydere på markedet, herunder også – i hvert fald for så vidt angår forsikringsydelser – at han loyalt foretager en sammenligning af det tilbudte produkt med de konkurrerende, jf. herved FT 1994–95, till. A, s. 2987 (bem. s. 15) og *Bet. 1276*, s. 162. Sidstnævnte pligt følger af de generelle bestemmelser i ejendomsomsætningsloven §§ 13 og 16 stk. 1, og er derfor sanktioneret civilretligt i § 24 og offentligretligt i § 32.

Det forekommer indtil videre at være en særdeles vanskelig opgave for ejendomsformidlerne at leve op til kravet om at give et overblik over forsikringsudbudet, idet området er forholdsvis uoverskueligt på grund af forsikringsprodukternes forskelligartethed, jf. herved *Lisbeth Koch-Weinrich* i *Ejendomsmægleren* 1996, nr. 1, s. 3. Af samme årsag er det ikke særligt sandsynligt, at ejendomsformidlere, der giver utilstrækkelig information, i alle tilfælde vil kunne mødes med sanktioner.

2.4 Bygningssagkyndiges uvildighed

Således som lovens kapitel 1 er affattet er det først og fremmest i sælgers interesse, at der udarbejdes en tilstandsrapport. Hermed undgås bl.a., at grundige købere påføres udgifter til besigtigelse m.v. af ejendomme, som efterfølgende alligevel ikke erhverves.

At den bygningssagkyndige normalt vil have sælger som opdragsgiver kunne skabe frygt for, at tilstandsrapporten ikke i enhver henseende vil indeholde en uvildig vurdering af ejendommen. Allerede *Anders Vinding Kruse* har i UfR 1988B.125 anført, at der næppe vil være en reel risiko for partiskhed, når der for udarbejdelsen gælder et sædvanligt professionsansvar, hvis de pågældende er særskilt autoriserede og hvis der bliver tale om et standardprodukt. Hertil kommer bestemmelsen i lovens § 3, stk. 1, hvorved det hæves over enhver tvivl, at køber kan rette et erstatningskrav mod den bygningssagkyndige. Det kan derfor som det klare udgangspunkt forventes, at den bygningssagkyndige vil være en neutral opmand, som ikke har speciel tilknytning til nogen af parterne. Dog må det formodes, at de sagkyndige ofte vil have en vis tilknytning til ejendomsformidlerne, der som udgangspunkt har en interesse i, at ejendommen sælges til en så høj pris som muligt.

Manglende iagttagelse af kravet om uvildighed, som er udtrykkeligt foreskrevet i § 6, stk. 1, litra f, i bkg. 915/1995 om huseftersynsordningen, kan tillige medføre inddragelse af beskikkelsen, jf. bekendtgørelsens § 7.

2.5 Udgiften til udarbejdelse af tilstandsrapport

I lovens forarbejder anslås vederlag for udarbejdelse af en tilstandsrapport til ca. 4.000 kr. ekskl. moms. Dette beløb er også blevet udgangspunktet i de maksimalvederlag, der er fastsat i bilaget til bkg. 915/1995 om huseftersynsordningen. Til vederlaget kan lægges det fastsatte administrationsgebyr på 315 kr. Herefter vil den samlede pris kunne variere fra 3.518,75 kr. inkl. moms for en ejerlejlighed opført efter 1940 til 7.581,25 inkl. moms for et hus på mellem 200 og 299 m² opført før 1940. For huse på 300 m² og derover er der adgang til at aftale vederlag individuelt og dermed eventuelt til et højere beløb.

Forlanges der et højere vederlag end hjemlet i bkg. 915/1995 om huseftersynsordningen, kan dette medføre inddragelse af beskikkelsen, jf. § 7 sammenholdt med § 6, stk. 1, litra d.

Vederlag for fornyelse af en af tilstandsrapport er ikke prissat i bekendtgørelsens bilag. Her er foreskrevet, at der individuelt kan aftales et i forhold til det oprindelige huseftersyn »formindsket« honorar.

En aftale om, at køber skal afholde udgiften til indhentelse af en tilstandsrapport, er i strid med præceptivitetsbestemmelsen i lovens § 21, jf. nærmere kommentaren hertil i afsnit 21.1.

Udgiften til indhentelse af en tilstandsrapport skal fremover kunne finansieres ved et kreditforeningslån, jf. herved FT 1994–95, till. A, s. 2985 (bem. s. 13 f.). Realkreditrådet har dog over for Brydesholtudvalget, jf. *Bet. 1276*, s. 151, tilkendegivet, at der ikke er givet et *generelt* tilsagn om, at medbelåning af omkostningerne til udarbejdelse af tilstandsrapport i ethvert tilfælde. I forbindelse med fremsættelse i Folketinget af forslaget til ejendomskøbsloven blev oplyst, at Økonomiministeriet vil udarbejde en ændring af bekendtgørelse nr. 515 af 28. juni 1991 om udmåling af realkreditlån. Dette er dog pr. 1. februar 1996 endnu ikke sket. Derfor gælder indtil videre den eksisterende bekendtgørelse. Denne giver i § 6, stk. 2, alene hjemmel til at medregne »afholdte rimelige finansieringsomkostninger«. En udgift til tilstandsrapport falder uden for, hvad man normalt forstår ved finansieringsomkostninger. Så længe ændringen af bekendtgørelsen om udmåling af realkreditlån ikke er gennemført, vil der således blive afholdt udgifter til rapporter, som ikke kan finansieres på den forudsatte måde.

Det fremgår af motiverne, (FT 1994–95, till. A, s. 2986 (bem. s. 14)) – uden at der er sket udtrykkelig præcisering heraf i ejendomsomsætningsloven – at ejendomsformidlerne vil have *pligt* til at gøre parterne opmærksomme på »denne fordelagtige finansieringsmulighed«. Pligten må være en følge af de generelle bestemmelser i ejendomsomsætningslovens §§ 13, 1. pkt. og 16.

Ejendomsformidlerne må tage muligheden i betragtning allerede ved udarbejdelsen af en salgsopstilling. Den samlede købesum kan beregnes som hidtil, men finansieringen heraf må ændres, således at det forventede realkreditlån på 80% af købesummen tillægges den faktisk afholdte udgift til indhentelse af en tilstandsrapport. Et eventuelt sælgerpantebrev og den konkrete købesum må derefter reduceres forholdsmæssigt. Slutresultatet må ikke blive, at køberen, der jo skal afholde ydelserne på det optagne lån, kommer til at betale for tilstandsrapporten. Dette vil være en ugyldig fravigelse af lovens § 21, jf. nærmere herom kommentaren til § 21, afsnit 21.1.

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer

Anvendes ikke ejendomsformidler, vil der efter alt at dømme gælde en pligt for det pengeinstitut eller den kreditforening, der bistår med optagelse af lånet, til at gøre opmærksom på muligheden.

Overtager køber de eksisterende lån, vil det ikke være muligt at medbelåne omkostningerne til den bygningssagkyndige.

Det kan undre, at der ikke samtidig er givet køber mulighed for på samme måde at finansiere den mere betydelige udgift til en ejerskifteforsikring. Tegning heraf må alt andet lige forøge realkreditinstitutets sikkerhed.

2.6 Mulighed for at sælge med ansvarsfraskrivelse uden at være omfattet af lovens § 2

Vælger sælgeren at undlade at opfylde betingelserne i § 2, kan han naturligvis som hidtil indføje en ansvarsfraskrivelse i købsaftalen og dermed vælge at løbe an på, at ansvarsfraskrivelsen er tilstrækkelig præcis og fremhævet i fornødent omfang til at medføre en reel beskyttelse, jf. herom nærmere *Anders Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg., s. 178 ff., og *Bet. 1276*, s. 101 ff.

Således må retsforfølgende panthaveres salg og salg af ejendomme fra boer forudses som hidtil normalt at ville ske med fuld ansvarsfraskrivelse og formentlig uden udarbejdelse af tilstandsrapport, selv om det kan forekomme tvivlsomt, om f.eks. realkreditinstitutters standardansvarsfraskrivelse i enhver henseende kan gøres gældende over for en boligkøbende forbruger, jf. *Bet. 1276*, s. 102.

Det må tillige antages, at der ej heller normalt kan gøres mangelsbeføjelser gældende af en køber, der har erhvervet en fast ejendom på tvangsauktion, jf. herved *Anders Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg., s. 186 f., samt *H.P. Rosenmeier: Mangler ved fast ejendom*, 2. udg., s. 164 f. Derfor har det ikke nogen praktisk betydning, at overdragelse, der sker ved tvangsauktion, er ikke omfattet af kapitel 1, jf. kommentaren til § 1, afsnit 1.2. Salg på frivillig auktion kan ske efter reglerne i kapitel 1, men en ansvarsfraskrivelse kan være gjort til et af auktionsvilkårene.

2.7 Sælgers afhjælpning af mangler (afhjælpningsret og afhjælpningspligt)

Også efter ikrafttrædelsen af ejendoms købsloven kan det aftales, at sælger i forbindelse med overdragelsen foranlediger afhjælpning af nærmere

f.eks. i tilstandsrapporten angivne fejl. Sådanne aftaler kan være et af vilkårene for overdragelsen og har nøje sammenhæng med prisfastsættelsen. Sælger er i så fald ansvarlig for udbedring af de pågældende forhold i overensstemmelse med den indgåede aftale, også selv om han i øvrigt har iagttaget bestemmelserne i § 2 og dermed har opnået ansvarsfrihed. En aftale om afhjælpning har karakter af en garanti, hvorfor reglen i § 2, stk. 4, betyder, at køber ikke afskæres fra at gøre eventuelle indsigelser gældende.

Som anført i kommentaren til § 21, stk. 1, afsnit 21.1, kan sælger efter konstatering af mangler gyldigt give afkald på en beskyttelse opnået i medfør af § 2 og pr. kulance anerkende et mangelsansvar.

Spørgsmålet om sælger har *afhjælpningsret* her, og hvor han ikke har opnået beskyttelse efter kapitel 1 i ejendoms købsloven, er uafklaret i retspraksis. Det antages uden nærmere begrundelse af *H.P. Rosenmeier*: Mangler ved fast ejendom, 2. udg. s. 37, at sælger ikke har afhjælpningsret, hvis dette ikke er aftalt.

Det kan dog ikke helt udelukkes, at sælger i visse situationer alligevel har en afhjælpningsret, også hvor dette ikke er aftalt. Indtil en aftalt overtagelsesdag kan sælger naturligvis frit foretage udbedring af skavanker ved en ejendom, også selv om ejendommen stilles til købers disposition på et tidligere tidspunkt. Afhjælpningsret for sælger bør tillige anerkendes, hvor arbejderne i det væsentlige er igangsat før overtagelsesdagen, f.eks. hvor afhjælpningen alene består af efterreparationer, som sælger er berettiget til at kræve af den håndværker, der har udført afhjælpningen. Er det stillet som betingelse for en handel, at der kan tegnes en sædvanlig hus- og grundejerforsikring uden forbehold fra forsikringsselskabets side, forekommer det tillige naturligt, at sælger – uden at der er indgået aftale herom, som der var i f.eks. UfR 1981.16 HD – indrømmes en ret til at lade foretage den udbedring af mangler, der er fornøden for at få fjernet forbehold i et forsikringstilbud. Det må dog være en *betingelse* herfor, at afhjælpningen – ligesom det er tilfældet med afhjælpning i henhold til købeloven § 79 – kan ske inden rimelig tid, uden omkostninger og uden væsentlig ulempe for køber.

Selv om udgangspunktet i dansk ret er, at en køber er berettiget til at kræve naturalopfyldelse, jf. f.eks. *Bernhard Gomard*: Obligationsret, 2. del, 2. udg., s. 33 f., gælder der formentlig det modsatte i forbindelse med salg af fast ejendom, jf. *H.P. Rosenmeier*: Mangler ved fast ejendom, 2. udg., s. 14, og *Anders Vinding Kruse*: Ejendoms køb, 6. udg., s. 166 ff. Hos

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer

sidstnævnte sondres mellem tilfælde, hvor der kan kræves erstatning, og tilfælde, hvor der kan hæves eller kræves forholdsmæssigt afslag. Kun hvor køber er berettiget til en erstatning hos sælger, kunne det være aktuelt at pålægge sælger en *afhjælpningspligt*. Vinding Kruse vil endvidere med rette indskrænke muligheden for at kræve naturalopfyldelse til alene at gælde, hvor sælger ved udtrykkelig aftale har påtaget sig en sådan forpligtelse, eller hvor forpligtelsen er en indirekte følge af aftalen, f.eks. hvor sælger har påtaget sig at udføre visse bygningsarbejder.

2.8 Krav til sælger for at opnå ansvarsfrihed

Følgende skal, *inden køber afgiver et bindende løfte (tilbud eller accept) med eller uden forbehold*, være opfyldt, for at en sælger ikke skal kunne mødes med mangelsindsigelser fra køberens side:

- 1 Køber skal have modtaget en tilstandsrapport udarbejdet af en beskikket bygningssagkyndig og udfærdiget på et af boligministeren godkendt tilstandsrapportskema, jf. § 4.
- 2 Køber skal have modtaget et skriftligt tilbud fra et forsikringsselskab med oplysning om, på hvilke vilkår der kan tegnes en ejerskifteforsikring *eller* oplysning om, hvilke særlige forhold ved den pågældende ejendom, der er årsag til, at der ikke kan tegnes en ejerskifteforsikring, jf. § 5.
- 3 Sælger skal have sikret sig, at køber er bekendt med, at han ikke over for sælger kan påberåbe sig mangler ved en bygnings fysiske tilstand, eller at fejl burde have været nævnt i en tilstandsrapport, jf. § 2, stk. 3.

2.9 Køber skal have modtaget oplysningerne fra sælger

Det er en betingelse efter ordlyden af § 2, stk. 1, 1. pkt., at køber *modtager* en tilstandsrapport og forsikringsoplysninger fra sælger. I motiverne (FT 1994–95, till. A, s. 2992 (bem. s. 20)) er anført, at det ikke er nok, »at sælgeren ved, at køberen selv har fået udarbejdet en rapport«. Det er sammesteds anført, at sælger kan opfylde kravene til ansvarsfrihed, selv om han har købt tilstandsrapporten af et tidligere køberemne. Udtalelserne i motiverne må skulle forstås således, at parterne – hvis sælger skal opnå ansvarsfrihed – har mulighed for at aftale, at en af køber rekvireret *men af sælger betalt tilstandsrapport* er tilstrækkelig. En sådan aftale indebærer måske en fravigelse af lovens regel, idet køber her ikke modtager en

rapport fra sælger, men har ikke skadevirkning for nogen af parterne. Det har derimod en aftale om, at køber skal afholde vederlaget til den bygningssagkyndige. Præceptivitetsbestemmelsen i § 21 vil her, hvis køber kan løfte bevisbyrden, kunne anvendes til at kræve et betalt vederlag refunderet, jf. nærmere kommentaren til § 21, stk. 1, afsnit 21.1.

2.10 Krav til tilstandsrapport

Det er *ikke* en betingelse, at sælger sikrer sig, at køberen gennemlæser, og slet ikke at køberen forstår indholdet af en tilstandsrapport, jf. herved FT 1994–95, till. A, s. 2991 (bem. s. 19). Det udtales derimod, at det er en betingelse, at køber *rent faktisk* har fået udleveret et eksemplar af rapporten, idet en henvisning i salgsmaterialet til, at en rapport er udarbejdet og kan rekvireres, ikke er tilstrækkelig. Samtidig skal sælger sikre sig, at køberen er bekendt med retsvirkningerne af fremlæggelsen af en tilstandsrapport, jf. nedenfor vedrørende § 2, stk. 3, i afsnit 2.20.

Tilstandsrapporten *skal* være udarbejdet af en *beskikket* bygningssagkyndig, jf. nærmere om beskikkelsesordningen i bkg. 915/1995 om huseftersynsordningen og kommentaren til § 4. Kravene i § 2 er derfor ikke opfyldt, hvor rapporten er udarbejdet af en person, der beskikkes på et tidspunkt *efter* rapportudarbejdelsen, eller hvor rapporten er udarbejdet af en person, der på tidspunktet for datering af rapporten er blevet frataget sin beskikkelse i medfør af § 8 i bekendtgørelsen. Får den pågældende senere ved domstolene medhold i, at fratagelse af beskikkelsen har været uretmæssig, må det antages, at rapporten alligevel opfylder kravene til, at sælger kan opnå ansvarsfrihed.

Det er *en betingelse*, at tilstandsrapporten skal være udfærdiget på et af boligministeren godkendt *skema*. (Skemaet findes optrykt som bilag 4.) Er tilstandsrapporten ikke udarbejdet på dette af Sekretariatet for Huseftersyn udleverede skema, indtræder retsvirkningen af § 2 ikke for sælgeren, selv om alle øvrige betingelser er opfyldte. En sagkyndig risikerer i så fald at miste sin beskikkelse, jf. bkg. 915/1995 om huseftersynsordningen, § 7, sammenholdt med § 6, stk. 1, litra e.

Det kan diskuteres, hvad der skal være følgen af, at et godkendt skema ikke er korrekt udfyldt. En situation, hvor skemaet er udfyldt således, at en køber vil få medhold i en påstand om, at forholdet svarer til, at der slet ikke er modtaget en tilstandsrapport overhovedet, vil næppe forekomme i praksis.

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer

Derimod må det forventes, at skemaer fra tid til anden vil være utilstrækkeligt eller forkert udfyldte. Også her kan den sagkyndige risikere en inddragelse af sin beskikkelse, hvis der er tale om alvorlige eller gentagne fejl, jf. bkg. 915/1995 om huseftersynsordningen § 7, stk. 1, jf. § 15, stk. 2.

I forholdet mellem sælger og køber må retsvirkningen være, at sælger trods fejlen opnår ansvarsfrihed i medfør af § 2, og at køber alene kan rette et eventuelt erstatningskrav mod den sagkyndige, jf. § 2, stk. 1, 2. pkt., og § 3. En retstilstand, hvorefter sælger alene opnåede ansvarsfrihed for den del af ejendommen, der var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, lader sig næppe gennemføre.

Har en sagkyndig ikke observeret, at sælgeren har undladt at udfylde de punkter i det godkendte tilstandsrapportskema, som vedrører forhold, den sagkyndige ikke kan se, men som en beboer af huset må have iagttaget, eksempelvis punkterne 4, 7 og 20, er dette også den sagkyndiges ansvar, jf. bkg. 915/1995 om huseftersynsordningen § 15, stk. 2. Har sælger udfyldt skemaet men i den forbindelse handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, opnår han ikke ansvarsfrihed, jf. § 2, stk. 4. Sælger er derimod ansvarsfri, hvis han alene har handlet simpelt uagtsomt, idet der jo foreligger en tilstandsrapport, som opfylder kravene i kapitel 1. Den sagkyndige må derfor være særdeles omhyggelig med kontrollen af de af sælger givne oplysninger, hvor dette er muligt, og med at tage forbehold, hvor oplysningerne er af en sådan karakter, at de må give anledning til tvivl.

2.11 Tilstandsrapporter vedrørende ejerlejligheder

Den fysiske tilstand af bygningerne omfatter ved erhvervelse af en ejerlejlighed *såvel* den fysiske tilstand af særejendommen – alt hvad der ligger indenfor den enkelte lejligheds afgrænsende vægge – *som* fællesejendommen (alt, hvad der ikke er omfattet af særejendom), jf. nærmere herom *Peter Blok: Ejerlejligheder*, 3. udg. s. 117 ff. At såvel særejendom som fællesejendom skal være omfattet af bygningssynet følger direkte af § 17 i bkg. 915/1995 om huseftersynsordningen.

Dette betyder, at en tilstandsrapport, såfremt en sådan udarbejdes, skal indeholde en vurdering af tilstanden på fællesejendommen, f.eks. af tag, inddækninger, altaner, karnapper, men ikke om ejendommen opfylder gældende krav til brandsikring. Brandsikring vedrører bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, og om kravene er opfyldt eller ej, vil sjældent vil være så åbenbart, at den bygningssagkyndige under alle

omstændigheder skal bemærke det, jf. herved § 11, litra d, i bkg. 915/1995 om huseftersynsordningen.

Bilaget til bekendtgørelsen om huseftersynsordningen indeholder bestemmelser om maksimalpriser for udførelse af bygningssyn. Der er her givet en speciel pris for udarbejdelse af tilstandsrapporter vedrørende ejerlejligheder. Samtidig nævnes imidlertid, at der kan aftales individuelt vederlag for »eftersyn af fælleseje og fællesfaciliteter vedrørende ejerlejlighedskomplekser«. Dette omfatter naturligvis *ikke* de undersøgelser af tilstanden på fællesejendommen, som er inkluderet i maksimalprisen men alene udførelse af arbejder, der rækker herudover, f.eks. undersøgelser af fællesvaskerier, andre installationer eller brandsikringsforholdene.

2.12 Krav til forsikringsoplysninger

Vedrørende betingelserne for, at oplysningerne om ejerskifteforsikring opfylder lovens krav, henvises i det hele til kommentaren til § 5.

2.13 Mangelsbegrebet

Efter lovens § 2, stk. 1, kan køber ikke over for sælger gøre gældende, at forhold vedrørende en bygnings fysiske tilstand er *mangelfulde*.

I ejendoms købsloven er ikke givet nogen definition af det *juridiske mangelsbegreb* i forbindelse med overdragelse af fast ejendom. Dette er fortsat en retsstandard, jf. herved *Bet. 1276*, s. 211, og Brydensholtudvalget har fundet, at der er flere fordele end ulemper forbundet med at søge mangelsbegrebet lovfæstet, jf. betænkningens s. 134 f.

Indholdet af det almindelige mangelsbegreb er dog søgt præciseret i motiverne til ejendoms købsloven, jf. FT 1994–95, till. A, s. 2978 (bem. s. 6). Det fremgår heraf, at der foreligger en »fysisk mangel ved en fast ejendom, hvis ejendommen ikke svarer til, hvad sælgeren har garanteret, eller hvad køberen over for sælgeren har forudsat. Endvidere foreligger der en mangel, hvis ejendommen ikke svarer til, hvad køberen med rimelighed kunne forvente«. Det her skitserede mangelsbegreb må siges at rumme kerneindholdet af mangelsbegrebet, som i øvrigt meget vanskeligt lader sig fastlægge helt præcist på området for køb og salg af fast ejendom, jf. herved *Anders Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg., s. 102 ff., og *H.P. Rosenmeier: Mangler ved fast ejendom*, 2. udg., s. 22 ff. Et overblik over teori og praksis findes endvidere i *Bet. 1276*, s. 112 ff. Er der f.eks.

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer

begrebsmæssigt tale om en mangel, når køber ikke indrømmes et forholdsmæssigt afslag på grund af den i retspraksis indførte »bagatelgrænse«? Se hertil *Asbjørn Grathe* i JUR 1989.126, der udtaler, at »domstolene har givet pokker i teorien og dannet en praksis, som efter deres opfattelse er rimelig«.

Hverken i *Bet. 1276* (s. 111) eller i motiverne (FT 1994–95, till. A, s. 2978 (bem. s. 6)) er det søgt nærmere præciseret, hvorledes der skal sondres mellem retlige og faktiske mangler. Oplyst er blot, at i hvert fald ulovlige bygningsindretninger i praksis behandles på samme måde som faktiske mangler. Sondringen har imidlertid ikke nogen betydning i forbindelse med anvendelse af lovens kapitel 1, idet sælger ikke kan opnå ansvarsfrihed for ulovlige bygningsindretninger, jf. § 2, stk. 4. De fysiske mangler ved bygningerne, som sælger kan opnå ansvarsfrihed for, må herefter opfattes som værende identiske med, hvad man normalt forstår ved faktiske mangler, altså forhold vedrørende ejendommens fysiske tilstand, mens sælger ikke kan opnå ansvarsfrihed vedrørende de former for retlige mangler, der ikke lader sig afhjælpe ved foretagelse af fysiske arbejder på ejendommen.

I øvrigt er begreberne »fejl« og »skader« ved bygninger søgt defineret i motiverne, jf. FT 1994–95, till. A, s. 2986. (bem. s. 14).

Ved *fejl* forstås herefter »skader, tegn på mulige skader samt forhold ved den pågældende bygning, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger«.

Ved *skader* forstås »brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål. Også manglende bygningsdele kan være skader«.

2.14 Omfanget af sælgers ansvarsfrihed

En sælger, der opfylder kravene i lovens kapitel 1, kan ikke mødes med indsigelser fra køberen om, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld.

I § 2, stk. 4, er udtømmende opremsat en række situationer, hvor sælger alligevel ikke opnår ansvarsfrihed vedrørende fysiske mangler. Disse er nærmere behandlet nedenfor.

Her vil i stedet blive søgt redegjort for, hvad en køber afskæres fra at påberåbe sig over for sælger. Køber kan kort sagt ikke over for sælger gøre

mangelsbeføjelser gældende vedrørende forhold, som er eller burde være behandlet i tilstandsrapporten.

Hertil må yderligere føjes, at *køber ej heller kan påberåbe sig de forhold vedrørende bygningernes fysiske tilstand, som ikke er indeholdt i bygningsgennemgangen*, jf. herved bkg. 915/1995 om huseftersynsordningen, § 11, der indeholder en liste over forhold, som den bygningskyndige ikke skal undersøge. Det drejer sig især om forhold vedrørende utilgængelige bygningsdele og bygningens funktionsforhold, som ikke kan konstateres uden foretagelse af en destruktiv undersøgelse, jf. herved også bekendtgørelsens § 10.

Skjulte mangler af en sådan art, at de ikke burde være opdaget af den sagkyndige, er fremover således *alene købers problem*, jf. herved *Allan Ohms* i bilag 9 til tillægsbetænkningen fra Folketingets Retsudvalg (FT 1994–95, till. B, s. 1036 (till.bet. s. 33)) og i ADV 1995.166. På dette punkt sker altså i forhold til den hidtidige retstilstand en væsentlig ændring (forringelse) af købers retsstilling, såfremt sælger vælger at opfylde betingelserne for at opnå ansvarsfrihed. Køber har i så fald ikke længere mulighed for indenfor den tyveårige forældelsesfrist at rejse krav om forholdsmæssigt afslag over for sælger. Krav kan her alene rejses over for et eventuelt forsikringsselskab, hvis køber har bekostet tegning af en ejerskifteforsikring, og i givet fald kun i de første 5 år efter overtagelsen, medmindre forsikringen forlænges i yderligere 5 år, og *kun såfremt den pågældende fejl er omfattet af forsikringens dækningsområde*, hvad der hyppigt ikke vil være tilfældet. Fra det elvte til det tyvende år efter overtagelsen må køber selv bære hele risikoen.

Køber kan, selv om forholdene ikke er inkluderet i bygningsgennemgangen i medfør af § 11 i bkg. 915/1995 om huseftersynsordningen ikke fratages muligheden for over for sælger at påberåbe sig, at bygningerne og installationerne heri – bortset fra de helt åbenbare tilfælde – er indrettet i strid med de offentlige forskrifter herfor, jf. herved lovens § 2, stk. 4. Endvidere afskæres køber ikke fra at gøre mangler gældende vedrørende indretninger uden for bygningerne, f.eks. kloakforholdene. Fejl ved disse kan næppe siges at vedrøre en del af *bygningernes fysiske tilstand*.

Vedrørende løsøre forekommer det tvivlsomt, om køber afskæres fra at gøre mangelsbeføjelser gældende. »Løsøre, såsom hårde hvidevarer« indgår ikke i bygningsgennemgangen, jf. bkg. 915/1995 om huseftersynsordningen, § 11, litra h. Der er således ikke her harmoni med det panteretlige indhold af løsørebegrebet. Spørgsmålet er dog, om ikke mangler ved

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer

løsøre, der omfattes af pant i ejendommen i medfør af tinglysningslovens § 38, skal betegnes som »fysiske mangler ved *bygningen*», således at køber afskæres fra at kunne gøre mangelsindsigelser vedrørende denne type løsøre, når sælger i øvrigt opfylder betingelserne for at opnå ansvarsfrihed. Spørgsmålet må indtil videre stå åbent, da ingen af fortolkningsmulighederne umiddelbart lader sig afvise.

Idet ansvarsfrihed alene opnås for så vidt angår bygningernes fysiske tilstand, kan der ikke i medfør af ejendomskøbsloven opnås ansvarsfrihed for forhold vedrørende *grundens beskaffenhed*, f.eks. forurening, blød bund m.v. Tingene kan dog ikke helt skilles ad, da bygningernes fysiske tilstand har en sammenhæng med den faktisk foretagne fundering, som igen har sammenhæng med grundens beskaffenhed. I det omfang grundens beskaffenhed har betydning for den faktiske fundering, vil forholdet være omfattet af, hvad den bygningssagkyndige skal undersøge, hvorfor køber ikke kan påberåbe sig fejl i den henseende over for sælger, jf. herved *Bet. 1276*, s. 211.

2.15 Fejl, der burde have været nævnt i tilstandsrapport

Sælgers fritagelse for ansvar for mangler omfatter også den situation, hvor der er fejl ved tilstandsrapporten. Her må køber henvises til at rejse krav mod den bygningssagkyndige, som har begået fejlen, og/eller dennes ansvarsforsikringsselskab, jf. nærmere herom i kommentaren til § 3.

Fra tid til anden vil der formentlig forekomme tilfælde, hvor der på samme tid er fejl i rapporten, og hvor sælger ikke opnår ansvarsfrihed på grund af undtagelsesbestemmelsen i § 2, stk. 4, f.eks. i grovere tilfælde af manglende iagttagelse af den loyale oplysningspligt. I så fald hæfter sælger og den bygningssagkyndige solidarisk for købers krav. I det indbyrdes forhold mellem sælger og den sagkyndige skal ansvaret fordeles efter reglen i erstatningsansvarsloven § 25 sammenholdt med § 19, jf. FT 1994–95, till. A, s. 2994 (bem. s. 22).

Sælger kan opnå ansvarsfrihed for mangler, der burde have været nævnt i en tilstandsrapport, selv om han ikke i øvrigt opfylder kravene i § 2, jf. nedenfor ad § 3, afsnit 3.1.

2.16 Hvornår skal køber have modtaget oplysningerne?

I stk. 2 er der fastslået, at køber skal have modtaget de i stk. 1 nævnte oplysninger (tilstandsrapport og forsikringsoplysninger) inden køber binder sig ved afgivelse af et tilbud med eller uden forbehold/betingelser. Der kan ikke herske tvivl om, at det *ikke er tilstrækkeligt*, at køber blot har modtaget *enten* tilstandsrapporten *eller* forsikringsoplysningen, inden han forpligter sig.

Det i denne henseende afgørende, hvornår tilstandsrapport og forsikringsoplysning *er kommet frem* til køber.

Det må tilføjes, at sælger – også inden køber binder sig – skal have sikret sig, at køber er bekendt med de i stk. 1 nævnte retsvirkninger, jf. stk. 3.

2.17 Formkrav ved indgåelse af aftaler om overdragelse af fast ejendom

Det har ligget indenfor Brydesholtudvalgets kommissorium at tage stilling til, om der skal indføres formkrav for indgåelse af aftaler om køb og salg af fast ejendom. Udvalget har fundet krav om skriftlighed og anvendelse af standardformularer for betænkelig, jf. *Bet. 1276*, s. 106 ff. Samme konklusion er draget af *Anders Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg., s. 28 ff.

Derfor gælder fortsat den hidtidige retstilstand på området, således som den kort er beskrevet i *Bet. 1276*, s. 97 f. For en mere udførlig fremstilling henvises til *Anders Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg., s. 18 ff.

Praksis kan kort beskrives således, at en mundtlig aftale om køb eller salg anses for at være bindende, hvis det kan godtgøres, at der er indgået aftale af en sådan bestemthed, at den vil kunne danne grundlag for udarbejdelse af skøde. På grund af almindelige vanskeligheder med at løfte bevisbyrden, bærer retspraksis på området præg af at være meget restriktiv, således at det sjældent antages, at aftale er indgået, når der ikke foreligger underskrevne dokumenter.

2.18 Tidspunktet for aftaleindgåelse eller for købers afgivelse af købstilbud

Da der ikke gælder formkrav for aftaleindgåelse, er det de almindelige aftaleretlige principper, der finder anvendelse også ved overdragelse af fast ejendom.

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer

I den forbindelse er det udgangspunktet, at en købsaftale, der ikke er underskrevet af nogle af parterne, ikke indeholder et tilbud fra sælger men er en opfordring fra denne til at gøre tilbud.

Tilbud eller accepter, der indeholder forbehold og betingelser, er bindende viljeserklæringer. Opfyldes betingelserne, bliver aftalen bindende. Opfyldes de ikke, gennemføres handlen formentlig slet ikke, eller også sker der genforhandling. I sidstnævnte tilfælde vil køber også have afgivet en erklæring, som fører til indgåelse af endelig aftale, og som derfor vil være den relevante ved vurderingen af, om sælger har opfyldt sin oplysningspligt rettidigt, jf. straks nedenfor. De viljeserklæringer, som afgives i forbindelse med køb og salg af fast ejendom, er med andre ord bindende på nøjagtig samme vis, som viljeserklæringer der ikke indeholder forbehold eller betingelser.

På grund af præceptivitetsbestemmelsen i § 21, stk. 1, vil det ikke gyldigt kunne aftales, at der kan bortses fra allerede modtagne oplysninger. Har sælger rettidigt opfyldt kravene i kapitel 1, vil en aftale om, at sælger alligevel ikke skal være ansvarsfri, være en ugyldig fravigelse til skade for sælger.

Aftale er indgået, når overensstemmende accept af et fremsat (betinget eller ubetinget) tilbud er kommet frem til tilbudsgiver inden udløbet af acceptfristen. Informationen skal være kommet frem til køber, *inden* aftalen indgås. Bestemmelsen i § 2, stk. 2, skal næppe fortolkes således, at det er tilstrækkeligt, at køber modtager informationen efter afgivelse af accept, men inden accepten når frem til sælger. Formålet med reglerne er jo netop, at køber skal være bekendt med ejendommens tilstand og vilkårene for en eventuel ejerskifteforsikring, inden han afgiver et løfte, der kan blive bindende. Derfor skal køber have modtaget informationen, inden han *afgiver* accept.

Hvor køber – inden aftale kan anses for at være indgået – har afgivet et bindende tilbud om køb af ejendommen, følger det direkte af bestemmelsens ordlyd, at det afgørende tidspunkt heller ikke her er fremkomsten af det bindende tilbud til sælger. Afgørende er også her det tidspunkt, hvor tilbud, som accepteres af sælger, *afgives* fra køber.

I det følgende gennemgås en række typesituationer:

A. Købsaftale indgås på møde

Er både køber og sælger til stede og underskriver en skriftlig købsaftale på et møde, er aftale indgået ved købers afgivelse af underskrift, såfremt der

med den skriftlige aftale er taget stilling til de væsentligste vilkår i forbindelse med handlen. Køber skal derfor have modtaget al nødvendig information inden da.

Underskrives købsaftale efter mødets afholdelse, fordi en skriftlig købsaftale først skal udarbejdes, vil det afgørende tidspunkt være det øjeblik, hvor der på mødet er opnået enighed om de væsentligste vilkår i forbindelse med handlen.

Hvornår der er truffet aftale om de væsentligste vilkår, kan ikke beskrives generelt. Underskrivelse af en købsaftale indebærer ikke i alle tilfælde, at der er taget stilling til alt, hvad der skal til, for at endelig bindende aftale kan anses for at være indgået, jf. nærmere om ufuldstændige kontrakter *Anders Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg. s. 31 ff. Her nævnes som eksempel på en uforbindende aftale den situation, hvor der er taget stilling til størrelsen af købesummen men ikke til berigtigelsen deraf. Det må dog antages, at det stort set altid – i hvert fald ved skriftlige aftaler – vil være muligt at statuere, at en bindende kontrakt er indgået, og at ikke aftalte vilkår skal findes ved udfyldning af aftalen. Anses bindende aftale ikke for indgået, vil sælger naturligvis heller ikke påberåbe sig fritagelse for mangelsansvar i forhold til »køber«.

Se i denne forbindelse tillige UfR 1996.141 VLD, hvor det ikke angås for godtgjort, at bindende aftale var indgået, men hvor langvarig passivitet over for tilkendegivelser fra sælger alligevel medførte, at køberen blev forpligtet.

Konklusionen bliver herefter, at hvis der indgås aftale – skriftlig eller mundtlig – på et møde mellem parterne, skal samtlige oplysninger være forelagt køber senest under mødet, inden han afgiver en bindende erklæring om køb.

B. Sælger afgiver tilbud til køber

Hvor sælger afgiver tilbud til køber, vil køber først blive forpligtet, når han har afgivet accept. Accepten er bindende for køber, når den er kommet frem til sælger, men det afgørende tidspunkt i henhold til ejendoms købsloven er det tidspunkt, hvor køber *afgiver* sin accept, altså hvor denne afsendes eller meddeles.

Det er i den forbindelse væsentligt at tage stilling til en eventuel ejendomsformidlers rolle. Skal formidler og sælger her betragtes som ét, således at acceptens afgivelse over for formidler er tilstrækkelig, eller må

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer

det kræves, at accepten i skriftlig eller mundtlig form er afgivet over for sælger selv? Uden for de sjældne tilfælde, hvor en formidler er givet speciel fuldmagt eller optræder som kommissionær, er formidleren at betragte som et (specielt) bud. Hvis formidleren havde været et almindeligt bud, ville det afgørende tidspunkt være det, hvor accepten afgives over for sælger, enten fra formidleren eller direkte fra køber, jf. herved *Henry Ussing: Aftaler*, 3. udg., s. 349. I så fald kunne formidler nå at overgive den fornødne information til køber, inden han videregav accepten til sælger.

I relation til denne lov må det imidlertid i tvivlstilfælde under henvisning til lovens formål være afgørende, om køber har modtaget informationen, inden han *afgiver* et bindende løfte. Dette sammenholdt med en ejendomsformidlers specielle status, jf. herved *Lynge Andersen, Madsen og Nørgaard: Aftaler og mellemmænd*, 2. udg., s. 385 ff., må føre til, at det afgørende tidspunkt er der, hvor accept afgives over for sælgers repræsentant, ejendomsformidleren, eller over for sælger selv.

Mundtlig underretning fra køber til formidler eller til sælger om accept kan efter omstændighederne være tilstrækkelig. Gives der skriftlig accept, er det tidspunktet for købers afsendelse heraf, der er afgørende.

Køber skal derfor, hvis sælger skal opnå retsvirkningerne af § 2, have modtaget den fornødne information, inden accept afgives direkte til sælger, eller inden en accept afgives fra køber til formidler. Det må – hvor en eventuel usikkerhed ønskes undgået – anbefales, at informationen fremsendes til køber senest samtidigt med tilbudet fra sælgers side.

Der er dog ikke noget til hinder for, at informationen først modtages hos køber efter *sælgers* afgivelse af tilbud. Blot skal informationen være kommet frem, inden køber afgiver accept.

Afgiver køber for sen eller uoverensstemmende accept, vil dette være at betragte som et nyt tilbud, jf. aftaleloven §§ 4 og 6. Da det i så fald er køber, der afgiver et bindende købstilbud, skal nødvendigvis information være kommet frem til køber, inden han afgiver den for sene eller den uoverensstemmende accept til sælger eller formidler.

C. Køber afgiver tilbud til sælger

Afgørende er her – som allerede berørt adskillige gange – at informationen er modtaget hos køber, inden denne afgiver tilbud, altså inden køber afsender eller mundtligt meddeler tilbud til formidler eller sælger.

Retsstillingen er den samme i den situation, hvor sælger afgiver for sen

eller uoverensstemmende accept, såfremt køber forpligtes på grund af manglende reklamation efter reglerne i aftaleloven §§ 4, stk. 2, og 6, stk. 2.

Er dette ikke tilfældet, altså hvor sælger som afgiveren af »accept« ikke kan gå ud fra, at accepten er rettidig eller overensstemmende, bliver aftale ikke indgået på grundlag af købers oprindelige tilbud. Den for sene eller uoverensstemmende accept er et nyt tilbud, således at der nu er tale om, at *sælger* afgiver tilbud. Accepteres dette tilbud af køber, gælder det foran under B anførte. Det vil sige, at information skal være modtaget af køber, inden han afgiver accept. Informationen kan her således modtages af køber *efter* afgivelse af det oprindelige men ikke accepterede tilbud.

2.19 Køber ønsker at afgive tilbud, inden de fornødne oplysninger kan fremskaffes

I praksis vil formentlig hurtigt konstateres det problem, at en ejendomsformidler har mulighed for at anwise en køber på et tidspunkt, hvor det endnu ikke har været muligt at få udarbejdet en tilstandsrapport og fremskaffe et forsikringstilbud. Da formidleren næppe vil finde det forsvarligt, at alt salgsarbejde stilles i bero, indtil den bygningssagkyndige og eventuelt først derefter et forsikringsselskab har haft tid til at behandle sagen, kan man – især i områder med stor efterspørgsel – forvente, at der vil blive afgivet bindende tilbud fra køber, førend sælger har haft mulighed for at overgive den fornødne information. Det er i denne sammenhæng ikke tilstrækkeligt, at der indgås en salgsaftale betinget af, at køber på et senere tidspunkt modtager tilstandsrapport m.v., da det netop er et ufravigeligt krav i loven, at køber skal modtage oplysningerne, *forinden* der afgives et løfte, der forpligter køber.

Det er i *Bet. 1276*, s. 210, anført, at sælger kan opfylde kravene i § 2 ved at indgå en bindende salgsaftale, hvori der er stillet betingelse om, at en tilstandsrapport, der udarbejdes efterfølgende, ikke afslører fejl. Denne bemærkning ændrer ikke ved det netop anførte, da Brydesholtudvalgets lovforslag netop ikke indeholdt en bestemmelse svarende til lovens § 2, stk. 2. Hertil kommer, at tilstandsrapporter vel kun rent undtagelsesvis vil fastslå, at ejendomme slet ikke er behæftet med fejl, og at der gælder en formodning for, at køber, selv om han har mulighed for at frigøre sig fra en betinget aftale, alligevel vil vedstå sit tilbud, uanset om det senere viser sig, at ejendommen er behæftet med (mindre) fejl.

Sælger har, hvor køber fremsætter købstilbud »for tidligt«, valget mel-

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer

lem at acceptere uden at blive ansvarsfri eller at undlade at acceptere med henvisning til, at han ønsker at opnå ansvarsfrihed.

Hvis indgåelse af endelig aftale alene *udsættes*, og sælger accepterer, når køber har modtaget de krævede oplysninger, vil købstilbudet være antaget af sælger på de af køber oprindeligt afgivne tilbudte vilkår. Sælger opnår derfor *alligevel ikke* ansvarsfrihed. Dette forekommer ikke at være den rigtigste løsning, og gode grunde taler for ikke at afskære sælger fra at opnå ansvarsfrihed, hvor han udfolder alle tænkelige anstrengelser for at fremskaffe de fornødne oplysninger hurtigst muligt. En sådan fortolkning kan dog næppe på baggrund af den utvetydige formulering forventes håndhævet i retspraksis. Sælger må derfor i denne situation vælge at overdrage ejendommen uden at kunne opnå mulighed for ansvarsfraskrivelse i medfør af lovens § 2, hvis han ikke ønsker en udskydelse af salget.

Problemstillingen kunne også tænkes løst ved, at det aftales, at sælger alene accepterer under forbehold af, at de i § 2, stk. 1, og stk. 3, nævnte oplysninger betragtes som modtaget af køber inden dennes afgivelse af bindende tilbud. Dette må imidlertid antages at være i strid med præceptivitetsbestemmelsen i § 21, stk. 1, idet fravigelsen er til skade for køber.

Det må herefter – så længe retstilstanden ikke er endeligt afklaret – anbefales, at sælger i denne situation sikrer, at det af køber fremsatte tilbud *afslås*. I stedet må sælger – eventuelt i form af en klart uoverensstemmende accept af købers tilbud – afgive et nyt tilbud. I den henseende må det antages at være tilstrækkeligt, at uoverensstemmelsen består i et vilkår om, at ejendommen først betragtes som solgt, når kravene i § 2, stk. 1, er opfyldte. Gangbarheden af denne konstruktion er imidlertid betinget af, at sælger rent faktisk inden købers afgivelse af accept af det ny tilbud fra sælger, fremlægger de krævede oplysninger. Sker det ikke, er aftalen en ugyldig fravigelse af lovens kapitel 1, jf. herved § 21, stk. 1. Det er naturligvis samtidig en betingelse, at køber ønsker at acceptere tilbudet fra sælgers side.

Undlader sælger at acceptere et tilbud fra køber, udarbejdet inden sælger har haft mulighed for at indhente tilstandsrapport og efterfølgende forsikringsoplysninger, består risikoen for, at køber, f.eks. når oplysningerne er modtaget – ombestemmer sig og alligevel ikke ønsker at erhverve ejendommen. Køber kunne jo f.eks. mellemtiden være blevet mere interesseret i en anden ejendom, hvor sælger kan disponere hurtigere.

2.20 Sikring af, at køber er bekendt med de i stk. 1 nævnte retsvirkninger

Efter § 2, stk. 3, skal sælgeren inden *samme tidspunkt*, som tilstandsrapport og forsikringsoplysninger skal være modtaget af køber, have sikret sig, »at køberen er bekendt med de i stk. 1 nævnte retsvirkninger«, altså at køber ikke kan gøre mangelsbeføjelser gældende mod sælger, der har iagttaget reglerne i lovens kapitel 1.

Vedrørende fastlæggelse af selve tidspunktet for, hvornår vejledningen skal være givet køber, henvises til det i de to forrige afsnit anførte.

Søger sælger *mundtligt* at forklare retsvirkningerne for køber, f.eks. i forbindelse med overlevering af tilstandsrapport og forsikringsoplysninger, vil dette efter omstændighederne være tilstrækkeligt til opfyldelse af kravet i stk. 3. Sælger vil dog mod købers benægtelse heraf næppe have mulighed for at løfte sin bevisbyrde. I praksis må derfor forventes, at der vil blive anvendt *skriftlig* vejledning.

En skriftlig vejledning kan være et selvstændigt dokument, der særskilt overgives til køber, et bilag til købsaftalen eller en integreret del af købsaftalens tekst. I alle tilfælde skal teksten være overgivet og tydeliggjort over for køber, inden denne binder sig ved at afgive accept eller bindende tilbud, der antages af sælger.

Er vejledningen et bilag til en af en formidler udfærdiget købsaftale, og henledes købers opmærksomhed ikke på vejledningen og dennes betydning, vil det efter omstændighederne formentlig kunne statueres, at sælger ikke har sikret, at køberen er bekendt med retsvirkningerne, jf. herved tillige *Bet. 1276*, s. 212. Forholdet svarer til den situation, hvor et bebyrdende standardvilkår ikke betragtes som vedtaget, fordi man ikke specielt har henledt aftalepartens opmærksomhed på vilkåret.

Der må kunne stilles visse minimumskrav til indholdet af den information, som gives. Ordlyden af meddelelsen må være tilstrækkelig klar til at være egnet til at bibringe køber den fornødne viden. Det kan næppe være afgørende, om køber rent faktisk har forstået informationen fuldt ud.

2.21 Særlig grund til at antage, at køberen på anden måde er bekendt med retsvirkningerne af stk. 1 (§ 2, stk. 3)

I motiverne til loven er som eksempel på »særlig grund til at antage, at køberen på anden måde« er bekendt med retsvirkningerne af sælgers

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer

opfyldelse af lovens § 2, stk. 1, anført, at køber selv er advokat eller ejendomsformidler eller bistås af sådanne personer under forhandlingerne. På baggrund heraf kan afgivelse af vejledningen undlades, blot man som sælger er bekendt med, at køberen har søgt advokatbistand eller bistand hos en køberformidler. Bevisbyrden herfor påhviler imidlertid sælger, hvorfor det er tilrådeligt i alle tvivlstilfælde alligevel at sikre sig, at køber er bekendt med retsvirkningerne.

Det er næppe tilstrækkeligt til at være omfattet af undtagelsessituationen i stk. 3, 2. pkt., at køber selv har en juridisk uddannelse eller er bistået af en rådgiver, der måske har den fornødne viden, men som ikke driver virksomhed som professionel rådgiver på området. Sådanne er ikke omfattet af en ansvarsforsikring, der kan dække eventuel erstatningspådragende adfærd.

At køber er specielt bygningssagkyndig og tillige må formodes at have kendskab til vilkår for ejerskifteforsikring er næppe heller tilstrækkeligt, da købers specielle viden ikke omfatter retsvirkningerne af lovens kapitel 1. Det må dog efter omstændighederne alligevel her være muligt at anvende undtagelsesbestemmelsen, f.eks. hvor køber er beskikket som bygningssagkyndig efter denne lov.

2.22 Undtagelser til sælgers fritagelse for mangelsansvar (stk. 4)

Selv om sælger har opfyldt betingelserne i § 2, stk. 1–3, kan han ikke påberåbe sig ansvarsfrihed vedrørende:

- 1 Forhold opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af en tilstandsrapport men inden overtagelsen af ejendommen.
- 2 Retsmangler i form af forhold, der strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter.
- 3 Forhold, hvorom sælger har afgivet en garanti.
- 4 Forhold med hensyn til hvilke sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.
- 5 Forhold for hvilke en sælger, der har opført bygningen med salg for øje, efter almindelige regler kan gøres ansvarlig.

Sælger kan ej heller ikke påberåbe sig ansvarsfritagelse for forhold, som følger af et andet retsforhold end selve købsaftalen, f.eks. hvor sælger som håndværker har udført arbejde på ejendommen efter overdragelsen til køber.

2.23 Forhold opstået efter udarbejdelse af tilstandsrapporten (stk. 4, 1. pkt., 1. led)

Ad dette punkt bemærkes indledningsvis, at der er tale om den eneste bestemmelse i kapitel 1, der – når køber ikke er erhvervsdrivende – kan fraviges til skade for køber, jf. herved lovens § 21, stk. 1, 2. pkt. Det kan således i alle købsaftaler gyldigt bestemmes, at sælger ikke skal kunne gøres ansvarlig for mangler opstået i perioden mellem udarbejdelsen/fornyelsen af tilstandsrapporten og den aftalte overtagelsesdag. Fravigelsen vil formentlig generelt være indarbejdet i ejendomsformidlernes standardkøbsaftaler, jf. kommentaren til § 21, stk. 1, afsnit 21. 4.

I denne forbindelse skal det have sig i mente, at tilstandsrapporten på det tidspunkt, hvor køber modtager den, ikke må være ældre end 6 måneder, jf. herved § 4, stk. 1, 2. pkt., hvis sælger skal opnå ansvarsfrihed.

I øvrigt bemærkes, at det ikke er muligt at aftale, at sælger skal være ansvarlig i *flere tilfælde* end omfattet af § 2, stk. 4, jf. herved § 21, stk. 1, 2. pkt., der også udelukker fravigelse af lovens kapitel 1 til skade for sælger.

Ordet »opstået« dækker naturligvis ikke over skjulte mangler, der opstår efter tidspunktet for risikoovergang, det vil sige typisk efter den aftalte overtagelsesdag eller – i mangel af aftale om tidspunkt for risikoovergang – det tidspunkt, hvor ejendommen stilles til disposition for køber, jf. herved *Bernhard Gomard: Obligationsret*, 1. del, 2. udg., s. 78, og *Anders Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg., s. 52. Mangler opstået efter risikoovergang vil altid være købers problem.

Der kan ikke i § 2, stk. 4, 1. pkt., indfortolkes et krav om, at risikoovergangen i alle tilfælde sker på den aftalte overtagelsesdag. Således er det i motiverne (FT 1994–95, till. A, s. 2992 (bem. s. 20) anført, at risikoovergangen »normalt« sker på overtagelsesdagen. Et andet tidspunkt for risikoovergang kan være aftalt eller fremgå af omstændighederne.

Tidspunktet for manglers opståen lader sig i mange tilfælde kun vanskeligt tidsfæste, og det vil derfor ofte være vanskeligt eller umuligt for køber at bevise, at en mangel må henføres til den hyppigst korte periode mellem udarbejdelse af tilstandsrapport og risikoovergangen. Kan det imidlertid sandsynliggøres, at manglen er opstået, før risikoen er gået over på køber, er der en umiddelbar formodning for, at det drejer sig om forhold, som den bygningskyndige har overset, medmindre der er tale om mangler på grund af pludseligt opståede skader. I førstnævnte tilfælde er

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer

sælger fri for ansvar, og køber må i stedet rette et krav mod den sagkyndige i medfør af lovens § 3. I sidstnævnte fald er sælger kun fri for ansvar, hvis dette er aftalt.

Er tilstandsrapporten eller fornyelsen heraf på svigagtig vis tilbagedateret, og er der indgået aftale om fravigelse af § 2, stk. 4, 1. pkt., opnår sælger alligevel ikke ansvarsfrihed, idet han i så fald har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt og derfor er omfattet af den ufravigelige bestemmelse i § 2, stk. 4, 2. pkt.

2.24 Ulovlige bygningsindretninger og servitutter (stk. 4, 1. pkt., 2. led)

Der er i teorien enighed om, at ulovlige bygningsindretninger, der i visse tilfælde har karakter af retsmangler, behandles efter reglerne om faktiske mangler.

Begrebet ulovlige bygningsindretninger omfatter ikke egentlig vanhjemmel, som ikke er reguleret af loven, jf. herved § 2, stk. 1, der alene fritager sælger for ansvar for *fysiske* mangler. Vedrørende vanhjemmel gælder fortsat de eksisterende regler. Der henvises herom til redegørelserne hos *Anders Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg., s. 251 ff., og *H.P. Rosenmeier: Mangler ved fast ejendom*, 2. udg., s. 38 ff. Begrebet retsmangel, der tillige inkluderer vanhjemmel, er nærmere defineret af *Bernhard Gormard* i *Obligationsret*, 1. del, 2. udg., s. 200, og begrebet vanhjemmel på s. 207.

Baggrunden for at undtage ulovlige bygningsindretninger fra de mangler, der ikke kan gøres gældende over for sælger, har været, at man har ment, at bygningssagkyndige kun i få tilfælde vil kunne konstatere, om en bygning og dens installationer i enhver henseende er lovligt indrettede og benyttede. Se herved motiverne i FT 1994–95, till. A, s. 2992 (bem. s. 20).

Opnår sælger på grund af undtagelsen for ulovlige bygningsindretninger i § 2, stk. 4, 1. pkt. ikke fritagelse for mangelsansvar, finder de hidtil gældende regler anvendelse på forholdet. Det vil sige, at sælger, hvor naturalopfyldelse er mulig, kan tilpligtes at medvirke til, at retsmanglen fjernes, f.eks. ved lovliggørelse af installationer. Kan dette ikke lade sig gøre, f.eks. hvor en del af bygningen er opført ulovligt, ifalder sælger erstatningsansvar efter de almindelige regler herom. Er der ikke grundlag for at gøre sælger erstatningsansvarlig, vil sælger efter omstændighederne kunne blive tilpligtet at betale et forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Retspraksis på dette område giver imidlertid udtryk for en stor tilbageholdenhed, og det er ikke med ejendoms købsloven pålagt domstolene at ændre denne praksis.

Til illustration af praksis kan nævnes følgende sager, der alle vedrører ulovlige elinstallationer:

I UfR 1987.966 VLD blev ikke givet afslag for mangler svarende til ca. 0,8% af købesummen. I UfR 1990.86 VLD, blev der givet afslag på ca. 3,3% af købesummen, og i UfR 1990.537 VLD nægtedes afslag, der beløb sig til ca. 4,3% af købesummen. Disse domme kan forekomme indbyrdes modstridende, men efter afsigelsen af UfR 1995.411 VLD må siges, at det – i hvert fald i Vestre Landsrets område – vil være særdeles vanskeligt at få medhold i en påstand om forholdsmæssigt afslag på under 10% af købesummen. I sidstnævnte sag fik køber ikke medhold i en påstand om et afslag, der i udbedringsomkostninger på erhvervelses-tidspunktet blev opgjort til ca. 8,4% af købesummen.

Retspraksis bør dog ikke fortolkes således, at der er tilsigtet en undergrænse for forholdsmæssigt afslag baseret *udelukkende* på en simpel procentudregning, jf. *Jørgen Nørgaard* i *Jura* på mange måder (Festskrift til Børge Dahl), s. 200, i en kommentar til UfR 1994.79 HD. I denne sag fik køber ej heller medhold i en påstand om afslag som følge af forskellige mindre fejl ved ejendommen.

Måske er der efter ikrafttrædelsen af ejendoms købsloven ikke længere grundlag for at opretholde en så restriktiv retspraksis vedrørende forholdsmæssigt afslag, som netop skitseret. Retspraksis har formentlig indtil nu tilsigtet generelt at dæmme op for muligheden for at opnå forholdsmæssigt afslag, og der forekommer ikke på alle punkter længere at være samme behov for at beskytte en sælger, der sælger en ejendom med ulovlige bygningsindretninger, medmindre det er oplagt, at sælger ikke har haft kendskab til manglerne. Der kan på nuværende tidspunkt ikke gisnes om, hvorledes domstolene vil håndtere sådanne sager fremover, og der er ikke givet nogen form for incitament til at foretage en ændring af praksis. Samtidig kan det på baggrund af den restriktive praksis næppe forventes, at der vil blive rejst særlig mange nye sager.

Under alle omstændigheder forekommer det mere rigtigt fremover at indrette retspraksis efter de synspunkter, der er kommet til udtryk i *Jørgen Nørgaards* artikler i *Fuldmægtigen* 1989, s. 9 ff., og 57 ff. samt i UfR 1989B.281. Der slås her til lyd for, at sælger skal være *erstatningsansvarlig* ud fra et tilsikringssynspunkt for defekter vedrørende ulovlige bygningsindretninger, der er af en sådan art, at køberen vil modtage påbud

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer

fra det offentlige om, at udbedring skal foretages straks, for at ejendommen overhovedet må anvendes til det formål, som den kendeligt for sælgeren er erhvervet med henblik på.

Undtagelsen i § 2, stk. 4, 1. pkt., omfatter tillige den situation, hvor et forhold er i strid med en servitut. Sådanne forhold vil oftest medføre et vanhjemmelsansvar for sælger. Uanset om forholdet vedrører fejl af fysisk art ved bygningerne, eller om manglen er af retlig karakter, vil sælger ikke være fritaget for ansvar i medfør af ejendoms købsloven.

Ansvarsgrundlaget vil imidlertid være forskelligt. Ved vanhjemmel gælder et objektivt ansvar, mens man i alle andre situationer vil kræve en erstatningspådragende adfærd fra sælgers side. Det må dog, som anført af *Bernhard Gomard*: Obligationsret, 1. del, 2. udg., s. 217 f., forventes, at domstolene i tilfælde, der ligger på grænsen mellem vanhjemmel og rådigheds mangler, vil fokusere mindre på tilfældets større eller mindre lighed med typisk vanhjemmel end på, om objektivt ansvar i det konkrete tilfælde skønnes at være på sin plads.

Utinglyste servitutter kan efter omstændighederne være ekstingveret af en køber i god tro, jf. tinglysningslovens § 1 sammenholdt med § 5. I så fald er sælger ikke ansvarlig, fordi køber ikke lider tab.

Forhold, der er i strid med enten offentlige eller private servitutter, og som køber ikke ekstingverer, vil sælger som udgangspunkt være fuldt ansvarlig for efter samme principper, som gælder ved ulovlige bygningsindretninger. Hvis årsagen til, at køber ikke ekstingverer, derimod er, at han er i ond tro i tinglysningslovens forstand allerede inden købsaftalens indgåelse, kan køber selvsagt ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende.

Er der i købsaftalen ikke henvist til de på ejendommen tinglyste servitutter, kan køber efter omstændighederne gøre ansvar gældende over for sælger. Der gælder ikke nogen pligt for køber til under alle omstændigheder at undersøge tingbogen inden handlens afslutning, jf. *Bernhard Gomard*: Obligationsret, 1. del, 2. udg., s. 204 f., og 3. del, s. 129, n. 46. Henviser købsaftalen til servitutterne, eller er køber på anden vis inden købsaftalens afslutning gjort opmærksom på eksistensen heraf, har køber ikke mulighed for at påberåbe sig vanhjemmel eller anden form for ansvar over for sælger, hvis han undlader nærmere at undersøge indholdet af servitutterne.

2.25 Mangler, hvorom sælger har garanteret (stk. 4, 2. pkt. 1. led)

Garantibegrebet i forbindelse med fast ejendom og retspraksis herom er detaljeret beskrevet af *Anders Vinding Kruse*: Ejendoms køb, 6. udg., s. 102 ff., og af *H.P. Rosenmeier*: Mangler ved fast ejendom, 2. udg., s. 53 ff., hvortil henvises.

Som anført i *Bet. 1276*, s. 100, beror afgørelsen af, om sælger har afgivet en garanti eller ej, på »en samlet bedømmelse, hvori indgår en fortolkning af aftalens ordlyd og en konkret vurdering af parternes adfærd og udtalelser under forhandlingerne.« Endvidere fremgår, at egentlige garantierklæringer er forholdsvis sjældne, men at der ofte foreligger en stiltiende garanti, hvor sælgeren har givet klare og uforbeholdne oplysninger om faktiske egenskaber ved ejendommen, f.eks. at ejendommens installationer er i god og brugbar stand.

Henviser sælger som led i salgsforhandlingerne til dokumenter udarbejdet af andre personer i andre sammenhænge, vil sælger *efter omstændighederne* blive anset for garant for disse dokumenters indhold af uforbeholdne oplysninger.

Til illustration heraf kan som det nyeste eksempel i trykt retspraksis henvises til UfR 1995.238 VLD, der i modsætning til UfR 1989.862 VLD, statuerer, at en fejlagtig oplysning i en varmesynsrapport om, at ejendommen var hulmursisoleret, var at betragte som en garanti fra sælgers side. Forskellen mellem de to domme er, at i dommen fra 1989 var varmesynsrapporten blot vedlagt som et bilag til købsaftalen. Rapportens indhold blev ikke nævnt under forhandlingerne. I sagen refereret i UfR 1995.238 var spørgsmål om ejendommens isoleringsforhold rejst af køber under forhandlingerne, og den fejlbehæftede varmesynsrapport var i den forbindelse blevet gennemgået.

I denne sammenhæng må tillige henvises til UfR 1991.363 ØLD, hvor dommen også lød på, at sælger havde afgivet en garanti. Her var varmesynsrapporten – ligesom i UfR 1989.862 VLD – ikke blevet gennemgået under forhandlingerne og blot vedlagt som bilag til købsaftalen. Imidlertid havde sælger samtidig oplyst, at ejendommen havde »god varmeøkonomi«. Varmesynsrapporten indeholdt ud over fejlagtig oplysning om hulmursisolering tillige en ikke ubetydelig fejlregning af det forventelige olieforbrug. Formentlig på grund af grovheden af de af energikon-sulenten i denne sag begåede fejl, fandt landsretten efter omstændighederne, at sælger måtte være ansvarlig.

Det forekommer særdeles vanskeligt – i hvert fald på dette område – at

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer

gennemføre den teoretiske sondring mellem garanti og afgivelse af faktiske oplysninger, således som den er beskrevet af *Bernhard Gomard*: Obligationsret, 1. del, 2. udg., s. 182. En oplysning er herefter en faktisk meddelelse, mens en garanti er et løfte om at indestå for, at en bestemt tilstand består, vil vedblive at bestå, eller vil indtræde på et senere tidspunkt.

Hidtil har sælger efter omstændighederne også afgivet en garanti, såfremt han i forbindelse med salg har fremlagt en tilstandsrapport. Retsvirkningen har normalt været, at fejl nævnt i rapporten ikke har kunnet påberåbes af køber, mens oplysning om, at nærmere angivne bygningsdele ikke er fejlbehæftede, er tillagt karakter af en garanti. Køber kunne derfor rette krav mod sælger og eventuelt tillige mod den bygningssagkyndige, såfremt der var noget at bebrejde denne, jf. herved *Bet. 1276*, s. 137 og 140 ff. Oplysningerne i en tilstandsrapport kan dog ikke i ethvert tilfælde betragtes som en garanti afgivet af sælger, jf. herved den netop beskrevne praksis vedrørende varmesynsrapporter og *Anders Vinding Kruse* i UfR 1988B.126.

Den hidtidige retstilstand er *fortsat gældende* for tilstandsrapporter udarbejdet af ikkeautoriserede bygningssagkyndige, eller hvor rapporten vedrører ejendomme, som ikke er omfattet af ejendomskøbsloven.

For rapporter udarbejdet i overensstemmelse med lovens kapitel 1, er retsstillingen nu nødvendigvis ændret. Var den ikke det, ville sælger jo i stort set alle tilfælde på grund af undtagelsen for givne garantier i § 2, stk. 4, være ansvarlig. Er kravene i § 2, stk. 1, opfyldte, kan køber fremover ikke gøre ansvar gældende for fejl, der »burde have været nævnt i tilstandsrapporten«. Denne formulering omfatter formentlig i alle tilfælde den garanti, der kan ligge i, at sælger ved fremlæggelse af en tilstandsrapport garanterer, f.eks. at bygningsdele ikke er fejlbehæftede, i form af en erklæring om, at visse nærmere angivne bygningsdele er i god og funktionsdygtig stand. Afgiver sælgeren derimod i købsaftalen eller andetsteds i tillid til en (fejlbehæftet) tilstandsrapport en udtrykkelig indeståelse vedrørende et forhold, vil køber fortsat kunne rejse krav direkte mod sælger, der i så fald må henvises til at gøre regres over for den bygningssagkyndige.

Sædvanlige skødeformuleringer, såsom at der »sælger bekendt« ikke foreligger nærmere angivne fejl, er normalt ikke at betragte som en garanti, jf. *Bet. 1276*, s. 100.

Giver sælger en *generel* garanti for, at ejendommen *ikke* er behæftet

med mangler af nogen art, er det i *Bet. 1276*, s. 213, og gentaget i motiverne (FT 1994–95, till. A, s. 2993 (bem. s. 21)) anført, at der er tale om en ugyldig fravigelse af lovens kapitel 1, jf. § 21, stk. 1. Kun hvor sælger handler erhvervsmæssigt, vil en sådan garanti være gyldig. Der er her tale om, at loven fraviges til skade for sælger, hvis han opfylder kravene til fritagelse for mangelsindsigelser i medfør af lovens § 2. Resultatet bliver jo så, at sælger alligevel er erstatningsansvarlig for mangler, endda i væsentlig højere grad, end tilfældet ville have været efter de indtil lovens ikrafttræden gældende regler. En aftale om mangelsansvar for alle mangler vil dog ikke være ugyldig, hvis ejendommen handles, *uden at sælger fremlægger tilstandsrapport m.v.* Anvendes ejendomskøbsloven ikke af sælger, gælder præceptivitetsbestemmelsen heller ikke. Den hidtil gældende aftalefrihed på dette område, er der således ikke ændret ved.

Det er en betingelse, for at køber – trods sælgers iagttagelse af § 2 – kan gøre mangelsbeføjelser gældende i garantitilfælde, at der er givet garanti »med hensyn til det pågældende forhold«. Garantien skal selvsagt være svigtet, og køber skal efter almindelige principper som følge heraf have lidt et tab.

2.26 Loyal oplysningspligt

Under undtagelsen i § 2, stk. 4, om garantier fra sælger, falder også – i hvert fald delvis – sælgers undladelse af at opfylde sin *loyale oplysningspligt*, jf. herved *Bernhard Gomard: Obligationsret*, 1. del., 2. udg., s. 169. Her anføres, at sælgerens loyale oplysningspligt kan ses som »et udslag af culpereglen eller af en stiltiende garanti«. Da § 2, stk. 4, alene udtrykkeligt pålægger sælger ansvar, hvor han har udvist *grov* uagtsomhed, må det formodes, at mange (de fleste?) tilfælde af manglende iagttagelse af den loyale oplysningspligt vil blive kategoriseret som stiltiende garantier fra sælgers side, nemlig hvor de kun er udtryk for simpel uagtsomhed.

Indholdet af den *loyale oplysningspligt* indebærer som anført i *Bet. 1276*, s. 129, at »sælgeren skal oplyse køberen om alle ikke bagatelagtige forhold, som han kender eller burde kende, og som han må regne med, at køberen vil lægge vægt på.«

For en detaljeret redegørelse om hidtidig praksis henvises til *Anders Vinding Kruse: Ejendomskøb*, 6. udg., s. 111 ff., og *H.P. Rosenmeier: Mangler ved fast ejendom*, 2. udg., s. 66 ff.

Har køber nogle individuelle forudsætninger, som ikke er klart til

kendegivet over for sælger, f.eks. hvor køber agter at anvende en del af ejendommen til et formål, som den ikke er egnet til, kan sælger ikke siges at have tilsidesat sin loyale oplysningspligt, jf. herved FT 1994–95, till. A, s. 2993 (bem. s. 21). Her nævnes som eksempel den situation, hvor sælger hidtil har benyttet en (fugtig) kælder til opmagasinering, og hvor køber ønsker at indrette værelser. Der foreligger kun brud på den loyale oplysningspligt, hvis de individuelle forudsætninger er oplyst over for sælger, og denne burde have reageret. I modsat fald er der ikke begrebsmæssigt tale om en mangel, da køber ikke med rimelighed kan forvente, at ejendommen opfylder de stillede men fortiede krav.

2.27 Mangler, hvorom sælger har handlet svigagtigt eller har udvist grov uagtsomhed (stk. 4, 2. pkt. sidste led)

Om sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt beror naturligvis altid på en konkret afvejning. Godtgørelse heraf vil i mange tilfælde bevismæssigt være vanskelig. Hertil kommer, at der nok generelt i retspraksis kan spores en vis tilbageholdenhed med hensyn til at fastslå, at en person har udøvet svig eller optrådt groft uagtsomt. Som anført i *Bet. 1276*, s. 212, og gentaget i motiverne, jf. FT 1994–95, till. A, s. 2993 (bem. s. 21), må det antages, at der skal meget til, før denne undtagelsesbestemmelse vil blive anvendt. Der nævnes dog de situationer, hvor sælger forfalsker tilstandsrapporten eller overmaler en fugtplet inden den bygningssagkyndiges besigtigelse.

I samme forbindelse nævnes endvidere, at tilstandsrapportskemaerne vil blive udfærdiget således, at sælger tvinges til at give oplysninger om forhold, som ikke er umiddelbart synlige, men som man med sikkerhed må have konstateret ved benyttelse af ejendommen. Bevidst undladelse af at svare korrekt på disse spørgsmål er selvfølgelig udtryk for svig. Her, som i så mange andre henseender i forbindelse med påstande om erstatningsansvar for sælger, vil køber dog have bevisproblemer både med hensyn til at tidsfæste manglerne til sælgers ejertid og til at godtgøre, at manglerne nødvendigvis må have vist sig på tilstrækkelig tydelig vis for sælger.

I det godkendte tilstandsrapportskema er således ikke mindre end 21 spørgsmål, som sælger skal svare »ja«, »nej« eller »ved ikke« på. Spørgsmålene drejer sig bl.a. om sætningsskader, problemer med afløb og installationer, tagets tæthed og mangler ved tildækkede gulve.

Ukorrekte oplysninger fra sælgers side, der ikke klart kan siges at være udtryk for en bevidst eller en groft uagtsom handling fra sælgers side, vil formentlig blive henført under undtagelsen for afgivne garantier, jf. forrige afsnit.

Kan det bevises, at der fra sælgers side er udøvet svig eller udvist grov uagtsomhed, vil sælger ifalde erstatningsansvar efter de almindelige regler herom.

2.28 Erstatningskrav mod sælger, der har opført bygningen med salg for øje (stk. 4, 3. pkt.)

Den sidste undtagelse i § 2, stk. 4, gælder de tilfælde, hvor sælger har opført de overdragne bygninger »med salg for øje«.

Formålet med bestemmelsen har været, at alene professionelle bygherrer eller entreprenører ikke skal have mulighed for at fralægge sig det normalt gældende særlige ansvar for fagfejl, jf. herved FT 1994–95, till. A, s. 2993 (bem. s. 21). I *Bet. 1276*, s. 213, er det yderligere præciseret, at erstatningsansvaret skal gælde, hvor der er tale om håndværksmæssige eller andre fagfejl, som er *begået af sælgeren, eller nogen han er ansvarlig for*, ved opførelse af bygningen. Selv om præciseringen ikke er kommet direkte til udtryk i lovens tekst, vil det i forarbejderne tilkendegivne synspunkt formentlig blive lagt til grund af domstolene ved fortolkning af § 2, stk. 4, 3. pkt.

Under alle omstændigheder må undtagelsen dog forventes at give anledning til visse afgrænsningsproblemer, f.eks. hvor en professionel bygherre videresælger en ejendom, som han har ladet opføre til eget personlig brug. Det er her nærliggende at drage en parallel til den særlige praksis vedrørende næringsbeskatning ved salg af fast ejendom, men en kopiering heraf vil føre for vidt. Det forekommer mere relevant i henseende til denne lov at give en sælger mulighed for at sælge med ansvarsfritagelse, blot han har beboet ejendommen i en ikke ubetydelig periode. Længden heraf behøver næppe at være 5 år svarende til en entreprenørs sædvanlige ansvarsperiode.

Har sælger som bygherre mulighed for at gøre mangelsbeføjelser gældende over for rådgivere og/eller entreprenører, herunder i begge tilfælde over for et af sælgeren behersket selskab, vil køber i medfør af § 2, stk. 5, have mulighed for at rette mangelsansvaret direkte mod de reelt ansvarlige. Har sælger derimod personligt opført bygningerne og i den forbindelse

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer

begået faglige fejl, vil det måske være mere relevant at gøre sælger ansvarlig i medfør af de foran behandlede undtagelser i § 2, stk. 4, 2. pkt. (garanti eller grov uagtsomhed), hvis ikke sælger er ansvarlig på grundlag af andet end selve købsaftalen, f.eks. ved afgivelse af en sædvanlig entreprenørgaranti. I så fald følger ansvaret direkte af reglerne for det pågældende kontraktforhold og ikke af undtagelsen i § 2, stk. 4.

Bliver sælger ansvarlig på grund af undtagelsen i stk. 4, 3. pkt., vil ansvaret være tyveårigt, medmindre andet er aftalt med køber. Det sædvanlige femårige entreprenøransvar gælder kun, hvor det er vedtaget mellem parterne.

I stk. 4, 3. pkt., er nævnt *erstatningskrav*. Derfor er det relevant at spørge, om det *kun* er erstatningsansvar, som sælgeren ikke kan fritages for, eller om han tillige under alle omstændigheder kan mødes med krav om *forholdsmæssigt afslag* eller om *afhjælpning* af mangler. Herom findes ingen fortolkningsbidrag i lovens forarbejder. Det må derfor antages, at sælger kan frigøre sig for krav om forholdsmæssigt afslag eller naturalopfyldelse, selv om han har opført bygningen med salg for øje. Undtagelse herfor gælder dog, hvor forpligtelsen for sælger følger direkte af en aftale herom med køber, altså hvor kontraktforholdet mellem køber og sælger ikke blot består af et skøde på sædvanlige vilkår.

2.29 Indtræden i krav, som sælgeren kunne have gjort gældende (stk. 5)

I stk. 5 slås fast, at køber »uanset bestemmelsen i stk. 1« uden udtrykkelig aftale med sælger kan indtræde i »krav, som sælgeren i anledning af det pågældende forhold kunne have gjort gældende mod tidligere sælgere og mod den, der har medvirket ved opførelsen af bygningen«.

Adgangen til indtrædelse gælder alene, hvor der er tale om *fysiske mangler* ved bygningerne, som køberen er afskåret fra at gøre gældende mod sælger. I UfR 1995B.391 har *Borup Nørgaard og Vestergaard Pedersen* tilkendegivet, at § 2, stk. 5, må fortolkes således, at køber (C) kun kan indtræde i sælgers (B's) retsstilling vedrørende fysiske mangler over for den, som B har købt ejendommen af (A) eller eventuelt over for tidligere led, *såfremt* C efter almindelige kontraktretlige regler og bortset fra ansvarsfrihed opnået i medfør af stk. 1 ville have haft mangelsbeføjelser (krav om erstatning og/eller forholdsmæssigt afslag) over for B. Altså med andre ord, at der er tale om, at B har solgt C en mangelbehæftet bygning.

Om dette er tilfældet afhænger alene af aftalen mellem C og B, mens B's eventuelle krav mod tidligere led, afhænger af de aftalemæssige relationer mellem A og B samt af B's mulighed for at gøre springende regres gældende over for tidligere led end A.

Borup Nørgaard og Vestergaard Pedersen er således af den opfattelse, at der med § 2, stk. 5, ikke er indført en ny mulighed for at udøve springende regres. C skal ikke have mulighed for at rette krav mod A, hvis C ikke – når der bortses fra § 2, stk. 1 – i øvrigt ville have kunnet rejse krav mod B. Dette er begrundet med, at det forekommer »urimeligt«, at en køber, der ikke selv ville have kunnet gøre mangelsbeføjelser gældende, alene på grund af den tilfældige omstændighed, at C's sælger B har valgt at opfylde kravene i § 2, stk. 1, kan rejse krav direkte mod A.

Hertil må bemærkes, at A eller tidligere led alene kan mødes med krav, som B kunne have gjort gældende, *såfremt denne havde valgt at beholde ejendommen*. Begrundelsen for indførelse af stk. 5 har netop været, at man har fundet, at tidligere led ikke skal opnå en *gunstigere* retsstilling på grund af den (mindst lige så tilfældige) omstændighed, at ejendommen senere skifter ejer, jf. herved *Bet. 1276*, s. 214, og FT 1994–95, till. A, s. 2993 f. (bem. s. 21 f.). Endvidere er det tilsigtet at afskære enhver tvivl med hensyn til, om C kan gøre *større* krav gældende mod A, end han ville have kunnet mod B, jf. herved *Bet. 1276*, s. 214. Det kan han. Derimod kan køberen C ikke i medfør af bestemmelsen *ekstingvere* indsigelser fra A eller tidligere led. C kan alene opnå samme ret, som sælgeren B ville have haft. Endvidere skal der være tale om en fejl ved bygningerne, som har været til stede i den tidligere ejers (A's) tid, jf. anvendelsen af ordene »samme forhold«.

H.P. Rosenmeier kritiserede i UfR 1995B.65, at bestemmelsen i § 2, stk. 5, tilsyneladende hviler på en urigtig forudsætning om, at køber *altid* har ret til at indtræde i sælgers krav mod tidligere led. I den forbindelse er henvist til bemærkningerne i *Bet. 1276*, s. 214, til § 3, stk. 4, i lovudkastet, der er identisk med lovens § 2, stk. 5. Selv om det er korrekt, at køber ikke efter de almindelige regler altid har indtrædelsesadgang, har Brydensholtudvalget så vidt ses været opmærksom på, at der indføres en *ny og lovsikret* adgang for køber til at indtræde i sælgers retsstilling. Bestemmelsen ville jo ellers ret beset være overflødig. Formålet har været at hæve over enhver tvivl, om køber har indtrædelsesadgang i de tilfælde, hvor han ikke kan gøre ansvar gældende over for sin medkontrahent. Årsag til at nære betænkelighed herved findes næppe, da de tidligere led jo ikke på

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer

nogen måde stilles ringere, end tilfældet ville have været, såfremt sælger (B) ikke overdrog ejendommen. Derfor forekommer der ikke at være nogen reel grund til at friholde en tidligere sælger (A) eller andre tidligere led for ansvar.

Bestemmelsen i § 2, stk. 5, bør herefter fortolkes således, at den hjemler C mulighed for at gøre ansvar gældende mod A eller tidligere led, såfremt denne kunne have været pålagt at betale erstatning og/eller forholdsmæssigt afslag til B. Der er med andre ord tale om, at den oprindelige mulighed for efter indtrædelsessynspunktet at gøre regres bagud i ejerrækken ikke endeligt afbrydes, når der sælges med ansvarsfrihed for sælger i medfør af § 2, stk. 1. Køber har tillige fortsat – uanset bestemmelsen i stk. 5 – adgang til at gøre springende regres gældende direkte mod tidligere led end B, såfremt noget sådant er muligt efter de eksisterende regler herom. Har C mulighed for springende regres, vil B hyppigst også have det, således at det er det samme krav, der kan gøres gældende, uanset om man betragtes som indtrådt i B's retsstilling, eller om man selv udøver springende regres.

Lovens kapitel 1 er blevet kritiseret, fordi det må forventes at ville medføre en væsentlig forøgelse af antallet af sager mod tidligere led forårsaget af en forøgelse af antallet af hushandler med tilstandsrapporter. Disse må nemlig formodes at ville medføre afsløring af en lang række ellers uopdagede mangler. Det kan dog diskuteres, om dette vil blive tilfældet, idet eksistensen af sælgers krav mod tidligere led langt fra altid med lethed lader sig konstatere. I den sammenhæng spiller den restriktive retspraksis vedrørende adgangen til forholdsmæssigt afslag en ikke ubetydelig rolle.

Det vil ikke under salgsforhandlingerne være nødvendigt at tage stilling til, hvem der skal rejse kravet. Køber vil – hvis sælger opfylder betingelserne i stk. 1 – kunne rejse krav uden aftale herom. En sælger, der først opdager mangler i forbindelse med salg, kan ikke vælge at »beholde« kravet og selv gøre det gældende mod den ansvarlige. Dette vil være i strid med ufravigelighedsbestemmelsen i § 21, stk. 1, da der herved sker en fravigelse af lovens kapitel 1 til skade for køber. Han ville i modsat fald aftalemæssigt ville være afskåret fra at udnytte sin ret efter § 2, stk. 5. Om den, sælger retter sit krav mod, kan frifindes at denne årsag, forekommer særdeles tvivlsomt. Det er formentlig alene køber, der kan påberåbe sig ugyldighed.

Stk. 5 må alene antages at gælde, hvor køber på grund af reglerne i

ejendoms købsloven er afskåret fra at gøre mangelsbeføjelser gældende mod sælger. Bestemmelsen gælder ikke de tilfælde, hvor sælger ikke opnår beskyttelse mod misligholdelsesindsigelser, altså f.eks. hvor tilstandsrapport, forsikringstilbud og information om retsvirkningen af § 2, stk. 1, ikke modtages af køber, inden han forpligter sig, og heller ikke, hvor én af undtagelserne i stk. 4 alligevel giver køber adgang til at rejse krav mod sælger. I disse situationer gælder den hidtidige og på visse punkter uafklarede retstilstand. Denne er f.eks. beskrevet i *Bet. 1276*, s. 164 ff., af *Anders Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg., s. 294 ff., af *H.P. Rosenmeier: Mangler ved fast ejendom*, 2. udg., s. 188 ff., af *Jørgen Nørgaard* i *Jura på mange måder* (Festskrift til Børge Dahl), s. 193 ff. og af *Borup Nørgaard og Vestergaard Pedersen* i *UfR 1995B.385* ff.

Herefter kan konkluderes, at stk. 5 betyder, at køber har følgende muligheder:

- 1 Selv at gøre springende regres gældende mod tidligere led, hvis der er mulighed derfor, eller
- 2 at indtræde i sælgers retsstilling med hensyn til at gøre mangelsansvar gældende, både over for sælgers hjemmelsmand som i tilfælde, hvor sælger ville have haft mulighed for at udøve springende regres.

Tidligere sælgere, f.eks. et dødsbo, kan have solgt ejendommen på vilkår, der bl.a. indeholder en gyldig ansvarsfraskrivelsesklausul, jf. herom nærmere afsnit 2.6. I så fald stopper købers mulighed for at gå bagud i ejerrækken med sit krav. Kunne *sælger* ikke have gjort mangelskrav gældende, kan køber heller ikke. Havde sælger mulighed for at gøre springende regres gældende mod led, der i tid ligger før ansvarsfraskrivelsen, indtræder køber dog i denne ret.

Bestemmelsen i stk. 5 hjemler ikke mulighed for køber til at indtræde i eventuelle krav tilhørende sælgere, der har solgt før B. Man indtræder kun i sin umiddelbare hjemmelsmands (B's) retsstilling. Dog må det være muligt også at indtræde i A's retsstilling, hvis *såvel A som B* har solgt ejendommen under iagttagelse af reglerne i § 2, stk. 1. Indtræden i B's retsstilling betyder jo, at man indtræder i B's ret i medfør af stk. 5 til at gøre de krav gældende, som A kunne have rejst over for tidligere led.

Personkredsen, som en køber kan rejse krav mod, omfatter ifølge ordlyden af bestemmelsen »tidligere sælgere« og »den, der har medvirket ved opførelsen af bygningen«. Fortolkningen af »tidligere sælgere« giver ikke

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer

anledning til tvivl. Omfattet er tidligere ejere såvel med som uden tinglyst adkomst. Derimod er det mere tvivlsomt, hvem den sidstnævnte formulering dækker. I FT 1994–95, till. A, s. 2994 (bem. s. 22), er nævnt »entreprenører og materialeleverandører m.v.« At krav kan rejses mod såvel total-, hoved- og underentreprenører underer ikke. Også alle medvirkende rådgivere må være omfattet. Materialeleverandører kan dog næppe siges, have »medvirket ved opførelsen« af et byggeri. På grund af formålet med bestemmelsen og under hensyn til den klare motivudtalelse er der dog næppe noget til hinder for en på dette punkt udvidende fortolkning af bestemmelsen.

Ansvar mod tidligere led kan gøres gældende indenfor den almindelige tyveårige forældelsesfrist. Se kritisk heroverfor *H.P. Rosenmeier* i UfR 1995B.64 f., der argumenterer for femårige regler her som på entrepriseområdet.

§ 3 *Køberen kan over for en bygningssagkyndig, der har udarbejdet en tilstandsrapport som nævnt i § 4, stk. 1, 1. pkt., fremsætte krav om skadeserstatning for fejl, der burde have været omtalt i rapporten. Har sælgeren måttet betale et beløb til køber på grund af fejl, der burde have været omtalt i en sådan rapport, tilkommer der sælgeren en rimelig godtgørelse.*

Stk. 2. *Har den, som vil påberåbe sig, at en fejl burde have været omtalt i tilstandsrapporten, ikke givet den bygningssagkyndige meddelelse herom inden 5 år fra den overtagelsesdag, som er aftalt mellem køberen og sælgeren, dog senest 6 år fra rapportens datering, mister den pågældende retten til at påberåbe sig, at fejlen burde have været omtalt i tilstandsrapporten. Det gælder dog ikke, hvis den bygningssagkyndige har ydet garanti for et længere tidsrum, eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.*

3.1 Bygningssagkyndiges selvstændige ansvar overfor køber

Bestemmelsen i § 3 er bl.a. givet for at slå fast, at køber i alle tilfælde kan rejse et krav direkte mod den sagkyndige, såfremt denne har begået en

erstatningspådragende fejl ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, jf. her- ved FT 1994–95, till. A, s. 2980 og 2994 (bem. s. 8 og 22).

§ 3 pålægger den bygningssagkyndige et ansvar, der også gælder, *selv om* sælger ikke opnår ansvarsfrihed efter § 2, idet bestemmelsen efter sin ordlyd dækker *ethvert* tilfælde, hvor en autoriseret sagkyndig udarbejder en tilstandsrapport på et godkendt skema og opfylder de i § 4 og i bkg. 915/1995 om huseftersynsordningen stillede krav. Lovens § 2, stk. 1, 2. pkt., hvorefter køberen ikke over for sælgeren kan påberåbe sig, at fejl burde have været nævnt i tilstandsrapporten, kunne efter en naturlig sproglig fortolkning forstås således, at den alene gælder, hvor sælger *opfylder begge betingelserne* i § 2, stk. 1, 1. pkt., og således opnår ansvarsfrihed. Sammenhængen med § 3 og med en klar udtalelse i motiverne til støtte for det modsatte (FT 1994–95, till. A, s. 2994 f. (bem. s. 22 f.)) må dog betyde, at bestemmelsen skal fortolkes således, at sælger *under alle omstændigheder* – også selv om der f.eks. ikke fremskaffes oplysninger vedrørende ejerskifteforsikring – ikke kan gøres ansvarlig for fejl begået af den bygningssagkyndige.

Dette indebærer en væsentlig ændring af den hidtidige retstilstand, for så vidt angår sælgere, der indtil nu i mange tilfælde er blevet betragtet som garant for rapportens oplysninger, jf. herom straks nedenfor. Derimod er retsstillingen ikke ændret synderligt for så vidt angår de bygningssagkyndige, der fortsat er undergivet et almindeligt professionsansvar. En forskel er dog opstået i og med, at det nu ikke længere er behæftet med tvivl, om køber kan gøre ansvar gældende direkte mod den sagkyndige, hvor rapporten er bestilt af sælger. Hermed er det ikke længere nødvendigt at tage stilling til, om køber kan gøre springende regres over for en sagkyndig, som køber ikke har kontraktlige relationer til.

3.2 Den hidtidige retstilstand for fejl i tilstandsrapporter

Retstilstanden for rådgiverfejl før ikrafttrædelsen af ejendoms købsloven er beskrevet af *John Adamsen* i UfR 1993B.279, hvor der sondres mellem tilfælde, hvor tilstandsrapport foranlediges udarbejdet af køber, af sælger og af begge parter i forening. Endvidere henvises til redegørelsen i *Bet. 1276*, s. 137 ff.

Den hidtidige retstilstand for køber og sælger er forskellig afhængig af det forholdsvis tilfældige forhold, om den bygningssagkyndige er engageret af køber eller af sælger. Hvor en sagkyndig engageret af køber

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer

fejlagtigt overser forhold af betydning, kan køber som altovervejende hovedregel ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende mod sælger men efter omstændighederne mod den sagkyndige. Er den sagkyndige derimod bestilt af sælger, antager tilstandsrapporten på samme tid karakter af en ansvarsfraskrivelse vedrørende de beskrevne mangler og – efter omstændighederne – i de fleste tilfælde af en garanti vedrørende de forhold, der betegnes som værende i orden, eller hvortil der ikke knyttes kommentarer. En tilstandsrapport rekvireret af parterne i fællesskab, som efterfølgende viser sig at indeholde fejl, kan den sagkyndige også gøres ansvarlig for. Parterne er imidlertid i denne situation stillet på samme måde, som hvis en rapport ikke havde været udarbejdet, hvorfor det forekommer tvivlsomt, om der lides et tab. Det må dog her i modsætning til det af *John Adamsen* i UfR 1993B.282 anførte formentlig være således, at køber alligevel vil kunne påberåbe sig såvel over for sælger som over for den sagkyndige direkte, at ejendommen er mangelbehæftet. Endvidere vil sælger formentlig have regres hos den sagkyndige for beløb, som sælger pålægges at betale til køber. Køber og sælger lider jo tab i forhold til deres berettigede forventninger til konsekvenserne af handlens gennemførelse på de aftalte vilkår.

Det netop anførte er ikke uaktuelt efter ejendoms købsloven ikrafttrædelse. Retstilstanden *gælder fortsat* for tilstandsrapporter udarbejdet før lovens ikrafttræden, hvor en tilstandsrapport ikke udarbejdes af en autoriseret bygningssagkyndig på et godkendt skema, eller hvor ejendommen ikke er omfattet af lovens kapitel 1, og parterne ikke har aftalt, at kapitel 1 alligevel skal finde anvendelse.

3.3 Hvornår kan den sagkyndige gøres ansvarlig?

Udarbejdes en tilstandsrapport efter lovens regler, er den sagkyndige ansvarlig for indholdet heraf, herunder også for den del af indholdet, der består af oplysninger fra sælger. Naturligvis indestår den sagkyndige ikke for rigtigheden af de af sælger givne oplysninger, men er de pågældende punkter i tilstandsrapporten ikke udfyldt, eller er oplysningerne af tvivlsom karakter, og den sagkyndige undlader at gøre opmærksom herpå, jf. bkg. 915/1995 om huseftersynsordningen § 15, må han kunne gøres ansvarlig for mangler, som burde have været omtalt. Eventuelt bliver der tale om et medansvar for sælger, såfremt der i den forbindelse sker en tilsidesættelse af sælgers loyale oplysningspligt.

Den sagkyndige kan gøres ansvarlig for »fejl, der burde have været omtalt i rapporten«. Hvornår et forhold burde have været omtalt afhænger af, hvad der på udførelsestidspunktet må forlanges undersøgt ved udarbejdelsen af en tilstandsrapport. Kravene hertil fremgår i alt væsentligt af reglerne i bkg. 915/1995 om huseftersynsordningen, §§ 9–12, om omfanget af undersøgelserne, samt § 15 om oplysninger om utilgængelige bygningsdele og tvivlsomme sælgeroplysninger. Endvidere kan den sagkyndige pålægges ansvar, såfremt han på anden måde ikke lever op til de faglige normer, der gælder på området. Der er med andre ord tale om en sædvanlig vurdering af professionsansvar. En vurdering, der tager sit udgangspunkt i de udtrykkelige forskrifter i huseftersynsbekendtgørelsen. Om professionsansvar generelt henvises til *Anders Vinding Kruse: Erstatningsretten*, 5. udg., s. 104 ff., og *von Eyben, Nørgaard og Vagner: Lærebog i Erstatningsret*, 3. udg., s. 76 ff. og specielt om rådgiveransvaret i byggebranchen til *Gjedde Nielsen og Lykke Hansen: ABR 89*, s. 141 ff. Dog indeholder ingen af disse værker specielle betragtninger vedrørende udarbejdelse af tilstandsrapporter.

De fejl, den sagkyndige kan gøres ansvarlig for, skal ikke nødvendigvis være af en sådan karakter (»alvorlige eller gentagne fejl«), at de i medfør af § 7 i bkg. 915/1995 om huseftersynsordningen kan betyde, at den sagkyndige fratages beskikkelsen. Også mindre betydende fejl kan efter omstændighederne være erstatningspådragende.

Giver den sagkyndige i sin rapport en oplysning, der har karakter af en egentlig garanti fra hans side, vil ansvar kunne pålægges efter sædvanlige principper herom, altså også selv om der ikke er begået faglige fejl.

3.4 Udmåling af erstatning til køber

Foreligger det fornødne erstatningsgrundlag, er det værd at bemærke, at erstatningen vil blive udmålt forskelligt afhængigt af, hvem der rejser krav mod bygningsrådgiveren. Udgangspunktet er her, som alle andre steder i dansk ret, at skadelidte kan få dækket det fulde lidte tab opgjort efter de almindelige erstatningsretlige principper.

Skadelidte vil normalt være en køber, der i medfør af bestemmelsen i § 2, stk. 1, 2. pkt., alene kan rejse krav mod den sagkyndige. Det tab, køber har lidt, kan tænkes opgjort *enten* som erstatning af samtlige udbedringsomkostninger i dagens priser, *eller* som en godtgørelse af forskellen mellem den betalte købesum for ejendommen og ejendommens værdi med

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer

den oversete fejl svarende til et forholdsmæssigt afslag. Tabet kan jo principielt opgøres som det beløb, køberen har betalt for meget for ejendommen.

Det forekommer vanskeligt på forhånd at opstille præcise generelle retningslinjer for, hvilken af de to muligheder der skal anvendes ved erstatningsudmålingen, selv om der må være en forhåndsformodning for, at køber skal have erstattet udbedringsomkostningerne. Jo grovere en faglig fejl, der er begået, des mere oplagt forekommer denne løsning i hvert fald at være. Arten af den fysiske mangel ved bygningen må imidlertid spille ind. Hvis der er tale om en mangel, som man »kan leve med«, forekommer det mere relevant alene at tilkende køber et beløb, der størrelsesmæssigt svarer til et forholdsmæssigt afslag. Vælges denne løsning, må det dog også overvejes tillige at tillægge køber en forrentning af den for meget betalte købesum allerede fra overtagelsesdagen i medfør af renteloven § 3, stk. 5. Derimod kan der næppe være tvivl om, at mangler, der under alle omstændigheder må afhjælpes for at bevare funktionsdygtigheden af ejendommen og dens installationer, normalt må kunne føre til tilkendelse af samtlige udbedringsomkostninger og eventuelt andet tab.

Reduktion af erstatning til køber ud fra betragtninger om, at køber ikke har opfyldt sin undersøgelsespligt, kan ikke komme på tale. Fremlæggelse af en tilstandsrapport har den effekt, at købers undersøgelsespligt bortfalder vedrørende alle forhold, som er eller burde være nævnt i rapporten.

3.5 Sælgers krav på »rimelig godtgørelse« fra den sagkyndige

I § 3, stk. 1, 2. pkt., findes en bestemmelse, der giver sælger ret til at kræve godtgørelse hos en sagkyndig, der har begået fejl. Reglen, der ikke er foreslået af Brydesholtudvalget men indføjet af Justitsministeriet, gælder alene, hvor sælger *ikke* opnår ansvarsfrihed i medfør af lovens § 2. I modsat fald vil sælger jo ikke kunne tilpligtes at udrede et beløb til køber.

Også her kan der opstå tvivl med hensyn til størrelsen af en eventuel erstatning. Tvivlen er dog søgt begrænset ved anvendelsen af begrebet godtgørelse. Hensigten hermed har været at tilkendegive og skabe hjemmel til, at sælger kan kræve et beløb, selv om han ret beset ikke har lidt et tab, jf. herved FT 1994–95, till. A, s. 2994 (bem. s. 22). Har køber alene hos sælger opnået et forholdsmæssigt afslag, vil sælger jo almindeligvis ikke have lidt et tab overhovedet. Slutfacit er så blot, at sælger har fået den

købesum for ejendommen, som burde have været betalt fra starten. Selv om sælger ikke lider et tab i traditionel forstand, er der her åbnet adgang til et tilkende sælger en rimelig godtgørelse til opvejelse af de ulemper, der er påført ham. Som udgangspunkt kan forventes, at sælger vil kunne kræve sig stillet, som om rapporten ikke havde indeholdt fejl.

Opnår køber en erstatning, f.eks. hvor sælger har afgivet en garanti i tillid til den fejlbehæftede rapport, vil sælger hos den sagkyndige kunne gøre regres for hele sit tab efter de almindelige regler herom.

Situationer, hvor såvel sælger som den sagkyndige bliver erstatningsansvarlige, vil kunne opstå, hvor rapporten er behæftet med en ansvarspådragende fejl, som sælger f.eks. samtidigt har undladt på loyal vis at oplyse om. I så fald hæfter begge solidarisk over for køber. I det indbyrdes forhold må der ske en endelig fordeling af ansvaret mellem sælger og den sagkyndige i overensstemmelse med principperne i erstatningsansvarsloven § 25 sammenholdt med § 19.

Fremlæggelse af en tilstandsrapport uden opfyldelse af kravene til at opnå ansvarsfrihed har altså betydning både for købers adgang til at gøre krav gældende direkte mod den sagkyndige som omtalt i forbindelse med § 3, stk. 1, 1. pkt., og hvor sælger ikke kan dokumentere andet tab end skuffede forventninger til det samlede økonomiske resultat af salget. Lovens kapitel 1 giver således også sælgere, hvis ejendomme forsikrings-selskaberne generelt ikke ønsker at forsikre, et incitament til at lade udarbejde en tilstandsrapport. Rapporten må dog i enhver henseende opfylde kravene i § 4.

Har sælger uden at være forpligtet dertil, f.eks. hvor han har opnået frihed for mangelsansvar, alligevel pr. kulance betalt et beløb til en køber, kan der næppe kræves godtgørelse heraf hos den sagkyndige.

3.6 Ansvar for indirekte tab

ABR 89 indeholder i pkt. 6.2.4 en bestemmelse svarende til AB 92 og ABT 93, § 35, stk. 2, således at en rådgiver ikke hæfter for klientens driftstab, avancetab eller andet indirekte tab. Et sådant vilkår er ikke i overensstemmelse med det i motiverne (FT 1994–95, till. A, s. 2994 (bem. s. 22)) anførte om, at køber skal kunne kræve dækning for sit fulde tab. Det er dog sjældent køber, der er rådgiverens klient. Reglen vil derfor næppe have nogen praktisk betydning, da den ikke kan påberåbes i forhold til en part, der ikke er kontraheret med, og da der er lagt op til, at aftaler om

huseftersyn ikke skal indgås på ABR-vilkår. Vilkåret kan ikke antages at være udtryk for fast kutyme i branchen.

3.7 Beløbsmæssig begrænsning af den sagkyndiges ansvar

Det er i forarbejderne (*Bet. 1276*, s. 215, og FT 1994–95, till. A, s. 2994, (bem. s. 22)) kraftigt betonet, at den sagkyndiges erstatningspligt ikke er beløbsmæssigt begrænset. Dette er heller ikke den deklaratoriske regel i dansk ret, men gælder som udgangspunkt, hvor rådgiveraftaler indgås med henvisning til ABR 89. I dennes pkt. 6.2.2 lægges op til, at der skal indgås aftale mellem rådgiver og klient om en overgrænse for rådgivers ansvar og om forsikringsdækningen heraf. Se nærmere herom *Gjedde Nielsen og Lykke Hansen*: ABR 89, s. 206 ff. Endvidere indeholder ABR 89 i pkt. 6.2.6.2 en bestemmelse, der – medmindre andet aftales – betyder, at *ansvaret ved eftersyn af bygninger er begrænset til et beløb på 2,5 mill. kr.* I kommentaren til bestemmelsen er udtrykkeligt specificeret, at reglen omfatter »ejerskiftesyn«.

I hvert fald de her nævnte ABR-vilkår kan ikke antages at være deklaratorisk ret på området, som gælder uden vedtagelse, jf. herved *Jørgen Hansen*: Teknikeraftalen, s. 69. Den bygningssagkyndiges ansvar vil derfor kun være beløbsmæssigt begrænset, såfremt dette er aftalt. En aftale om begrænsning af rådgiveransvaret i overensstemmelse med ABR vil dog muligvis indebære en fravigelse af loven til skade for sælger eller køber, såfremt det undtagelsesvis er sidstnævnte, der har rekvireret rapporten, jf. herved § 21, stk. 1. Det kan dog her med rette diskuteres, om det er en del af loven, at rådgivers ansvar skal være beløbsmæssigt ubegrænset, når denne for rådgiverne byrdefulde regel alene fremgår af udtalelser i forarbejderne. Der kan dog ikke være tvivl om, hvad der har været tilsigtet.

I relation til den part (køber eller undtagelsesvis sælger), som den sagkyndige ikke har nogen kontraktmæssig tilknytning til, vil en aftale om beløbsmæssig begrænsning af ansvaret ikke være gældende. Der er ikke tale om springende regres, hvorfor det ikke har betydning, om man indtræder i og er bundet af en aftale mellem rådgiver og den anden part, eller om der udøves regres efter retsbrudssynspunkter eller lignende. Adgangen til at gøre ansvar gældende følger jo direkte af § 3, stk. 1.

Bygge og Boligstyrelsen har ved udarbejdelsen af en speciel aftaleformular (tilstandsrapportskemaets første side) lagt op til, at der ikke indgås aftaler på ABR-vilkår ved bestilling af et huseftersyn.

3.8 Beløbsmæssig begrænsning af den sagkyndiges forsikring

Ejendomsrådgiverloven og de i medfør heraf udstedte bekendtgørelser kræver ikke udtrykkeligt, at den sagkyndiges ansvarsforsikring ikke må være beløbsmæssigt begrænset. Med hjemmel i lovens § 4 er alene vedrørende forsikringsdækning bestemt, at en bygningssagkyndig skal dokumentere at være omfattet af en »professionel ansvarsforsikring, hvis omfang og vilkår mindst svarer til, hvad der *i almindelighed er opnåeligt på forsikringsmarkedet*», [min fremhævelse], jf. bkg. 915/1995 om huseftersynsordningen, § 4, stk. 1, litra f.

På forsikringsmarkedet er det især på grund af de i forrige afsnit nævnte regler i ABR 89 netop helt sædvanligt, at ansvarsforsikringer beløbsbegrænses både pr. skade og med en samlet maksimumdækning for en vis periode. Kravene til de sagkyndiges ansvarsforsikring lever derfor formentlig ikke op til det ved lovens vedtagelse forudsatte. Selv om det må antages, at det ikke gyldigt kan aftales, at rådgiverens ansvar begrænses, vil der reelt i mange tilfælde alligevel ske en begrænsning, fordi der er et maksimum for forsikringsdækningen, nemlig hvor den sagkyndige ikke personligt har mulighed for at udrede en eventuel difference. Det må dog bemærkes, at ansvaret for fejl i forbindelse med salg af enfamilieshuse og lignende kun rent undtagelsesvis vil kunne medføre erstatningsansvar i en størrelsesorden, som ikke er dækket af et sædvanligt forsikringsmaksimum. Dette gælder imidlertid *ikke*, hvis der er aftalt et ansvarsforsikringsmaksimum, som ikke blot er knyttet til den enkelte forsikringsbegivenhed, men som også regulerer det *samlede* beløbsmæssige ansvar, som forsikringsselskabet kan ifalde i en bestemt periode *uanset antallet af anmeldte skader*, jf. herved Allan Ohms i artiklen i Ejendomsmægleren 1995, nr. 5, s. 2 ff., optrykt som bilag til Folketingets Retsudvalgs tillægsbetænkning, FT 1994–95, till. B, s. 1036 (till.bet. s. 33). En sådan type forsikring bør ikke anerkendes som tilstrækkelig, selv om den er udtryk for, hvad der er sædvanligt i branchen.

3.9 Forholdet til en ejerskifteforsikring

Er der tegnet en ejerskifteforsikring, vil køber i visse situationer afhængigt af de gældende vilkår kunne rejse krav mod forsikringsselskabet, også hvor der er begået fejl af den bygningssagkyndige. Det forsikringsselskab,

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer

der på baggrund af en sådan anmeldelse foretager udbetaling, har efter de almindelige regler herom regres mod den bygningssagkyndige. Kan det lade sig gøre at rejse kravet direkte mod den sagkyndige, vil dette imidlertid være det mest fordelagtige, når henses til en forventet størrelse af selvrisikoen på ejerskifteforsikringer, jf. herom kommentaren til § 5, afsnit 5.9.

3.10 Rådgivers ansvarsperiode. Reklamationsfrister og forældelse

§ 3, stk. 2, indeholder en reklamationsregel for rådgiveransvar, som har mange lighedspunkter med reglen i købeloven § 54, stk. 2, jf. nærmere herom i kommentaren til § 25, afsnittene 25.5 og 6.

Reklamationsfristen i § 3, stk. 2, gælder for *alle*, der kan gøre ansvar gældende over for den sagkyndige. Det vil sige køber og eventuelt sælger, jf. § 3, stk. 1, 2. pkt., samt personer, der ved en senere overdragelse indtræder i en andens retsstilling, jf. § 2, stk. 5.

Enhver indsigelse om fejl ved en tilstandsrapport skal være rejst over for den sagkyndige inden 5 år fra den mellem køber og sælger aftalte overtagelsesdag eller senest 6 år fra dateringen af rapporten. Reklamationsfristen udløber således enten ved *femårsdagen for overtagelsen, hvis den kommer først, og ellers på seksårsdagen* for rapportens datering. Dateringen kan i visse tilfælde ligge mere end et år før overtagelsesdagen. Rapporten eller en fornyelse heraf må jo i henhold til § 4 være op til 6 måneder gammel, og overtagelsesdagen kan frit fastsættes til et tidspunkt, der ligger mere end 6 måneder efter tidspunktet for indgåelse af købsaftale.

Da loven udtrykkeligt nævner overtagelsesdagen som begyndelsestidspunkt for reklamationsfristen, må en eventuel tidligere liggende dispositionsdag være uden betydning.

Begyndelsestidspunktet for reklamationsfristen er anderledes i ABR 89, pkt. 6.2.3.1. Her ophører ansvaret ophører 5 år efter afleveringen af det byggeri, rådgivningen vedrører. Afholdes ikke afleveringsforretning, ophører ansvaret 5 år efter afslutning af rådgivningsopgaven. Da der ikke i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter holdes afleveringsforretning, ville man alene have et forholdsvist upræcist tidspunkt for begyndelsen af reklamationsfristen, nemlig opgavens afslutning. For at undgå enhver tvivl er i loven i stedet foreskrevet enten den aftalte overtagelsesdag eller tidspunktet for rapportens datering. Fastlæggelse af reklamationsfristens begyndelse vil derfor ikke volde særlig vanskelighed.

Er der med den sagkyndige indgået aftale på ABR-vilkår på dette punkt, vil aftalen være ugyldig i medfør af lovens § 21, medmindre den konkret stiller den pågældende aftalepart (sælger eller eventuelt køber) bedre, altså hvor rådgivningsopgaven først kan betragtes som afsluttet efter overtagelsesdagen eller efter tidspunktet for tilstandsrapportens datering.

Som i købeloven §§ 54 og 83 er der ikke foreskrevet specielle formkrav til afgivelsen af reklamationen. Simpelt påkrav, herunder i mundtlig form, er tilstrækkeligt, hvilket ikke er tilfældet efter AB og ABR, hvori foreskrives skriftlighed. Reklamationen skal være nået frem til modtageren inden femårsdagen henholdsvis seksårsdagen oprinder. På dette punkt svarer reglen ganske til reglerne for mangelsindsigelser i henhold til AB 92 og ABT 93, jf. nærmere herom *Hans Henrik Vagner: Entrepriseret*, 2. udg. s. 147 f.

Samtidig med reglen i § 3, stk. 2, gælder det almindelige princip om, at man er forpligtet til at reklamere, så snart man bliver eller burde være blevet opmærksom på eksistensen af en af rådgiveren begået fejl.

Endvidere gælder reklamationsfristen ved siden af dansk rets almindelige forældelsesregler. Krav mod den sagkyndige forældes på 5 år i medfør af 1908-loven § 1, stk. 1, nr. 1, litra e. Sådanne erstatningskrav vil typisk være suspenderede, idet der vil være tale om fejl, der ikke lader sig afsløre med det blotte øje, jf. herved 1908-loven § 3. Sidste frist for afgivelse af reklamation efter § 3, stk. 2, vil derfor typisk være lang tid før, forældelse indtræder. Skulle forældelsen rent undtagelsesvist ikke være suspenderet, kan den indtræde før udløbet af reklamationsfristen, men kun den seks-årige. Forældelsen efter 1908-loven må begynde at løbe på det tidspunkt, hvor den fejlbehæftede tilstandsrapport er overgivet til den, der kan gøre ansvar gældende. Man kan derfor (teoretisk) forestille sig, at forældelsen vil indtræde inden 6 år efter dateringen af rapporten eller af fornyelsen heraf.

Har den sagkyndige handlet groft uagtsomt, svigagtigt eller givet en garanti, finder reklamationsfristen i § 3, stk. 2, ikke anvendelse. Her gælder alene de almindelige forældelsesregler, således at forældelse, hvor den femårige forældelse er suspenderet, først indtræder 20 år efter, at fejlen er begået. Også her afhænger det af en konkret fortolkning, om tilstandsrapporten indeholder en indeståelse for et forhold i et længere tidsrum end 5 henholdsvis 6 år.

I bkg. 915/1995 om huseftersynsordningen § 4, stk. 1, litra f, er bestemt, at den sagkyndiges ansvarsforsikring skal være dækkende i mindst hele

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer

den reklamationsperiode, der foreskrives i § 3, stk. 2. Forsikringen må derfor være tegnet på vilkår, at den tidligst kan ophøre senest 5 år efter overtagelsesdagen i den af den sagkyndige *til enhver tid senest udarbejdede tilstandsrapport*, dog senest 6 år efter dateringen af rapporten eller fornyelsen heraf. Det er ikke krævet, at forsikringen tillige skal gælde i en eventuel længere garantiperiode, eller i det tidsrum – op til 20 år – hvor den sagkyndige hæfter for svigagtige eller groft uagtsomme handlinger. I øvrigt er det til tider et forsikringsvilkår, at der slet ikke ydes dækning i visse tilfælde, hvor rådgiver har afgivet en garanti.

§4 *En tilstandsrapport skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være udarbejdet af en beskikket bygningssagkyndig, jf. stk. 2, og skal være udfærdiget på et skema, der er godkendt af boligministeren. Tilstandsrapporten skal endvidere være udarbejdet eller fornyet af den bygningssagkyndige mindre end 6 måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.*

Stk. 2. *Boligministeren beskikker et antal bygningssagkyndige til at udarbejde tilstandsrapporter som nævnt i denne lov. Boligministeren fastsætter regler om beskikkelse som bygningssagkyndig, herunder om ansvarsforsikring og andre betingelser for beskikkelse, om gebyr for beskikkelse m.v., om fratagelse og bortfald af beskikkelse samt om administrationen af beskikkelsesordningen. Boligministeren fastsætter endvidere regler om virksomheden som bygningssagkyndig, herunder om den bygningssagkyndiges undersøgelse til brug for udarbejdelsen af en tilstandsrapport, samt regler om den bygningssagkyndiges vederlag.*

Stk. 3. *Boligministeren kan henlægge sine beføjelser i medfør af denne lov til en styrelse under boligministeren. Der kan endvidere i forskrifter, der fastsættes i medfør af stk. 2, bestemmes, at opgaver i forbindelse med administrationen af beskikkelsesordningen overlades til private.*

Stk. 4. *Straffelovens §§ 144, 150, 152 og 154–157 finder tilsvarende anvendelse på beskikkede bygningssagkyndige.*

4.1 Beskikkelsesordningen. Grundbetingelser for beskikkelse

Boligministeren har udnyttet sin bemyndigelse i stk. 3 til at overlade til Bygge- og Boligstyrelsen at give den i stk. 2 hjemlede detailregulering. Styrelsen har udstedt bekendtgørelse nr. 915 af 30. november 1995 om huseftersynsordningen. Bekendtgørelsen minder på mange punkter om energikonsulentordningen, således som denne er reguleret i bekendtgørelse nr. 187 af 29. april 1985 om varmesyn, energiattest og energikonsulenter.

Huseftersynsordningen administreres af Bygge- og Boligstyrelsen, der dog med hjemmel i lovens § 4, stk. 3, 2. pkt., har overladt den løbende administration af ordningen til Sekretariatet for Huseftersyn, c/o Dansk Teknologisk Institut, Gregerensvej, Postboks 141, 2630 Tåstrup, tlf. 43 50 41 71, fax 43 50 41 39. Endvidere forestår Byggecentrum bl.a. information, markedsføring og uddannelse af de sagkyndige, mens DTI-Byggeri tager sig af visse administrative opgaver, faglig udvikling og drift samt edb-opgaver.

Der er oprettet en *følgegruppe* for huseftersyn, som udpeges af Bygge- og Boligstyrelsen efter indstilling fra en lang række organisationer, jf. nærmere bekendtgørelsens § 3, stk. 1. Følgegruppens opgaver er ifølge § 3, stk. 2, at følge ordningen og være rådgivende over for styrelsen samt at udtale sig om principielle spørgsmål og i sager vedrørende nægtelse af at beskikke og vedrørende inddragelse af beskikkelse.

Beskikkelse som bygningssagkyndig kan kun meddeles til *personer*, og der er i bekendtgørelsens § 4, stk. 1, opregnet en række krav til den sagkyndiges kundskaber og erhvervsmæssige erfaring. Der kan eventuelt stilles krav om aflæggelse af en prøve til dokumentation af færdigheder, jf. bekendtgørelsens § 4, stk. 2.

Endvidere skal en sagkyndig, forinden beskikkelse kan ske, have deltaget i et optagelseskursus, der koster 2.500 kr., være momsregistreret eller være ansat i en momsregistreret virksomhed og dokumentere eksistensen af en ansvarsforsikring, jf. herom nærmere kommentaren til § 3, afsnit 3.8. Herudover er der til supplement af lov nr. 1093 af 21. december 1994 om begrænsning af skyldneres muligheder for at deltage i offentlige udbudsforretninger m.v. stillet krav om, at den sagkyndige ikke må have en ubetalt, forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. eller derover, medmindre der er stillet sikkerhed herfor eller indgået en afdragsaftale herom.

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskiftforsikringer

En ansat i et forsikringsselskab kan beskikkes som sagkyndig, hvilket også er forudsat i motiverne, jf. FT 1994–95, till. A, s. 2995 (bem. s. 23). Kravet i bekendtgørelsen om, at den sagkyndige skal være ansat i en momsregistreret virksomhed, vil derfor som udgangspunkt ikke være opfyldt, da forsikringsvirksomhed er undtaget fra momsloven, jf. dennes § 13, stk. 1, nr. 10. Virksomheden med udarbejdelse af tilstandsrapporter må derfor momsregistreres.

En sagkyndig, der opfylder betingelserne i bekendtgørelsen, har ikke et *retskrav* på at blive autoriseret som bygningssagkyndig. Der er kun behov for et bestemt antal sagkyndige, hvorfor det under iagttagelse af almindelige forvaltningsretlige spilleregler må være muligt at give afslag med den begrundelse, at der p.t. ikke skønnes at være behov for beskikkelse af yderligere sagkyndige i det pågældende geografiske område. Sådanne afslag må i medfør af almindelige forvaltningsretlige principper kunne indbringes for boligministeren.

Afslag på anmodning om beskikkelse kan tillige gives, såfremt den pågældende i stilling eller erhverv har udvist en sådan adfærd, at der er grund til at antage, at han ikke vil kunne udføre hvervet som beskikket bygningssagkyndig på forsvarlig vis, jf. bekendtgørelsens § 4, stk. 3. Anvendes § 4, stk. 3, til at give afslag på en anmodning, kan afslaget ikke indbringes for en højere myndighed (boligministeren), jf. bekendtgørelsens § 8, stk. 1. Sagen må i stedet af den pågældende indbringes for de almindelige domstole.

En beskikkelse som bygningssagkyndig meddeles for 3 år ad gangen, jf. bekendtgørelsens § 5. Gebyr for beskikkelse er fastsat til 1.200 kr. Beskikkelse kan fornys mod betaling af et gebyr på 600 kr.

4.2 Krav til den sagkyndiges virksomhed

I bekendtgørelsens kapitel 4 er fastsat krav, som den sagkyndige løbende under udførelsen af sit hverv skal iagttage. Disse er efter § 6 bl.a., *at* den sagkyndige ikke må forlange vederlag, der overstiger de i bekendtgørelsens bilag fastsatte maksimalhonorarer, jf. nærmere herom i kommentaren til § 2, afsnit 2.5, *at* han udelukkende må benytte de godkendte af Sekretariatet for Huseftersyn udleverede tilstandsrapportskemaer, *at* han skal være uafhængig af interesser, der kan påvirke udførelsen af det enkelte hverv som sagkyndig, *at* det ikke i forbindelse med indgåelse af aftale om udarbejdelse af en tilstandsrapport må betinges, at klienten skal aftage

andre ydelser end eftersynet, f.eks. tegning af forsikring eller ydelse af supplerende rådgivning, samt *at* den sagkyndige skal underrette Bygge- og Boligstyrelsen om ethvert erstatningskrav, der rejses mod den pågældende i medfør af lovens § 3, stk. 1.

4.3 Inddragelse af beskikkelse

Overtræder den bygningssagkyndige et eller flere af de netop nævnte eller andre i bekendtgørelsens § 6 stillede krav, risikerer den pågældende fratagelse af beskikkelsen. Bygge- og Boligstyrelsen *kan* i henhold til bekendtgørelsens § 7, stk. 1, efter indhentelse af udtalelse fra følgegruppen fratage beskikkelsen i følgende tilfælde:

- 1 Hvor der sker overtrædelse af kravene til den sagkyndiges virksomhed stillet i bekendtgørelsens § 6.
- 2 Hvor der sker overtrædelse af kravet i bekendtgørelsens § 10 om at udvise professionel omhu og at undlade destruktive indgreb uden forudgående aftale.
- 3 Hvor de nedenfor behandlede krav i §§ 14–16 om tilstandsrapportens indhold ikke er iagttaget.
- 4 Hvor der er begået alvorlige eller gentagne fejl i de af den sagkyndige udarbejdede tilstandsrapporter.

Endvidere *skal* Bygge- og Boligstyrelsen i henhold til bekendtgørelsens § 7, stk. 2, inddrage beskikkelsen i følgende tilfælde:

- 5 Hvor den pågældende har ubetalt, forfalden gæld til det offentlige, der overstiger 100.000 kr.
- 6 Hvor den bygningssagkyndige ikke kan dokumentere at være dækket af den fornødne ansvarsforsikring.

Også de to sidstnævnte situationer forudsætter, at der *løbende* føres kontrol. De pågældende forhold skal ikke blot være i orden på beskikkelsestidspunktet. Hvorledes og hvor ofte den løbende kontrol vil ske, fremgår ikke af bekendtgørelsen. Af hensyn til brugerne af ordningen må der dog stilles krav om, at dette sker med højst ½–1 års mellemrum.

Afgørelser om fratagelse af beskikkelse kan af den pågældende kræves indbragt for domstolene, jf. bekendtgørelsens § 8, stk. 2, såfremt an-

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer

modning herom fremsættes over for Bygge- og Boligstyrelsen inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, det vil sige nået frem til den pågældende. Afgørelsen skal opfylde de i forvaltningsloven stillede krav.

Modtager Bygge- og Boligstyrelsen en rettidig indsigelse, er styrelsen forpligtet til at udtage stævning mod den pågældende. Derfor er ikke fastsat nogen tidsfrist, men det må naturligvis ske snarest muligt.

Afgiver den pågældende ikke indsigelse inden udløbet af fristen herfor, må det antages, at han ikke vil have mulighed for på et senere tidspunkt selv at anlægge retssag.

4.4 Bygningseftersynets omfang

Med huseftersynsordningen tilsigtes at afdække forhold, som en køber normalt vil tillægge betydning ved sin vurdering af bygningers tilstand, herunder i hvilket omfang bygningernes fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger, fremgår det af § 9 i bkg. 915/1995 om huseftersynsordningen.

Sammesteds er mere specifikt anført, at den sagkyndige ved gennemgangen skal afdække »skader eller tegn på skader, såsom brud, lækager, deformationer, svækkelser, revnedannelser, og ødelæggelser. Som skader eller tegn på skader regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, når disse forhold giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger«.

Indholdet af bekendtgørelsens § 9 svarer ganske nøje til det i lovens forarbejder forudsatte, jf. *Bet. 1276*, s. 217, og FT 1994–95, till. A, s. 2996 (bem. s. 24). Endvidere er i *Bet. 1276*, s. 218, anført at der hurtigt vil danne sig faglige normer for, hvad der skal være indeholdt i et bygningssyn. I den forbindelse er henvist til et af Bygge- og Boligstyrelsen udarbejdet notat, der er gengivet som bilag 2 til betænkningen (s. 236–246). Heri blev stillet en række foreløbige krav, der alle ses at være opfyldt med det foreliggende tilstandsrapportskema og bekendtgørelsen om huseftersyn.

Bygningsgennemgangen skal indeholde en udfyldelse af de punkter i det godkendte tilstandsrapportskema, som kan anvendes vedrørende den konkrete ejendom. Udfyldte punkter må kun forekomme, hvor det er oplagt, at de ikke kan udfyldes vedrørende den pågældende ejendom, f.eks. hvor der ikke er skorsten, jf. skemaets pkt. 5.0.

Det er blevet kritiseret, at en bygningsgennemgang som udgangspunkt

ikke skal omfatte f.eks. oplysninger om fejl ved installationer, herunder først og fremmest lovligheden af elinstallationer, oplysninger om bygningsdeles restlevetid, oplysninger om indeklimaforhold, planer for og forventede udgifter til den fremtidige vedligeholdelsesindsats samt overslag over den forventede udgift til eventuelle nødvendige udbedringsomkostninger. Vedrørende disse forhold må bemærkes, at det altid vil være muligt at fremskaffe den fornødne information *men formentlig alene mod ekstrabetaling*, jf. herved bkg. 915/1995 om huseftersynsordningen, § 13.

I *Bet. 1276*, s. 220, er tilkendegivet, at en bygningssagkyndig normalt bør opdage og i tilstandsrapporten omtale fejl, der må forventes at ville give sig udslag inden for det kommende års tid. Der gælder ikke nogen udtrykkelig forskrift herom, men – afhængigt af fejlens karakter – vil undladelse heraf indebære en så utilstrækkelig rådgivning, at det udløser et professionsansvar.

4.5 Forhold, der ikke inkluderes i bygningsgennemgangen

Idet bygningseftersynet, jf. bekendtgørelsens § 10, 2. pkt., alene skal være visuelt, og den sagkyndige kun må forventes at ville anvende »enkle tekniske hjælpemidler (håndredskaber)« og foretage orienterende målinger, er der visse forhold, som normalt ikke vil blive undersøgt. Destruktive indgreb kan foretages men alene efter aftale med ejeren og må undlades, hvor der ikke er klare indikationer for, at der er noget væsentligt galt med skjulte bygningsdele.

Således er også i bekendtgørelsens § 11 udtrykkeligt foreskrevet, at utilgængelige bygningsdele falder uden for gennemgangen. Den sagkyndige må imidlertid ikke undlade at undersøge bygningsdele, der alene er utilgængelige, fordi ejeren har opmagasineret løsøre, foretaget afblænding eller på anden måde hindret adgangen til dele af bygningen. Gør ejeren det ikke muligt at få adgang, må den sagkyndige i sin rapport indføre oplysninger om, at de pågældende bygningsdele ikke er inspiceret og rede-gøre for årsagen hertil, jf. bekendtgørelsens § 15, stk. 1. I denne bestemmelse er også taget højde for den situation, at de oplysninger, som bygningsejeren skal bidrage med, giver anledning til usikkerhed. I begge tilfælde skal den sagkyndige i sin tilstandsrapport beskrive forholdene så nøjagtigt som muligt og samtidig tage de fornødne forbehold med hensyn til rapportens anvendelighed på disse punkter. Iagttages kravene i § 15

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskiftforsikringer

ikke, vil det efter omstændighederne kunne udløse ansvar for den sagkyndige, jf. herom nærmere foran i kommentaren til § 3, afsnit 3.3.

I øvrigt undtages i bekendtgørelsens § 11 følgende forhold fra bygningsgennemgangen: Bagatelagte forhold, bygningens funktionsforhold, bortset fra de forhold, som en køber normalt vil tillægge betydning, jf. § 9, bygningens lovlighed, bortset fra åbenbare overtrædelser af bygningslovgivningen, herunder bygningsreglementet, jf. nærmere herom foran i kommentaren til § 2, stk. 4, afsnit 2.24, æstetiske og arkitektoniske forhold, sædvanligt slid og ælde, indretninger uden for bygningen, såsom vandstik og afløbsforhold, tilstanden og funktionsdygtigheden af løsøre *inklusive hårde hvidevarer*, samt bygningens almindelige vedligeholdelsesstand.

Når disse forhold ikke undersøges, har det sammenhæng med, at tilstandsrapporterne alene skal indeholde væsentlige oplysninger, bortset fra sådanne, som ikke lader sig fremskaffe, medmindre der udføres uforholdsmæssigt omkostningskrævende undersøgelser.

Vedrørende hårde hvidevarer og andet løsøre, som omfattes af tinglysningslovens § 38, er det indtil videre et åbent spørgsmål, om køber i medfør af § 2 afskæres fra at gøre mangelsindsigelser gældende, jf. kommentaren til § 2, stk. 1, afsnit 2.14.

4.6 Godkendte tilstandsrapportskemaer

På baggrund af lovens § 4, stk. 1, er der udarbejdet et tilstandsrapportskema på ialt 15 sider, der er optrykt som bilag 4. Er det godkendte skema ikke anvendt af den sagkyndige, vil sælger ikke opnå ansvarsfrihed.

I § 16 i bkg. 915/1995 om huseftersyn er tillige forudsat, at der ved fornyelse af tilstandsrapporter vil blive anvendt et særligt skema. Et sådant er pr. 1. februar 1996 ikke udarbejdet, men forventes at blive det, inden fornyelse af tilstandsrapporter bliver aktuelt. Ved fornyelse uden anvendelse af et særligt fornyelseskema, vil sælger ikke opnå ansvarsfrihed. Den bygningssagkyndige kan dog vælge at lave en helt ny tilstandsrapport på det almindelige skema i stedet for at anvende et specielt fornyelseskema, når det måtte foreligge.

I bkg. 915/1995 om huseftersynsordningen, § 14, er foreskrevet, at den sagkyndige »afgiver rapporten til den, der har bestilt huseftersynet, og indsender inden 14 dage en kopi til Sekretariatet for Huseftersyn«. Meningen med bestemmelsen har næppe været at pålægge den sagkyndige pligt til at afgive rapporten inden 14 dage efter bestillingen heraf eller

inden 14 dage efter bygningsgennemgangens foretagelse. Formuleringen giver alene hjemmel til at pålægge den sagkyndige *at indsende kopi* af rapporten til sekretariatet inden 14 dage efter afgivelsen. Opfyldes denne pligt ikke, kan det betyde fratagelse af beskikkelsen, jf. bekendtgørelsens § 7, stk. 1. Der gælder med andre ord ikke nogen frist for, hvornår en sagkyndig skal udføre sit hverv. Regulering heraf sker alene ved sædvanlige markedsmekanismer.

Samme pligt til indsendelse af kopi til Sekretariatet for Huseftersyn genfindes vedrørende fornyelse af tilstandsrapporter i bekendtgørelsens § 16. Sekretariatet vil opbevare rapporterne og fornyelserne heraf, så man ikke afskæres fra at gøre et eventuelt ansvar gældende, fordi det ikke er muligt at tilvejebringe den originale rapport, jf. herved *Bet. 1276*, s. 221.

I en vejledning om huseftersyn og udarbejdelse af tilstandsrapport, som udleveres til de beskikkede sagkyndige, er forudsat, at der kan udarbejdes allonger til tilstandsrapporter, f.eks. såfremt der sker udbedring af forhold nævnt i den oprindelige rapport. Konstatering af, at reparation er udført, kan også ske i form af den sagkyndiges kvittering ud for det pågældende punkt i rapporten. Medvirker den sagkyndige på denne måde, må kopi af allongen eller meddelelse om afgivelse af kvittering tillige sendes til Sekretariatet for Huseftersyn, da der jo er tale om en ændring af de forhold, der fremgår af den hos sekretariatet værende kopi. Det må imidlertid også være muligt (og administrativt lettere) at konstatere udbedringens foretagelse i en særskilt erklæring, der ikke medfører nogen ændring af tilstandsrapportens udvisende. Forholdet har ingen betydning for sælgers ansvarsfrihed efter ejendomsfølsloven.

Det er i bemærkningerne til lovforslaget (FT 1994–95, till. A, s. 2990 (bem. s. 18)) oplyst, at man forventer, at der fastsættes et gebyr på ca. 250 kr. pr. udleveret autoriseret rapportskema. I bilaget til bkg. 915/1995 om huseftersynsordningen er administrationsgebyret for hver udarbejdet tilstandsrapport eller fornyelse heraf fastsat til 315 kr. Udgiften kan tillægges de angivne maksimumsatser for den sagkyndiges vederlag og må derfor i langt de fleste tilfælde forventes overvæltet på bestilleren, typisk sælger.

4.7 Tilstandsrapportens alder

For at sikre, at køberen modtager aktuelle oplysninger om ejendommen, er det foreskrevet, at rapporten ikke må være *udarbejdet eller fornyet* mindre end 6 måneder før køberens modtagelse af rapporten. Da loven mange

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer

andre stedet henviser til rapportens *datering*, hvilket ikke er sket her, må det afgørende tidspunkt være besigtigelsestidspunktet, såfremt rapporten udarbejdes under besigtigelsen eller umiddelbart herefter. Færdiggøres rapporten ikke samme dag, som besigtigelsen afholdes, vil det være *tidspunktet for rapportens endelige udarbejdelse*, der skal lægges til grund. Dette tidspunkt lader sig efterfølgende næppe altid fastlægge med bestemthed, medmindre det er klart, at udarbejdelsestidspunktet er sammenfaldende med dateringen. § 4, stk. 1, 2. pkt., fastslår således også, at baguddatering af rapporter ej heller i denne relation er tilladelig. Samme princip må gælde ved fornyelse af rapport.

Har køber modtaget en tilstandsrapport, der var yngre end 6 måneder, er betingelserne i § 4 i hvert fald som udgangspunkt opfyldte, også selv om aftale om køb af ejendommen først indgås på et langt senere tidspunkt. Det er udelukkende *dagen for rapportens modtagelse hos køber*, der er tillagt betydning i ordlyden af § 4, stk. 1. Indgås købsaftale f.eks. først et halvt til et helt år senere, bør det dog efter omstændighederne være muligt efter almindelige aftaleretlige principper at tilsidesætte en i medfør af lovens § 21, stk. 1, 2. pkt., aftalt ansvarsfrihed for mangler opstået i perioden efter tilstandsrapportens udarbejdelse og indtil den aftalte overtagelsesdag.

4.8 Hæftelse for den sagkyndiges honorar

Udgangspunktet må være, at det er bestilleren af huseftersynet, der hæfter for den sagkyndiges samlede krav på betaling. Er rekvirenten en ejendomsformidler, vil det næppe være muligt at rejse kravet direkte over for sælgeren. Kun hvor bestilleren er givet en egentlig fuldmagt, vil hovedmanden blive forpligtet direkte, og i så fald hæfter fuldmægtigen ikke.

4.9 Straffelovsbestemmelser gældende for den sagkyndige

Som det fremgår af lovens § 4, stk. 4, gælder visse regler i straffeloven om forbrydelser begået i offentlig tjeneste, herunder brud på tavshedspligt, også for beskikkede bygningssagkyndiges (private) virksomhed under denne lov.

Det drejer sig om bestemmelserne i §§ 144 om bestikkelse, 150 og 155 om misbrug af stilling, 152 om videregivelse af fortrolige oplysninger, 154 om forhøjelse af straf for f.eks. forbrydelser vedrørende bevismidler, 156 om forsætlig ikke-opfyldelse af tjenesteplichter samt 157 om grov eller

oftere gentagen forsømmelse eller skødesløshed. For en uddybning af gerningsindholdet i disse bestemmelser henvises til *Greve, Unmack Larsen og Lindegaard*: Kommenteret straffelov, speciel del, 5. udg., s. 87 f., 93 f., 94 ff. og 107 ff.

§5 *Oplysning om ejerskifteforsikring skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være skriftlig og indeholde meddelelse fra et forsikringsselskab om,*

- 1) på hvilke vilkår køberen kan tegne en forsikring vedrørende ejendommen, som i mindst 5 år efter overtagelsesdagen og med mulighed for forlængelse til i alt mindst 10 år dækker fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved køberens overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, jf. § 4, eller*
- 2) hvilke særlige forhold ved den pågældende ejendoms fysiske tilstand, der medfører, at der ikke kan tegnes en forsikring som nævnt i nr. 1.*

Stk. 2. *Den i stk. 1, nr. 1, omhandlede meddelelse skal være udformet som et bindende tilbud til køberen og angive en rimelig frist for antagelse af tilbudet.*

Stk. 3. *Justitsministeren kan fastsætte regler om dækningsomfanget for de i stk. 1 nævnte forsikringer samt om indholdet af de i stk. 1 nævnte meddelelser fra forsikringsselskaber.*

5.1 Hittidige ejerskifteforsikringer

I *Bet. 1276*, s. 44 ff., er systematisk gennemgået de forsikringstyper, der blev udbudt inden lovens ikrafttræden. Der var kort sagt tale om to typer; en sælgeransvarsforsikring og en køberkaskoforsikring. Også her var forsikringstegning betinget af gennemførelse af et bygningssyn, der blev forestået af forsikringsselskabernes egne sagkyndige. Forsikringsprodukterne er tillige beskrevet i betænkning 1231/1992 om omsætning af fast ejendom, s. 84. De hittidige forsikringer vil nu i altovervejende grad blive

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer

erstattet af en ny type ejerskifteforsikring udarbejdet efter kravene i denne lov.

5.2 Forholdet til hus- og grundejerforsikringer

Ejerskifteforsikringer vil kun omfatte oprindelige mangler. Mangler, der opstår i forsikringstagerens ejerperiode, vil som hidtil alene efter omstændighederne være dækket under en eventuel hus- og grundejerforsikring.

5.3 Generelle regler om forsikrings dækningsomfang

Justitsministeren har (endnu) ikke fundet anledning til at udnytte den i stk. 3 givne bemyndigelse til at fastlægge generelle retningslinjer for ejerskifteforsikringer.

Beføjelsen er ifølge FT 1994–95, till. A, s. 2986 og 2997 (bem. s. 14 og 25) også indføjet i den hensigt, at minimumskrav til forsikringsvilkårene først vil blive fastsat, såfremt det viser sig, at de forsikringsbetingelser, selskaberne rent faktisk anvender, ikke giver en efter justitsministerens opfattelse passende dækning. Bemyndigelsen giver ikke hjemmel til at ændre i allerede indgåede forsikringsaftaler, hvorfor forsikringstagere, der før en eventuel bekendtgørelses ikrafttræden har indgået forsikringsaftale, må affinde sig med de aftalte vilkår, medmindre disse vil kunne tilsidesættes efter almindelige aftale- og forsikringsretlige regler.

5.4 Ufravigelige krav til indholdet af oplysning om ejerskifteforsikring

I fraværet af generelle detaljerede forskrifter om dækningsomfang gælder alene de i lovens § 5, stk. 1, opremsede krav. Disse er som følger:

- 1 Tilbudet skal være skriftligt.
- 2 Tilbudet skal indeholde oplysning om de vilkår, der vil være gældende.
- 3 Forsikringen skal tilbydes for en periode på mindst 5 år efter den mellem køber og sælger aftalte (men for forsikringsselskabet givetvis ukendte) overtagelsesdag.
- 4 Køberen skal gives option på forlængelse af forsikringsaftalen i yderligere mindst 5 år fra udløbet af den under pkt. 3 nævnte femårsperiode.

- 5 Forsikringen skal dække de fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Er blot et af punkterne ikke opfyldt, opnår sælger ikke beskyttelse efter § 2.

Betingelserne under pkt. 1, 3 og 4 kræver ikke nærmere uddybning. Nævnes må dog, at den option på at kunne forlænge dækningsperioden for ejerskiftforsikringen, der fremgår af pkt. 4, ifølge motiverne (FT 1994–95, till. A, s. 2997 (bem. s. 25) ikke skal kunne udnyttes af forsikringstageren, hvis han har undladt at vedligeholde ejendommen forsvarligt i den første forsikringsperiode. Et sådant vilkår må derfor forventes indeholdt i de forsikringer, der udbydes.

Betingelserne under pkt. 2 og 5 er behandlet i de følgende afsnit.

5.5 Oplysning om forsikringsvilkår

I § 5, stk. 1, nr. 1, kræves, at meddelelsen fra forsikringsselskabet skal indeholde oplysning om »på hvilke vilkår køberen kan tegne en forsikring vedrørende ejendommen«. Af *Bet. 1276*, s. 223, og gentaget i motiverne (FT 1994–95, till. A, s. 2997 (bem. s. 25) fremgår, at udtrykket omfatter »*samtlig*e [min fremhævelse] vilkår, som vil indgå i en forsikringsaftale, herunder navnlig præmiestørrelsen, selvriskoens størrelse og dækningsomfanget. Det skal således bl.a. fremgå, om visse fejl eventuelt skal være undtaget fra forsikringen«. Udgangspunktet er derfor, at de gældende forsikringsbetingelser må vedlægges tilbudet.

Det forekommer dog at være tilstrækkeligt, at alene alle *væsentlige* vilkår er nævnt og behørigt fremhævet i tilbudet, herunder også oplysning om præmiens forfaldstidspunkt, eventuelle betingelser om, at der i selskabet skal være tegnet andre forsikringer m.v. Det har næppe nogen selvstændig betydning, om køberen får mulighed for at opnå kendskab til *alle* vilkår i de gældende forsikringsbetingelser, især ikke når henses til, at køber jo inden forsikring tegnes – men efter afgivelse af bindende løfte til sælger – har mulighed for at rekvirere betingelserne og studere dem nøjere og eventuelt indhente alternative forsikringstilbud. Det er derfor indtil videre tvivlsomt, om det kan kræves, at alle eller kun de væsentlige vilkår skal fremgå af forsikringstilbudet.

Er de almindeligt gældende forsikringsbetingelser vedlagt forsikringstilbudet uden at væsentlige vilkår er specielt fremhævet over for køber, har

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer

sælger formentlig opfyldt sin oplysningspligt efter lovens kapitel 1. Om forsikringsselskabet kan håndhæve samtlige disse betingelser over for køber (forsikringstager) er et andet spørgsmål og afhænger af de almindelige regler herom.

5.6 Fejl, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten

Hvad der i lovens forstand forstås ved fejl og skader er præciseret i motiverne (FT 1994–95, till. A, s. 2986 (bem. s. 14)), og er citeret i kommentaren til § 2, afsnit 2.13.

Som § 5, stk. 1, pkt. 1, er formuleret, skal ejerskifteforsikringen dække *alle* oprindelige mangler i ikkejuridisk forstand, som ikke er nævnt i den til grund for forsikringstilbudet liggende tilstandsrapport. Dette har imidlertid ikke været hensigten med bestemmelsen. Således fremgår det af FT 1994–95, till. A, s. 2997 (bem. s. 25), at det »efter omstændighederne (vil) kunne være rimeligt, at forsikringsselskaberne tager forbehold for visse bestemte typer af fejl, men anvendelsen af sådanne forbehold må være *meget begrænset* [min fremhævelse].

Det fremgår endvidere af motiverne (FT 1994–95, till. A, s. 2984 (bem. s. 14)), at forsikringen ikke skal dække *bagatelagtige skader*, hvis karakter og betydning er åbenbare for selv ikkesagkyndige. Åbenbare skader af ikkebagatelagtig betydning, der ved en fejl ikke konstateres af den bygningssagkyndige, skal derimod være dækket. Forsikringsselskaberne kan endvidere »normalt heller ikke dække forhold vedrørende installationers funktion m.v. eller ulovlige bygningsindretninger, som ikke har medført en fejl ..., rent æstetiske eller arkitektoniske forhold, forhold, som er omfattet af en garanti ..., almindeligt slid og ælde samt dårlig vedligeholdelse, der ikke har medført skade, tegn på skade eller nærliggende risiko herfor«.

Hertil kommer, at det samme sted fremgår, at Assurandør-Societetet over for Justitsministeriet har oplyst, at der næppe vil blive udbudt ejerskifteforsikringer, der omfatter en kaskodækning af ulovlige bygningsindretninger, jf. tillige *Birgitte Weidekamp* i bladet *Forsikring*, 1995, nr. 23/24, s. 32.

Der er med andre ord tale om, at det, der efter § 11 i bkg. 915/1995 om huseftersynsordningen ikke skal indgå i bygningsgennemgangen, i det væsentligste ej heller vil være dækket af forsikringen. Dette er vel en selvfølge, når det drejer sig om helt åbenbare eller bagatelagtige mangler samt almindeligt slid og ælde. Derimod forekommer det mere

betænkeligt, at det indtil videre *alene af motiverne* fremgår, at for køberen særdeles væsentlige, skjulte og omkostningskrævende forhold, såsom forhold vedrørende ulovlige bygningsindretninger og installationers funktion, kan holdes udenfor forsikringens dækningsområde. Vedrørende ulovlige bygningsindretninger kan køber dog klart holde sig til sælger, jf. § 2, stk. 4.

Såfremt forsikringsselskaberne følger udtalelserne i motiverne, bør dette så vidt muligt fremgå klart af forsikringstilbudet, hvis selskabet i enhver henseende vil være sikker på at kunne påberåbe de aftalte vilkår over for forsikringstager.

Dækningsområdet for ejerskifteforsikringer og den bygningssagkyndiges ansvarsområde kan herefter risikere i meget vidt omfang at være sammenfaldende. Forsikringsselskaberne er givet mulighed for i vilkårene for en ejerskifteforsikring at undtage mange væsentlige fejl, som ikke burde have været nævnt i tilstandsrapporten. Burde fejlen have fremgået af tilstandsrapporten, vil køber med fordel – på grund af selvrisikoen på ejerskifteforsikringen – kunne rette sit krav direkte mod den sagkyndige og/eller dennes ansvarsforsikringsselskab, jf. kommentaren til § 3, afsnit 3.9.

Ejerskifteforsikringen vil herefter alene have et selvstændigt dækningsområde, *hvor* der efterfølgende viser sig oprindelige mangler, som det ikke kan bebrejdes den bygningssagkyndige, at han ikke har bemærket, f.eks. mangler ved generelt utilgængelige bygningsdele, *hvor* forsikringsselskaberne tilbyder en dækning af oprindelige mangler, som ikke omfattes af bygningsgennemgangen, og i de formentlig ganske få tilfælde, *hvor* der er tale om fejl, som burde have været nævnt i tilstandsrapporten, men hvor det ikke er muligt at få erstatning fra den sagkyndige eller dennes forsikringsselskab.

De forsikringsprodukter, der udbydes, må dog forventes at have et indhold, som vil gøre tegning af forsikring attraktiv for købere. Der er naturligvis en nøje sammenhæng mellem dækningsomfanget og præmien, hvorfor det – så længe der ikke udbydes et standardiseret forsikringsprodukt – vil være behov for en nøje undersøgelse af markedet, inden en bestemt ejerskifteforsikring vælges. Analysen kan dog ikke forventes foretaget af en ejendomsformidler, jf. kommentaren til § 2, afsnit 2.3.

5.7 Kan der stilles krav til forsikringen, som ikke udtrykkeligt er indeholdt i § 5?

Ud over de krav, som udtrykkeligt fremgår af lovens tekst, indeholder lovens forarbejder (FT 1994–95, till. A, s. 2983 og 2986 (bem. s. 11 og 14), der henviser til udredningen i *Bet. 1276*, s. 155) en række yderligere krav til omfanget af ejerskifteforsikringerne. Det er herefter tillige forventet,

- at** forsikringen skal have karakter af en kaskoforsikring,
- at** køber, også hvor sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, kan rette sit krav mod forsikringsselskabet, der i så fald (og kun i så fald, jf. FT 1994–95, till. A, s. 2986 (bem. s. 14)), har mulighed for at gøre regres mod sælger,
- at** forsikringen også skal dække udgifter, der er mindre end den i retspraksis skabte undergrænse for forholdsmæssigt afslag i forbindelse med ejendoms køb og,
- at** forsikringen skal dække den fulde *faktisk afholdte* udgift til udbedring af manglen med fradrag af selvrisko, selv om køber efter de almindelige regler alene ville være blevet tilkendt et beløbsmæssigt mindre forholdsmæssigt afslag.

De netop nævnte krav er alle af en sådan art, at de ikke nødvendigvis skal være opfyldt, for at sælger kan opnå ansvarsfrihed, da de ikke i lovens § 5 er gjort til ufravigelige betingelser.

Forsikringsselskaberne er ved indgåelse af forsikringsaftaler ikke juridisk bundet af anbefalingerne i lovens forarbejder. Forsikringsvilkår, der ikke lever op til ovennævnte henstillinger, vil næppe kunne tilsidesættes som ugyldige, så længe der ikke gælder minimumskrav fastsat af justitsministeren i henhold til § 5, stk. 3.

5.8 Særlige forhold ved den pågældende ejendoms fysiske tilstand

Efter § 5, stk. 1, nr. 2, kan retsvirkningen af § 2 indtræde, selv om det ikke er muligt for sælger at fremskaffe et tilbud om ejerskifteforsikring. Betingelsen herfor er, at køber i stedet skal modtage en meddelelse fra et forsikringsselskab om, at der ikke kan tegnes en forsikring for den pågældende ejendom. Det er tillige en betingelse, at meddelelsen indeholder

en specificering af, hvilke særlige forhold ved den pågældende ejendoms fysiske tilstand, der er årsag til forsikringsselskabets tilbageholdenhed.

Ansvarsfrihed efter lovens kapitel 1 indtræder kun, hvor det er *konkrete* forhold vedrørende en *konkret* ejendom, der er årsag til, at forsikring ikke kan tilbydes. Skyldes forsikringsselskabets vægring, at man slet ikke ønsker at forsikre den pågældende type ejendomme ud fra en *generel* betragtning, *gælder lovens kapitel 1 ikke*, jf. herved FT 1994–95, till. A, s. 2997 (bem. s. 25).

Justitsministeriet har her indtaget en holdning, der ikke svarer til den hos flertallet i Brydenscholtudvalget tilkendegivne, jf. *Bet. 1276*, s. 163 f. Et flertal i udvalget var af den opfattelse, at sælger skulle kunne opnå ansvarsfrihed, *selv om* forsikringsselskaberne generelt ikke ville udbyde ejerskifteforsikringer for visse ejendoms kategorier. Begrundelsen for Justitsministeriets holdning har været, at sælgers fritagelse for mangelshæftelse kun bør indtræffe, hvor køber har en reel mulighed for at forsikre sig mod den risiko, der overtages, jf. FT 1994–95, till. A, s. 2987 (bem. s. 15). Kan der på grund af konkrete forhold ikke tegnes forsikring, vil køber få oplyst, hvad der er årsag dertil, og netop ved sådanne ejendomme vil det være af stor vigtighed for køber, at der udarbejdes en tilstandsrapport, hvorfor der også bør være et incitament for sælger til at afholde udgiften til en bygningsgennemgang. Dette er søgt givet i form af den i kommentaren til § 3, afsnit 3.1 og 3.5 nævnte virkning, at *alene* den sagkyndige og *ikke* sælger, jf. § 2, stk. 1, 2. pkt., kan gøres ansvarlig for fejl, der burde have været omtalt i en tilstandsrapport udarbejdet efter reglerne i kapitel 1, også *selv om* sælger f.eks. ikke har overgivet oplysning om ejerskifteforsikring til køber.

På baggrund af det i forarbejderne oplyste må det forventes, at der generelt ikke vil blive udbudt ejerskifteforsikringer vedrørende »ældre« fritidshuse samt ejerlejligheder, der ikke er fritliggende, jf. det i kommentaren til § 1, afsnit 1.4., anførte. Sælger har efter loven dog som netop beskrevet en del at vinde ved at lade udarbejde tilstandsrapport, selv om det generelt ikke vil være muligt at indhente tilbud om ejerskifteforsikring vedrørende den pågældende type ejendom.

5.9 Forsikringspræmien. Selvrisiko

I FT 1994–95, till. A, s. 2983 (bem. s. 11) er anslået, at præmien for en ejerskifteforsikring må forventes at ville beløbe sig til 10.000–15.000 kr.

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikringer

med en selvrisko på 30.000 for en femårig forsikring. Umiddelbart efter lovens ikrafttræden er det dog af dagspressen fremgået, at det er muligt at tegne en femårig forsikring til en præmie på ca. 7.000–9.000 kr. Endvidere fremgår det af en artikel af *Lisbeth Koch-Weinrich* i *Ejendomsmægleren*, 1996, nr. 1, s. 3, at præmierne typisk varierer fra ca. 8.000 til ca. 18.000 kr. afhængig af ejendommens størrelse, alder m.v. Sammesteds er anført, at selvriskoen typisk har et samlet maksimum på 30.000–40.000 kr. men udgør et mindre beløb pr. skade.

Omkostningerne til forsikring kan ikke – således som det er tilfældet for udgiften til udarbejdelse af tilstandsrapport – inkluderes ved et realkredit-instituts udmåling af et ejerskiftelån.

Selv om det er muligt få en ejerskifteforsikring til ca. 7.000 kr., er der tale om en ny og særdeles væsentlig handelsomkostning for køber. Derfor er det forventeligt, at køber i mange tilfælde *alene af økonomiske årsager* vil undlade at tegne forsikring.

Præmien vil blive opkrævet forud, og der vil blive tale om engangsbetaling. For at lette købers økonomiske byrde og måske dermed formå flere til at tegne forsikring, kunne det overvejes, at fordele præmiebetalingen over flere år. Noget sådant forekommer ikke at være i strid med lovens § 21, idet det som udgangspunkt må antages, at fravigelsen er til gavn for køber. Der ses heller ikke at være noget til hinder for i den forbindelse, at afkorte forsikringens løbetid til en kortere periode end 5 år, blot køber ikke mister adgangen til at kræve en forsikringsperiode på mindst 5 år.

5.10 Tegning af ejerskifteforsikring på et senere tidspunkt

Hvis en køber, der vælger ikke at tegne ejerskifteforsikring, senere ombestemmer sig, vil forsikringstilbudet, han har modtaget, næppe være gældende længere. Det må dog være op til forsikringsselskabet, om man i så fald ønsker at indgå en forsikringsaftale med den pågældende, og der ses ikke at være noget til hinder herfor.

5.11 Udformning af forsikringsoplysninger som et tilbud

I § 5, stk. 3, har justitsministeren hjemmel til at fastsætte nærmere retningslinjer om *indholdet* af meddelelsen af forsikringsoplysninger fra forsikringsselskaberne. Hjemlen, som må antages også at omfatte krav til

formen af meddelelsen, er indtil videre ikke udnyttet. Derfor kan der alene stilles krav om,

- 1 at meddelelsen *skal være* udformet som et tilbud, og
- 2 at tilbudet skal indeholde en *rimelig* frist for afgivelse af accept.

Det er nødvendigt for sælgers opnåelse af ansvarsfrihed, at *begge betingelser er opfyldte*, jf. henvisningen til § 5 i § 2, stk. 1.

Om en meddelelse efter sit indhold kan betragtes som et tilbud lader sig formentlig let afgøre. Er meddelelsen fra forsikringsselskabet ikke udtryk for en bindende viljeserklæring, f.eks. hvor meddelelsen har form som en forsikringsbegæring, har sælger ikke opfyldt betingelserne i § 2, heller ikke selv om køber efterfølgende – efter afgivelse af bindende tilbud eller acceptvedrørende ejendommen – alligevel tegner ejerskifteforsikring i det pågældende selskab.

Der er ikke stillet krav om, at tilbudet fra et forsikringsselskab skal være *stilet til køberen*. Derfor må et tilbud kunne være stilet til ejendomsformidleren, sælger eller en anden konkret adressat. Afgørende er, om der er tale om en forsikring, som køber kan tegne blot ved at afgive accept. Har tilbudet ingen konkret adressat, er denne betingelse klart opfyldt.

Det er uden betydning, om et forsikringstilbud indeholder forbehold, f.eks. vedrørende undtagelser for visse nærmere angivne fejl. Tilbudsforbehold medfører ikke, at der ikke er tale om et for afgiveren bindende løfte.

Den anden betingelse i stk. 2 er vanskeligere at håndtere. Det kan med nogenlunde sikkerhed alene fastslås, at acceptfristen skal være så lang, at køber levnes en reel og rimelig betænkningstid, inden accept skal afgives. Fristen må derfor tidligst udløbe en ud fra disse betragtninger rimelig tid efter indgåelsen af købsaftale med sælger. En sammenkædning med alderen på tilstandsrapporten kunne overvejes, således at forsikringstilbudet kunne gøres gældende i op til 6 måneder, såfremt forsikringsselskabet ønsker at være bundet i en så lang periode. Det må dog hertil bemærkes, at forsikringstilbudet ikke indeholder en rimelig frist, hvis det først modtages af køber ganske kort tid før udløbet af seks månedersfristen. Tilstandsrapporten opfylder stadig kravene i § 4, men hvis acceptfristen i forsikringstilbudet udløber samtidig, vil køber ikke have den fornødne betænkningstid efter afgivelse af bindende tilbud.

Hvis tilbudet *ikke indeholder en acceptfrist*, er der for en umiddelbar

Kapitel 1 Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskiftéforsikringer

betragtning tale om, at kravene i § 5, stk. 2, ikke er opfyldte. Tilbudet *angiver* jo i så ikke en frist for antagelse. Spørgsmålet er derfor, om udfyldningsreglen i aftaleloven § 3, stk. 1, alligevel vil være tilstrækkelig til at reparere på manglen. En sådan fortolkning vil ikke være i overensstemmelse med lovens ordlyd, men heroverfor kan anføres, at det i denne henseende må være tilstrækkeligt, at køber modtager et bindende tilbud og levnes en passende betænkningstid.

Bliver den sidstnævnte løsning valgt i retspraksis, må der ved fastlæggelsen af den i aftaleloven § 3, stk. 1, skitserede acceptfrist tages vidtgående hensyn til den typisk uprofessionelle sælgers interesse i at opnå ansvarsfrihed fremfor til et forsikringsselskabs ulyst til ikke at være bundet i så lang en periode. Hvis længden af acceptfristen af selskabet tillægges stor betydning, burde dette være kommet til udtryk i det af selskabet udfærdigede tilbud.

Kapitel 2

Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom m.v.

§6 *Reglerne i dette kapitel gælder for aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, jf. dog stk. 2. Reglerne gælder under samme betingelse for aftaler om køb af andel i en andelsboligforening samt køb af aktie eller andet adkomst-dokument med tilknyttet brugsret bortset fra brugsret på timesharebasis.*

Stk. 2. *Reglerne gælder ikke for køb af fast ejendom på auktion, eller når der ved aftalens indgåelse er indgivet begæring om tvangsauktion, og køberen vidste eller burde vide dette. Reglerne gælder endvidere ikke for køb af en landbrugsejendom, der er undergivet landbrugspligt.*

Stk.3. *Har sælgeren handlet som led i sit erhverv, eller er aftalen indgået eller formidlet for sælgeren af en erhvervsdrivende som led i dennes erhverv, har sælgeren bevisbyrden for, at aftalen ikke er omfattet af reglerne i dette kapitel.*

6.1 Baggrunden for indførelse af fortrydelsesret

Brydesholtudvalgets kommissorium har, jf. herved *Bet. 1110*, s. 11 og 28 f., bl.a. bestået i opfølgning af rekommandation nr. 17 om gennemførelse af en fortrydelsesret ved køb af fast ejendom i Forbrugerkommissionens betænkning 738/1975, s. 97, jf. s. 88 ff. Endvidere har fortrydelsesretsproblematikken været overvejet i Justitsministeriets Tinglysningsudvalgs redegørelse om økonomisk kriminalitet, hvor man ikke fandt tilstrækkeligt tungtvejende grunde for indførelse, jf. *Bet. 1110*, s. 24 ff.

Bevæggrundene til at indføre en generel fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom og ved indgåelse af aftale om opførelse af en bolig har ifølge forarbejderne til lovforslaget (*Bet. 1110*, s. 40 ff., og FT 1994–95, till. A, s. 2983 f. (bem. s. 11 f.)) været, at der her i altovervejende grad vil være tale om ikke-sagkyndiges indgåelse af en særdeles vidtrækkende og kompliceret aftale af afgørende betydning for de pågældendes økonomi.

Kapitel 2 Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom m.v.

Det er fra Brydesholtudvalgets side (*Bet. 1110*, s. 40–46) betonet, at køb af bolig typisk er den største handel en privat indlader sig på, at der næppe findes to helt ens ejendomme, hvorfor det er vanskeligt på kort tid at vurdere alle relevante forhold, at sælger og køber ikke har noget fast kundeforhold, som kan bevirke en større imødekommenhed over for modparten, at køber meget ofte ikke modtager professionel rådgivning under forhandlingerne, og det efter vedtagelse af lovens kapitel 1 knap så betydningsfulde argument, at det må sikres, at der gives køber mulighed for at lade ejendommen gennemgå af en teknisk sagkyndig. Disse forhold har man fundet så vægtige, at de opvejer modargumenterne (*Bet. 1110*, s. 47–56) om, at der med en fortrydelsesret sker et brud på princippet om aftalers bindende virkning, at der kan frygtes at ville opstå en usikkerhed i fortrydelsesperioden, at en fortrydelsesret medfører en risiko for etablering af uhensigtsmæssige handelsnormer og at udøvelse af fortrydelsesretten vil betyde tidsspilde og gener for sælgeren.

6.2 Professionel rådgivning af køber inden aftaleindgåelse

Det udslagsgivende argument for indførelse af en fortrydelsesret har efter alt at dømme været, at mange købere først søger professionel rådgivning af såvel økonomisk som juridisk art *efter* indgåelse af en uforbeholden købsaftale.

I *Bet. 1110*, s. 36 f., og i bilag 3, s. 195–201, er gengivet resultatet af en undersøgelse foretaget af Advokatrådet i midten af firserne, som viser, at der i mere end 50% af ejendomshandlerne *ikke søgtes rådgivning før efter indgåelse af endelig bindende aftale* uden forbehold om advokats godkendelse. Et mindretal (ejendomsformidlernes repræsentant) i det udvalg, der afgav *Bet. 1110*, har dog på s. 72 ff. kritiseret og stillet spørgsmålstejn ved undersøgelsens rigtighed og betydning.

I bilag 2 til *Bet. 1110* (s. 159–194) er optrykt resultatet af en af Finn Grue A/S for ejendomsformidlernes organisationer gennemført undersøgelse vedrørende huskøberes tilfredshed med den rådgivning, de havde modtaget, samt om behovet for en fortrydelsesret. Undersøgelsen er i mindretalsudtalelsen i *Bet. 1110* (s. 72) blevet tolket således, at den viser, at der ikke er behov for indførelse af en fortrydelsesret. Sidstnævnte undersøgelses konklusioner har et andet medlem af udvalget (Børge Dahl) i en særlig udtalelse imidlertid stillet spørgsmålstejn ved rigtigheden af, jf. *Bet. 1110*, s. 102.

Advokatrådets undersøgelse er også refereret og kommenteret i betænkning 1231/1992 om omsætning af fast ejendom, s. 20 ff. og 53 f. Det er her samtidigt oplyst, at Børge Dahl-udvalget, der har afgivet såvel betænkning 1231/1992 som betænkning 1241/1992 om omsætning af fast ejendom, ville undersøge, om Advokatrådets undersøgelse fortsat var dækkende. Dette er imidlertid ikke sket, idet betænkning 1241/1992 på s. 130 alene indeholder en gentagelse af det i Bet. 1110 anførte.

En yderligere undersøgelse er dog refereret i *Bet. 1276*, s. 19. Heraf fremgår, at Dansk Ejendomsmæglerforening i 1992 har ladet foretage en undersøgelse, som viser, at ca. 42% af købere og sælgere søgte rådgivning fra advokat før eller under salgsforhandlinger, mens 20% først søgte advokatbistand efter handlens indgåelse. Referatet af undersøgelsen indeholder ikke oplysninger om eventuelle forskelle i køberes og sælgeres frekvens for indhentelse af bistand inden aftaleindgåelse, og det kan ej heller udledes, hvorledes de sidste 38% af de adspurgte har forholdt sig.

Det må derfor konkluderes, at indførelsen af en fortrydelsesret ikke er baseret på repræsentative og tilstrækkeligt fyldestgørende undersøgelser af antallet af købere, der ikke søger professionel bistand inden afgivelse af en bindende erklæring om køb af fast ejendom. Vedrørende køb af andele i andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber er end ikke foretaget nærmere undersøgelser. Der kan dog næppe herske tvivl om, at langt fra alle købere har drøftet sagen med en eller flere rådgivere inden indgåelse af uforbeholden købsaftale, og at undersøgelserne ikke har haft nogen særlig betydning for lovforslagets fremsættelse. De foretagne undersøgelser er slet ikke omtalt i lovforslagets motiver, der i øvrigt kun indeholder ganske sparsomme begrundelser for indførelse af fortrydelsesretten.

6.3 Anvendelse af fortrydelsesperioden til at få udarbejdet tilstandsrapport

Som et mindre betydende argument for indførelse af fortrydelsesretten er i *Bet. 1110*, s. 45 f. anført, at fortrydelsesperioden kan benyttes af køberen til at fremskaffe en tilstandsrapport, såfremt en sådan ikke skulle være fremlagt af sælgeren. Da lovens kapitel 1 ikke er gjort obligatorisk, kan der ikke ses bort fra, at enkelte købere vil benytte fortrydelsesperioden til dette formål, men det må forventes, at langt de fleste købere vil have afsluttet alle overvejelser i så henseende inden afgivelse af købstilbud.

I øvrigt betyder konstatering af mangler i fortrydelsesperioden ikke, at

Kapitel 2 Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom m.v.

køber er *nødsaget til at fortryde* handlen. Køber kan vælge at fastholde købet og påberåbe sig *almindelige misligholdelsesbeføjelser*, herunder – såfremt manglen er væsentlig – hæve købet uden at være forpligtet til at betale prisen (1% af købesummen) for at benytte sig af fortrydelsesretten, jf. herved *Anders Vinding Kruse* i UfR 1988B.124 f.

6.4 Andre overvejelser

A. Fortrydelsesret for sælger

Brydesholtudvalget overvejede indførelse af en fortrydelsesret for *sælger*. Tanken blev afvist, da man ikke fandt, at der var det samme behov for beskyttelse af sælger som af køber. Sælger er altid beskyttet af de almindelige aftaleretlige ugyldighedsregler. Endvidere blev det formodet, at en fortrydelsesret for sælger ville svække betydningen af købers fortrydelsesret ud fra den betragtning, at køber formentlig først vil lade påkrævede undersøgelser m.v. udføre, når han kan være sikker på, at sælger er bundet af aftalen, jf. herved *Bet. 1110*, s. 59 ff., og tiltrådt af Justitsministeriet i FT 1994–95, till. A, s. 2988 (bem. s. 16).

B. Særskilt tilbagetrædelsesret vedrørende aftaler om finansiering af købesum

I ejendomsomsætningsloven, § 18, stk. 2, findes en bestemmelse, hvorefter køber i forhold til sælger og formidler er berettiget til at træde tilbage fra den del af en indgået købsaftale, der vedrører finansieringen af købesummen. Tilbagetrædelsesretten, der alene giver køber ret til at finansiere handlen på en anden måde end aftalt, er betinget af, at der *ikke påføres sælger tab eller væsentlig ulempe*. En egentlig fortrydelsesret er der således ikke tale om.

Indførelse af en særskilt fortrydelsesret vedrørende finansieringsaftaler har været overvejet i forbindelse med fremsættelse af ejendoms købsloven, jf. herved FT 1994–95, till. A, s. 2989 (bem. s. 17). Overvejelserne mandede imidlertid ud i en afvisning med den begrundelse, at det fandtes betænkeligt at indføre en ret for køber til ensidigt at ændre aftalevilkår, der er af væsentlig betydning for sælger. Køber ville jo i givet fald ved fortrydelse af den aftalte finansiering kunne påtvinge sælger en berigtigelse af købesummen, som ville betyde et endda til tider væsentligt mindre provenu af handlen, end sælger kunne forudsætte ud fra den oprindelige aftale.

6.5 Kritik af reglerne om fortrydelsesret

Et mindretal i Folketinget bestående af Venstre, Det Konservative Folkeparti og Fremskridtspartiet kunne ikke tiltræde den del af lovforslaget, der indeholder reglerne om fortrydelsesret. Begrundelsen herfor var, at alene tilstedeværelsen af en fortrydelsesret formodedes at ville skabe en usikkerhed i handlen med fast ejendom til beboelse, jf. FT 1994–95, till. B, s. 666 (bet. s. 1). Alternativet til en fortrydelsesret anføres her at være, at køber i købsaftalen udgiftsfrit kan få indføjret forbehold om, at handlen kan godkendes af en af køber antaget professionel rådgiver. Mindretallet er dog tilsyneladende ikke opmærksom på, at muligheden for at tage et sådant forbehold i mange tilfælde kun vil være realistisk, såfremt den potentielle køber vejledes herom af sælger eller dennes rådgivere. Vejledning må dog formodes at ville blive givet, hvor der medvirker en professionel rådgiver i forbindelse med formidlingen eller overdragelsen, jf. herved oplysningspligten i lov om omsætning af fast ejendom, § 13, men det er ikke sikkert, at købere generelt vil blive givet denne information og ej heller, at købere ønsker at anvende en professionel rådgiver.

Det politiske mindretal i Folketinget har endvidere tilkendegivet, at fortrydelsesretten vil medføre den ulempe for sælger, at hans chancer for at sælge ejendommen formindskes. Andre potentielle købere kan jo – ved sælgers salg til anden side – i løbet af fortrydelsesperioden tænkes at have købt en anden ejendom. Samtidig kan man forestille sig, at en køber med fortrydelsesret ved udløbet af fortrydelsesfristen vil kunne presse købsprisen nedad mod til gengæld at afstå fra at anvende sin fortrydelsesret.

Vedrørende denne del af kritikken henvises tillige til *Smedegaard Andersen* i UfR 1988B.251 f., hvor det anføres, at købers afgivelse af tilbud i et vist omfang kan ske på skrømt, således at køber – uden at have til hensigt at forpligte sig – får mulighed for at danne sig et indtryk af, hvilken købesum sælger er villig til at overdrage ejendommen for. *Smedegaard Andersen*'s standpunkt er dog influeret af, at der i Brydesholtudvalgets lovudkast, som kommenteres i artiklen, kun var foreslået betaling af ½% af købesummen som betingelse for udnyttelse af fortrydelsesretten. Hertil er at bemærke, at køber ved afgivelse af et købstilbud, der kan fortrydes, altid kan risikere at blive mødt med et nej fra sælgers side, således at sælger fortsat vil være fritstillet. Det kan imidlertid ikke udelukkes, at købere, hvor sælgeren accepterer et fremsat tilbud, vil anvende fortrydelsesretten med henblik på at presse prisen eller at søge at få indblik i, hvilken pris sælger egentlig havde påregnet at sælge ejendommen til.

Kapitel 2 Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom m.v.

I øvrigt kan det tilføjes, at sælger, der har indgået aftale om salg med en køber, for at binde andre interesserede har mulighed for tillige at indgå købsaftaler med disse. Sådanne aftaler må dog nødvendigvis være betinget af, at den allerede indgåede aftale bortfalder, fordi den første køber udnytter sin fortrydelsesret.

6.6 Anvendelsesområdet for kapitel 2

Ifølge § 6, stk. 1, gælder fortrydelsesretten efter lovens kapitel 2 *aftaler om køb af fast ejendom*. Som det er tilfældet med reglerne i kapitel 1, jf. herom kommentaren til § 1, afsnit 1.2, gælder reglerne altså alene, hvor der sker overdragelse eller eventuelt mageskifte af en fast ejendom ad omsætningsvejen, altså i fri handel. Køber har derfor f.eks. også fortrydelsesret ved køb af ejendomme tilhørende boer, medmindre ejendommen erhverves på auktion, jf. herom nedenfor afsnit 6.13.

Efter ordlyden af § 6, stk. 1, gælder reglerne om fortrydelsesret i kapitel 2 for køb af fast ejendom, hvorved må forstås følgende:

- 1 Jorder (med eller uden bygninger), som i matriklen er anført under ét matrikelnummer, eller flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet, således at de ikke må adskilles på ny uden matrikelmyndighedernes samtykke, jf. udstykningsloven § 2, stk. 1.
- 2 Ejerlejligheder, jf. ejerlejlighedsloven § 4.
- 3 Bygninger på fremmed grund eller på søterritoriet, jf. tinglysningsloven § 19.

Hertil kommer, at det i forarbejderne, jf. FT 1994–95, till. A, s. 2998 (bem. s. 26), og *Bet. 1110*, s. 133 f., tillige er forudsat, at loven også skal gælde for

- 4 Bebyggede grunde, som udgør en del af et matrikelnummer.
- 5 Umatrikulerede grundstykker, der klart kan identificeres og afgrænses.
- 6 Ideelle anparter af ejendomme.

Endvidere er følgende – *uden at falde ind under begrebet fast ejendom* – omfattet af kapitel 2 i henhold til ordlyden af § 6, stk. 1, 2. pkt.:

- 7 Køb af andele i andelsboligforeninger.

- 8 Køb af aktier eller andre adkomstdokumenter med tilknyttet brugsret til en bolig.

Lovens kapitel 2 har således et bredere anvendelsesområde end kapitel 1.

Umatrikulerede grundstykker som anført i punkt 5 er kun nævnt i forarbejderne til kapitel 2 og ikke i forbindelse med kapitel 1. Dette må formodes at have sammenhæng med, at der næppe vil være opført bygninger på sådanne grunde. Salg af ubebyggede grunde og grunde med bygninger under opførelse, er jo udtrykkeligt undtaget fra anvendelsesområdet for kapitel 1, jf. § 1, stk. 2. Ejendomsbegrebet må derfor antages at være identisk i de to kapitler. Forskellen består herefter i, at kapitel 2 tillige gælder for salg af grunde uden færdigopførte bygninger samt salg af andele i andelsboligforeninger og boligaktieselskaber m.v. Disse tilfældegrupper er nærmere omtalt i de følgende afsnit.

Ovenstående kategorier af fast ejendom vil vel fra tid til anden give anledning til afgrænsningsproblemer. I *grænsetilfælde* må det tillige være relevant at skele til, om *køber rent faktisk har anvendt en rådgiver*, inden han afgav erklæring om endelig forpligtelse, jf. herved *Bet. 1110*, s. 124, der dog udelukkende omhandler fortrydelsesretten efter kapitel 3.

6.7 Salg af grunde uden færdigopførte bygninger

Det vil næppe volde særlig vanskelighed at vurdere, hvornår der sker salg af en grund, da en sådan under alle omstændigheder vil falde ind under et af de i forrige afsnit nævnte punkter 1, 4 eller 5. Derimod kan det efter omstændighederne være uklart, om grunden hovedsagelig er bestemt til beboelse for køber, jf. nærmere nedenfor afsnit 6.9.

6.8 Køb af andel i andelsboligforening eller andet boligfællesskab

Hvilke andele, der er tænkt på ved køb af andele i andelsboligforeninger, er ikke nærmere præciseret i lovens forarbejder. Der kan dog ikke være tvivl om, at andele i de andelsboligforeninger, som er omfattet af kapitel 2 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, tillige er omfattet af ejendomsfølsloven kapitel 2.

Derimod er det mere usikkert, om også køb af andele i alle andre former for boligfællesskaber nævnt i andelsboligforeningsloven § 1a er omfattet.

Kapitel 2 Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom m.v.

§ 1a, der er indsat i andelsboligforeningsloven med ikrafttrædelse pr. 11. maj 1994, slår fast, at loven gælder for »boligfællesskaber, hvorved forstås andelsboligforeninger, boligaktieselskaber, boliganpartsselskaber, boligsamejer, boliginteressentskaber, boligkommanditselskaber og andre selskaber, foreninger og fællesskaber, hvor der til deltagelse er knyttet brugsret til en beboelseslejlighed.« Bestemmelsen er nærmere omtalt af *Mette Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer*, s. 40 ff.

På baggrund af formålet med fortrydelsesretten og det i § 6, stk. 1, 2. pkt., givne eksempel vedrørende et boligaktieselskab forekommer det nærliggende at konkludere, at fortrydelsesretten *gælder ved indtrædelse i alle de i andelsboligforeningsloven § 1a nævnte boligfællesskaber*. Herfor taler også anvendelsen af ordene »andre adkomstdokumenter« i § 6, stk. 1. Motiverne indeholder imidlertid ingen vejledning i så henseende, hvad der giver anledning til undren, når der netop før ejendoms købslovens behandling i Folketinget andetsteds i lovgivningen er indsat en bestemmelse, hvortil der kunne henvises.

Ordene »med tilknyttet brugsret« i § 6, stk. 1, må antages at skulle forstås på samme måde, som i forbindelse med andelsboligforeningsloven § 1a, hvor ordlyden dog er »brugsret (knyttet) til beboelseslejlighed«. Det må også i henseende til fortrydelsesrettens indtræden være tilstrækkeligt, at *eksklusiv* brugsret til en bolig er forudsat ved aftalens indgåelse, uanset om det fremgår udtrykkeligt af købsaftalen, boligfællesskabets vedtægter eller andet, jf. herved *Mette Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer*, s. 37 ff.

Formuleringen i ejendoms købslovens § 6, stk. 1, svarer ganske nøje til den i ejendomsomsætningsloven § 1, stk. 6, anvendte, hvorfor disse bestemmelser må skulle fortolkes ens. Indtil nu foreligger der imidlertid ingen trykt praksis eller andre autoritative fortolkningsbidrag vedrørende forståelsen af bestemmelsen i ejendomsomsætningslovens § 1, stk. 6.

Endvidere giver det anledning til usikkerhed, at det i § 6, stk. 1, 2. pkt., foreskrives, at reglerne gælder ved køb af »aktie eller andet adkomstdokument med tilknyttet brugsret til en bolig« [min fremhævelse]. Er det herefter en betingelse, at der skal foreligge en skriftlig overdragelsesaftale, hvad der jo langt fra er tilfældet vedrørende alle de typer boligfællesskaber, der er omfattet af andelsboligforeningsloven § 1a?

Det er *tilfældigt, om der overhovedet udstedes adkomstdokumenter*. Således er der f.eks. ikke pligt til at udstede skriftlige aktie- eller anpartsbeviser i boligaktieselskaber eller -anpartsselskaber, jf. aktieselskabsloven

§ 21 og anpartsselskabsloven § 15. I mangel af fortolkningsbidrag i forarbejderne må det herefter antages, at det ikke er en betingelse for at tillægge køber fortrydelsesret, at erhvervelse af en andel i et boligfællesskab nødvendigvis sker i en skriftlig overdragelsesaftale, eller at boligfællesskabet udsteder et egentligt adkomstbevis i form af andelsbevis, aktiebrev eller lignende.

Udenfor reglerne om fortrydelsesret falder under alle omstændigheder køb af brugsrettigheder til beboelsesejendomme på timesharebasis, jf. herom nærmere nedenfor afsnit 6.12.

6.9 Ejendommen hovedsagelig bestemt til beboelse for køber

Her som i forbindelse med § 1 gælder reglerne, hvis ejendommen hovedsagelig skal anvendes til beboelse for køber. Derimod har det i relation til denne bestemmelse ingen betydning, hvorledes *sælger* hidtil har anvendt ejendommen. Sælgers status har i stedet betydning ved fastlæggelse af, hvem bevisbyrden for, om ejendommen er omfattet af kapitel 2, påhviler, jf. § 6, stk. 3, samt i forbindelse med spørgsmålet om køber i alle tilfælde skal betale godtgørelse ved udøvelse af fortrydelsesretten, jf. § 11, stk. 2.

Vedrørende kriteriet »hovedsagelig bestemt til beboelse for køberen« henvises derfor til det i kommentaren til § 1, afsnit 1.6 anførte. Ved blandet anvendte ejendomme vil det således være af betydning at få klarlagt forholdet mellem arealet af beboelsesdelen og den øvrige del af ejendommen med henblik på at tage stilling til, om ejendommen i det *væsentligste* anvendes til beboelse eller til anden brug, herunder især erhvervsmæssige formål.

Vedrørende grunde, der anskaffes både til bolig- og erhvervsformål, er det afgørende, hvad der er det væsentligste formål med anskaffelsen, jf. nærmere *Bet. 1110*, s. 135 f.

Såvel her som ved anvendelse af kapitel 1 er det ikke en betingelse, at det er køberen *personligt*, der agter at benytte ejendommen til beboelse. Det vil efter omstændighederne være tilstrækkeligt, hvis ejendommen er erhvervet med henblik på at blive stillet til rådighed for køberens familie eller andre nærstående, jf. *Bet. 1110*, s. 136, men ikke ved en erhvervsdrivende virksomheds køb, uanset hvem der tillægges brugsret til boligen.

Det er i *Bet. 1110*, s. 133 og 136, anført, at de købere, der omfattes af loven, alle vil være omfattet af det forbrugerbegreb, der bl.a. fremgår af

Kapitel 2 Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom m.v.

forbrugeraftaleloven § 1, købeloven § 4a, kreditaftaleloven § 1, renteloven § 7 og (kan det nu tilføjes) ejendomsomsætningsloven § 1, herunder især § 1, stk. 5, nr. 2. Således skrives på s. 136, at fortrydelsesretten vil gælde for køb foretaget af ikke-erhvervsdrivende foreninger, medmindre købet undtagelsesvist har et erhvervsmæssigt sigte; det vil sige med forretningsmæssig udlejning for øje. Det må samtidig erindres, at erhvervelsen skal ske *med henblik på beboelse* af ejendommen. Det er ikke tilstrækkeligt, at det er en bolig, der erhverves.

Ved køb af ubebyggede grunde vil det ikke altid være indlysende, om grunden anskaffes med boligbebyggelse for øje. Det må her kræves, at det fremgår af omstændighederne, at køber på et eller andet tidspunkt vil lade opføre en bolig til sig selv på ejendommen. Om der kan stilles tidsmæssige krav i denne forbindelse, f.eks. at bebyggelse af grunden skal påtænkes påbegyndt i løbet af de næste 12 måneder, må anses for tvivlsomt. Det må være tilstrækkeligt for at opnå fortrydelsesret, at køber sandsynliggør, at han blot på et eller andet tidspunkt vil bygge på grunden. Hvis sælger eller en formidler har handlet som led i sit erhverv, vil bevisbyrden være vendt om, jf. § 6, stk. 3. I så fald vil det næppe mod købers benægtelse kunne godtgøres, at ejendommen falder uden for kapitel 2.

6.10 Sammensatte kontraktforhold

Er købet af fast ejendom eller af en andel med brugsret til en bolig en mindre betydende del af det samlede kontraktforhold, må det konkret vurderes, om ejendoms købet er *det væsentligste element* i aftalen. Kun hvor dette er tilfældet, gælder fortrydelsesretten. Indgås i forbindelse med køb af grund tillige aftale om opførelse eller færdiggørelse af bygninger på grunden, vil aftalen formentlig altid *i sin helhed* være undergivet reglerne om fortrydelsesret i kapitel 2, jf. FT 1994–95, till. A, s. 3001 (bem. s. 29).

Indeholder en aftale om køb af fast ejendom tillige andre elementer, må det antages, at fortrydelsesretten gælder den indgåede aftale *i sin helhed*. Har man således købt både en fast ejendom og f.eks. løsøre ved en og samme aftale, vil man formentlig kunne fortryde alle dele af aftalen. Dette resultat er i hvert fald helt oplagt, såfremt løsøret består i inventar til ejendommen. Resultatet kan dog blive et andet, såfremt der ikke er direkte sammenhæng mellem de forskellige kontraktelementer. Afgørelse heraf beror på almindelig kontraktfortolkning.

6.11 Undtagelser fra anvendelsesområdet af kapitel 2

I henhold til § 6, stk. 2, gælder reglerne om fortrydelsesret ikke for køb af fast ejendom i følgende tilfælde:

- 1 Køb af brugsret til bolig på timesharebasis.
- 2 Køb af ejendom på auktion, såvel tvangsauktion som frivillig auktion.
- 3 Køb, når der er indgivet begæring om tvangsauktion vedrørende ejendommen, og køberen vidste eller burde vide dette.
- 4 Køb af landbrugsejendom undergivet landbrugspligt.

6.12 Undtagelse for køb af fast ejendom på timesharebasis

At lovens kapitel 2 ikke gælder for køb om brugsret på timesharebasis til en bolig har sammenhæng med, at der for denne specielle type handler gælder direktiv 1994/47 af 26. oktober 1994 om beskyttelse af køber i forbindelse med visse aspekter ved kontrakter om brugsret til fast ejendom på timesharebasis. Direktivet er offentliggjort i De Europæiske Fællesskabers Tidende, nr. L 280 af 29. oktober 1994, s. 83–87.

EU-medlemsstaterne har i henhold til direktivets art. 12 pligt til at sikre, at de fornødne love og administrative bestemmelser til udmøntning af direktivet er trådt i kraft *senest 29. april 1997*.

Ved timesharekontrakter forstås i direktivet kontrakter, »som er indgået for mindst tre år, og hvorved en tinglig rettighed eller enhver anden brugsret til en eller flere faste ejendomme i en periode af året, som ligger fast eller kan fastsættes efter aftale, og som ikke kan være under en uge, mod betaling af en bestemt samlet pris direkte eller indirekte stiftes eller overdrages eller loves overdraget«, jf. direktivets art. 2.

Timeshareprojekter kan være organiseret på forskellig vis. Typisk er der tale om et *selskab*, hvor besiddelse af en aktie eller lignende berettiger til benyttelse af ejendommen, et *sameje*, hvor der til ejerskab af en ideel andel er knyttet en nærmere bestemt brugsret eller om en organisationsform, hvor brugerne ikke bliver ejere men alene opnår status som *lejere*.

Direktivet foreskriver, at en sælger skal være forpligtet til at udlevere en lang række nærmere specificerede oplysninger vedrørende den pågældende ejendom. Har køber ikke modtaget de krævede oplysninger på et af de krævede sprog, kan køber inden for en *frist på tre måneder* hæve kontrakten, jf. direktivets art. 5, nr. 1. pkt. 2.

Kapitel 2 Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom m.v.

Direktivet indeholder tillige i art. 5, nr. 1, pkt. 1, en ret for køberen til vederlagsfrit at træde tilbage fra aftalen i en *periode på 10 dage* fra begge parters underskrivelse af bindende (eventuelt foreløbig) kontrakt. Fortrydelsesfristen på 10 dage beregnes i tilfælde af, at køber ikke er blevet tilstrækkeligt informeret, ikke fra tidspunktet for aftalens underskrift, men fra udløbet af den førnævnte i art. 5, nr. 1, pkt. 1, dekretede tremåneders periode.

Det må på baggrund af motiverne (FT 1994–95, till. A, s. 2998 (bem. s. 26)) og indføjjelsen af undtagelsen i § 6, stk. 1, i.f., slås fast, at ejendoms Købsloven *udelukkende undtager den form for timesharekøb, der er omfattet af direktivet*, selv om motiverne ikke udtrykkeligt siger noget sådant. I det omfang et timesharekøb falder uden for direktivets anvendelsesområde, finder loven derfor anvendelse fuldt ud. I perioden indtil den i direktivet foreskrevne lovgivning træder i kraft, eller indtil den 29. april 1997, hvor alle borgere i EU kan påberåbe sig direktivet direkte, må forholdet dog være, at der *slet ikke* gælder regler om fortrydelsesret for køber af en timesharebrugsret omfattet af direktivets definition herpå. Køber vil dog efter omstændighederne kunne få medhold i en påstand om ugyldighed i medfør af almindelige ugyldighedsregler, herunder især aftaleloven § 36, jf. herved UfR 1995.799 ØLD, hvor køber blev frigjort.

Timesharedirektivet er kort omtalt i *Bet. 1276*, s. 68 f., og endvidere i Forbrugerstyrelsens Juridiske Årbog 1993–94, s. 57 f. En mere udførlig omtale er givet af *Gerald Mäsch* i *Europäische Zeitschrift für Wirtschaftsrecht*, 1995, s. 8–14. Det kan tillige nævnes, at der i en henvendelse fra EDC-mæglerne til Folketingets Retsudvalg optrykt i tillægsbetænkningen (FT 1994–95, till. B, s. 1027 ff. (till.bet. s. 24 ff.)) er opregnet en række forskelle mellem køb af fast ejendom på timesharebasis og andre køb af fast ejendom. Forskelle der efter mæglergruppens opfattelse berettiger specielle regler på timeshareområdet.

6.13 Undtagelse for køb af fast ejendom på auktion, eller når begæring om tvangsauktion er indgivet

Når begæring om tvangsauktion er indgivet i overensstemmelse med retsplejeloven § 560, har køber ved *salg, der sker inden begæringen om tvangsauktion trækkes tilbage*, jf. herved retsplejeloven § 563a, ikke fortrydelsesret. Tilbagekaldes en auktionsbegæring umiddelbart *før*, der ind-

gås en overdragelsesaftale vedrørende ejendommen, vil køber kunne fortryde aftalen.

Den undtagelse, der er en følge af, at der er indgivet begæring om tvangsauktion, gælder alene, hvor køber ved eller burde vide dette. Forsummer sælgeren eller en salgsformidler at oplyse om, at tvangsauktionsbegæring er indgivet, har køber alligevel fortrydelsesret. Pligt til at kontrollere ejendommens status i den pågældende fogedret, kan man ikke pålægge en køber.

Formålet med at undtage salg efter indgivelse af tvangsauktionsbegæring fra reglerne om fortrydelsesret har naturligvis været at undgå vanskeliggørelse af bestræbelserne på at afværge tvangsauktion ved salg i fri handel, jf. FT 1994–95, till. A, s. 2998 (bem. s. 26).

Erhvervelsen på en tvangsauktion kan ikke fortrydes af højstbydende efter reglerne i denne lov. Videreoverdragelse efter afholdelse af tvangsauktion, f.eks. ved transport i auktionsskøde, er ikke et auktionssalg men en overdragelse i fri handel, således at køber her har mulighed for at anvende fortrydelsesretten.

Tvangssalg af andele i en andelsboligforening eller et andet boligfællesskab efter eksklusion af boligfællesskabsdeltageren er i mange henseender at sidestille med salg på en tvangsauktion, jf. herved *Hans Henrik Edlund i UfR 1995B.93 f.* Denne form for tvangssalg er imidlertid ikke undtaget i § 6, stk. 2. Bestemmelsen siger udtrykkeligt, at undtagelse kun gælder for overdragelse af fast ejendom, og andele i boligfællesskaber falder ikke ind under denne kategori, selv om de er omfattet af anvendelsesområdet for kapitel 2, jf. afsnit 6.6 samt overskriften til kapitel 2 (Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom *m.v.*)

Reglerne om fortrydelsesret gælder ikke, hvor der sker *frivillig bortauktionering* af en ejendom, jf. herved FT 1994–95, till. A, s. 2998 (bem. s. 26). Denne form for udbud af fast ejendom anvendes til tider i områder med stor efterspørgsel eller ved salg fra boer. Efter ejendomskøbslovens ikrafttræden må det forventes, at antallet af ejendomme, der udbydes på auktionsvilkår, i et eller andet omfang vil blive forøget med henblik på, at sælger kan undgå den usikkerhed, der forvoldes af fortrydelsesretten. Afgrænsningsproblemer må derfor påregnes at ville opstå, hvor flere potentielle købere afgiver bud på den samme ejendom. Noget sådant kan være et auktionssalg, men det må bero på en individuel vurdering, om der virkelig er tale om en frivillig auktion, eller om der blot indhentes to eller flere underhåndsbud. En præcis angivelse af skillelinien her er næppe

Kapitel 2 Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom m.v.

mulig, men som udgangspunkt må det dog antages, at der ikke er tale om auktion, bare fordi der afgives skriftlige og lukkede bud på en ejendom.

I Ejendomsmægleren 1996, nr. 1, s. 7 er gengivet en udtalelse fra Ejendomsomsætningsudvalget under Erhvervsministeriet. Heri fastslås, at der ikke efter lov om omsætning af fast ejendom er noget til hinder for at afholde frivillig auktion over en ejendom. Samtidig opfordres Dansk Ejendomsmæglerforening til at udarbejde et normsæt for frivillige auktioner efter modellen i licitationsloven. Sådanne normer bør indeholde krav om, at sælger eller rettere formidler skal sørge for at udarbejde et »licitationsmateriale« indeholdende en angivelse af, om sælger kan vælge frit mellem de indkomne tilbud, eller om han vil være forpligtet til at antage det højeste bud. Skriftlig budgivning anbefales at skulle ske i lukkede kuverter, og de bydende må gives adgang til at overvære åbningen af tilbud. På grund af formidlerens rolle som »sælgers mand«, kan han ikke fungere som auktionarius ved en mundtlig auktion, men han kan godt forestå åbningen af skriftlige tilbud.

6.14 Undtagelse for køb af landbrugsejendom

Vedrørende undtagelsen for ejendomme undergivet landbrugspligt henvises til det i kommentaren til § 1, afsnit 1.9, anførte. *Alle* ejendomme noteret som landbrug er derfor undtagede. Dette gælder også, selv om der er indgivet begæring om ophævelse af landbrugspligten på tidspunktet for indgåelse af købsaftale. Fortrydelsesretten vil først indtræde, når der er truffet og meddelt endelig beslutning om landbrugspligtens bortfald. I den forbindelse henvises til, at loven her ikke svarer til det af Brydensholtudvalget foreslåede, hvorfor det i *Bet. 1110*, s. 134 f., anførte, ikke er anvendeligt som fortolkningsbidrag.

6.15 Bevisbyrde, hvor sælger eller formidler har handlet som led i sit erhverv (§ 6, stk. 3)

Pålæggelse af omvendt bevisbyrde for, om der for køb af en ejendom gælder en fortrydelsesret eller ej, svarer til den sædvanlige bevisbyrdefordeling, hvor der sker salg m.v. til forbrugere, jf. f.eks. ejendomsomsætningsloven § 1, stk. 3.

Bevisbyrden for, at et salg ikke er omfattet af lovens kapitel 2, påhviler derfor en sælger, der ved salget handler som led i sit erhverv, men ikke

hvor en sælger, der erhvervsmæssigt køber og sælger fast ejendom, afhænder sin private bolig, jf. herved *Bet. 1110*, s. 137. Sammesteds er anført, at bevisbyrden vendes om, hvor sælger f.eks. er et penge- eller realkreditinstitut eller en virksomhed, der sælger tidligere funktionærboliger. Endvidere slipper professionelle bygherrer, såsom typehusfirmaer, der optræder som sælgere, ej heller for bevisbyrden, jf. FT 1994–95, till. A, s. 2998 (bem. s. 26). I alle de tilfælde, hvor køber ikke skal betale godtgørelse for udnyttelse af fortrydelsesretten, jf. lovens § 11, stk. 2, vil bevisbyrden også være vendt om. Det er de samme tilfælde, der omfattes af denne bestemmelse som af bestemmelsen i § 6, stk. 3., 1. led.

Benytter sælger en ejendomsformidler, der ved formidlingen handler som led i sit erhverv, påhviler bevisbyrden også sælger. Dette vil altid være tilfældet, hvor sælger anvender en ejendomsformidler, således at salget er omfattet af reglerne i ejendomsomsætningsloven. Sælgers anvendelse af advokat eller anden rådgiver medfører også, at bevisbyrden vendes om, men kun hvor den pågældende erhvervsdrivende har deltaget aktivt i forhandlingerne med køber, jf. herved *Bet. 1110*, s. 137, og FT 1994–95, till. A, s. 2998 (bem. s. 26).

Formålet med omlægning af bevisbyrden er, at der i højere grad vil ske sikring af bevis for, at fortrydelsesretten ikke gælder. Dette kan f.eks. ske i form af indhentelse af en erklæring fra køber om, at han er bekendt med, at der er indgivet begæring om tvangsauktion vedrørende ejendommen, eller at han ikke agter hovedsagelig at anvende ejendommen til beboelse. I *Bet. 1110*, s. 138, er vedrørende den sidstnævnte type erklæring tilkendegivet, at »anvendelsen af standardformularer, hvorefter køberen erklærer, at ejendommen købes til erhvervsmæssig anvendelse, ikke (vil) være tilstrækkelig til at løfte bevisbyrden«. Hertil må bemærkes, at selv en standarderklæring – vel endda uanset om den er fortrykt i købsaftaleformularen eller ej – efter omstændighederne kan være tilstrækkelig, hvor også andre omstændigheder, f.eks. ejendommens indretning eller lignende, peger i samme retning.

Sikring af bevis for, at ejendommen sælges ved auktion, kan ikke alene ske ved indhentelse af en erklæring herom fra køber. Der må tillige kunne godtgøres eksistensen af auktionsvilkår samt afholdelse af en egentlig auktion.

Konsekvensen af, at en bevisbyrde ikke løftes, er at køber ved opfyldelse af betingelserne herfor kan fortryde købet. Har køber ikke fået den foreskrevne information om fortrydelsesretten, jf. lovens § 19, vil den

Kapitel 2 Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom m.v.

pågældende erhvervsdrivende tillige efter omstændighederne kunne pålægges bødestraf i overensstemmelse med § 22 og muligvis tillige i visse tilfælde blive erstatningsansvarlig.

§7 Når der er indgået en aftale om køb, kan køberen træde tilbage fra aftalen på de betingelser, som er nævnt i §§ 8–11 (fortrydelsesret).

Stk. 2. Så længe et tilbud om køb ikke er antaget af sælgeren, kan køberen tilbagekalde sit tilbud ved at give underretning herom til sælgeren.

7.1 Generelt om fortrydelsesret

Fortrydelsesretten i ejendomskøbsloven er unik forstået på den måde, at der ikke andetsteds i lovgivningen findes en ganske tilsvarende ret. Fortrydelsesrettighederne i forbrugeraftaleloven, kapitlerne 3 (aftaler indgået uden for fast forretningssted), 4 (fjernsalg) og 4a (forsikringsaftaler) samt i lov om pakkerejser §§ 9–11 er så særegne, at det ikke umiddelbart er relevant at drage paralleller.

Fortrydelsesret skal begrebsmæssigt ses i modsætning til annulation, hvor effekten er, at køber frigøres fra forpligtelsen til naturalopfyldelse men ikke for pligten til at svare positiv opfyldelsesinteresse, jf. herved *Bernhard Gomard: Obligationsret*, 1. del, 2. udg., s. 33.

Smedegaard Andersen har i UfR 1988B. 250 f., anført, at anvendelsen af ordet fortrydelsesret efter hans opfattelse er misvisende. I stedet argumenteres for, at der reelt er tale om, at køber får ejendommen »på hånden« i 6 dage eller med andre ord tillægges en *køberet* uden at være bundet til at betale andet end ½% af købesummen, således som det blev foreslået i Bet. 1110. Det har næppe ændret *Smedegaard Andersen*'s opfattelse, at godtgørelsen i loven er blevet forhøjet til 1% af købesummen.

Reglerne i kapitel 2 er i medfør af lovens § 21 ufravigelige til skade for køber, jf. nærmere herom i kommentaren til § 21, afsnittene 21.4 og 5.

Retten til at fortryde et køb er gældende, uanset hvem der faktisk disponerer over ejendommen i fortrydelsesperioden, og uanset til hvilket tidspunkt overtagelse er aftalt. Råder køber over ejendommen i fortrydel-

sesperioden, skal han ved fortrydelse iagttage reglen i § 10 om (igen) at stille ejendommen til sælgerens disposition i så vidt muligt uændret stand.

Formålet med fortrydelsesretten er i motiverne angivet at være, at der hermed gives køber lejlighed til i ro og mag uden pres fra andre køberemner at (gen)overveje situationen, jf. justitsministerens fremsættelsestale (FT 1994–95, Forh., s. 4694). Det er hermed bl.a. tilsigtet at undgå situationer, hvor det ret hurtigt viser sig, at køber f.eks. ikke har økonomisk mulighed for at besidde ejendommen, eller hvor køber har følt sig presset til at acceptere vilkår, som han ikke havde mulighed for at forstå eller overskue. Køber er derfor ikke længere (alene) afhængig af, om han har mulighed for at frigøre sig i medfør af de almindelige aftaleretlige regler, herunder især aftaleloven §§ 36 og 39. Fremtidige tvister om anvendelse af disse bestemmelser må derfor forventes begrænset væsentligt.

I *Bet. 1110*, s. 21, er henvist til retspraksis vedrørende anvendelse af aftaleloven § 36 på indgåede aftaler om køb af fast ejendom (UfR 1978.847 ØLD, UfR 1979.225 ØLD, UfR 1983.741 BRD og UfR 1983.753 BRD). Endvidere er på s. 87 f. refereret en dengang utrykt landsretsdom om anvendelse af aftaleloven § 39. Sagen, der blev anket, findes trykt som UfR 1989.561 HD og er kommenteret i UfR 1990B.29 af *Hugo Wendler Pedersen*. Se tillige UfR 1992.460 HD og UfR 1994.698 HD, hvor der ikke fandtes tilstrækkelig anledning til at tilsidesætte aftaler af køb af fast ejendom efter aftaleloven § 36. I førstnævnte sag, fik køber ej heller medhold i en påstand om frigørelse i medfør af aftaleloven § 39.

7.2 Effekten af udøvet fortrydelsesret

Fortryder køberen en indgået købsaftale, og opfyldes bestemmelserne i lovens §§ 8–11, vil køber blive fuldstændigt frigjort fra aftalen og have krav på tilbagebetaling af indbetalte beløb, annullering af udstedte pantebreve m.v., jf. nærmere lovens § 12. Køber skal altså – bortset fra indbetaling af den i § 11 foreskrevne godtgørelse – i enhver henseende stilles som om, aftalen ikke var indgået. En fortrudt købsaftale vil med andre ord retligt have karakter af en nullitet. Undladelse af at honorere eventuelle rådgivere med henvisning til udnyttelse af fortrydelsesretten kan dog ikke ske, medmindre noget sådant undtagelsesvist skulle være hjemlet i rådgivningsaftalen.

Samme frigørelse indtræder i princippet for så vidt angår sælger. Der opstår ikke pligt for sælger til at betale eventuelle ejerskifteafdrag på hæftelser med sikkerhed i det overdragne, og debitorskifte i henhold til

Kapitel 2 Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom m.v.

tinglysningsloven § 39 indtræder ikke, jf. *Bet. 1110*, s. 150, og FT 1994–95, till. A, s. 3000 (bem. s. 28).

Vedrørende honorering af sælgers rådgivere findes den særlige bestemmelse i lovens § 20, hvorefter sælger formentlig alene vil blive fritaget for at yde formidlingsvederlag til en eventuel ejendomsformidler. Sælger påføres endvidere en række ulemper ved fortrydelsesrettens udnyttelse, som ikke kan kræves erstattet. Det drejer sig typisk især om ulemper som følge af, at salget forsinkes, og i form af forgæves afholdelse af udgifter til juridiske og/eller økonomiske rådgivere samt til eventuel fornyelse af tilstandsrapport. Endvidere kan det ikke udelukkes, at sælgere, der har disponeret til anden side, selv bliver nødt til at anvende fortrydelsesretten og betale godtgørelse herfor, nemlig hvor det ikke vil være muligt for sælger i sin købsaftale at indføre forbehold om, at aftalen er betinget af, at han endeligt har solgt sin hidtidige bolig. Sælger må i alle tilfælde nøjes med den compensation, som godtgørelsen efter § 11 udgør.

Generelt om virkningerne af afbestilling og fortrydelse henvises til *Bernhard Gomard: Obligationsret*, 2. del, 2. udg., s. 41–44, hvor note 21 dog ikke længere er aktuel.

7.3 Indgåelse af kurskontrakter i forbindelse med optagelse af nye og indfrielse af eksisterende realkreditlån

Loven regulerer ikke på nogen måde forholdene for en sælger eller køber, der umiddelbart efter indgåelse af endelig bindende aftale ønsker at kurssikre nye kreditforeningslån eller indgå en såkaldt fastrenteaftale, eller for en sælger, der ønsker at kurssikre indfrielsen af eksisterende lån.

Umiddelbart kunne man forestille sig, at det ville være mest fordelagtigt at undlade at tegne kurskontrakter i perioden fra indgåelse af bindende aftale om overdragelse til udløbet af fortrydelsesperioden. Da fortrydelsesretten næppe kan forventes praktiseret særlig ofte, og da kursudsving også vil forekomme fortrydelsesperioden, vil det dog under alle omstændigheder være relevant at kunne kurssikre lån i fortrydelsesperioden, hvilket pengeinstitutterne og kreditforeningerne også synes at være indstillet på. Man kan så enten forestille sig, at pengeinstituttet/kreditforeningen – hvis fortrydelsesretten udøves – vil lade kunden blive frigjort fra kurskontrakten uden omkostninger, eller at man fastholder kunden på kurskontrakten, men således at den annulleres. Det sidste kan formentlig lade sig gøre på trods af reglen i § 20, jf. herom nærmere i kommentaren til denne be-

stemmelse, afsnit 20.2. I begge situationer kan man forestille sig den ulempe for sælger, at der ikke senere kan optages et kreditforeningslån af nøjagtig samme størrelse, idet lånetilbudet i et vist omfang har været baseret på det konkret afgivne købstilbud, ligesom lånevilkårene naturligvis kan være forandrede.

I visse tilfælde, f.eks. hvor sælger kurssikrer et ejerskiftelån, og hvor mulighederne for salg til anden side skønnes at være gode, vil det formentlig ofte være mest fordelagtigt at gennemføre omprioriteringen, selv om ejendommen endnu ikke er solgt. Gældende realkreditlovgivning begrænser jo ikke mulighederne for at optagelse af nye lån til ejerskiftesituationen.

7.4 Køb af ejendom i sameje

Fortrydelsesretten kan udnyttes af enhver køber, hvis anskaffelse af en ejendom eller andel er omfattet af reglerne i kapitel 2. Er køber ikke blot én person eller eventuelt én juridisk person, kan fortrydelsesretten kun udnyttes, hvis samtlige købere er enige herom. Ønsker én køber at fortryde, mens en anden ønsker, at den indgåede aftale opfyldes, vil handlen ikke kunne fortrydes, jf. herved *Bet. 1110*, s. 136, og gentaget i motiverne FT 1994–95, till. A, s. 2998 (bem. s. 26). Fortrydelsesret kan med andre ord kun udøves i fællesskab. I den forbindelse erindres om, at hvis man som køber ikke har ret til at fortryde en handel eller blive frigjort på anden vis, er der naturligvis mulighed for at videresælge det købte.

Som anført i kommentaren til § 6, afsnit 6.6, kan imidlertid også køb af en ideel andel af en ejendom fortrydes, men dette skal ikke forstås således, at man altid som *medkøber* kan fortryde sin del af en handel. Fortrydelsesretten ved ideelle andele gælder kun, hvor sådanne selvstændigt overdrages.

7.5 Købsaftale skal være indgået. Advokatforbehold

Fortrydelsesretten opstår, »når der indgået en aftale om køb«, fremgår det af § 7. Dette tidspunkt kan også være begyndelsestidspunktet for beregning af fortrydelsesfristen, jf. kommentaren til § 8.

Aftale er indgået, selv om den pågældende aftale indeholder betingelser eller forbehold, som først opfyldes efter aftalens indgåelse. Man kan således f.eks. fortsat gøre en købsaftale betinget af en advokats god-

Kapitel 2 Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom m.v.

kendelse, jf. herved justitsministerens fremsættelsestale (FT 1994–95, Forh., s. 4694) og pkt. 1.1 i bilag 1 til bkg. 950/1995 om oplysning om fortrydelsesret.

Et advokatforbehold kan efter omstændighederne være formuleret således, at det tillægger køber en fakultativ ret til at træde tilbage fra handlen uden pligt til at betale godtgørelse efter § 11 og uden at have andre konsekvenser. En blot meddelelse fra den pågældende advokat om, at handlen ikke kan godkendes, vil således efter omstændighederne medføre, at købsaftalen bortfalder i sin helhed.

Vedrørende praksis herom henvises til redegørelsen i *Bet. 1110*, s. 57 ff., hvor bl.a. refereres dommene UfR 1983.224 ØLD og UfR 1984.471 HD. I sidstnævnte sag var det tilstrækkeligt til, at køber kunne frigøres for handlen, at der i købsaftalen under købers underskrift var indføjet følgende: »Med forbehold af advokat S's accept«. Se også UfR 1989.748 HD, hvor køber kunne træde tilbage. Forbeholdet var formuleret: »Købers underskrift er betinget af berigtigende advokats godkendelse i sin helhed«. Derimod blev det i UfR 1991.393 HD ikke anset for at være tilstrækkeligt til, at køber kunne frigøre sig på grund fysiske mangler ved ejendommen, at et forbehold lød på, at købers advokat ikke måtte have bemærkninger vedrørende købsaftalens »juridiske indhold«. I øvrigt henvises vedrørende advokatforbehold til fremstillingen hos *Anders Vinding Kruse: Ejendomskøb*, 6. udg., s. 25 ff.

Et forbehold, der ikke indeholder en sidste frist for meddelelse af godkendelse eller nægtelse heraf, mister sin gyldighed, hvis den pågældende advokat ikke reagerer inden rimelig tid, jf. herved UfR 1994.13 VLD, hvor en (sælger-)advokat først lod høre fra sig ca. en måned efter købsaftalens underskrift. Den indgåede aftale var derfor bindende.

7.6 Krav til den fortrydende

Køber kan kun anvende fortrydelsesretten, hvis betingelserne nævnt i §§ 8–11 opfyldes. Det drejer sig om følgende, der i alle tilfælde skal være opfyldte inden udløbet af fortrydelsesfristen men ikke nødvendigvis på samme tid:

- 1 Afgivelse af underretning til sælger om, at handlen fortrydes (§ 8).
- 2 Foretagelse af det fornødne til aflysning af en eventuel tinglyst købsaftale (§ 9).
- 3 Overgivelse af ejendommen til sælger, hvis køber har fået dispositionsret (§ 10, stk. 1).

- 4 Tilbageførelse af ejendommen til væsentlig samme stand som før købers udførelse af eventuelle ombygningsarbejder (§ 10, stk. 2).
- 5 Udbedring af skader, som køber er ansvarlig for (§ 10, stk. 3).
- 6 Betaling af en eventuel godtgørelse til sælger (§ 11).

Betingelserne er behandlet udførligt nedenfor i kommentarerne til de forskellige paragraffer.

7.7 Købers tilbagekaldelse af tilbud (stk. 2)

Med lovens § 7, stk. 2, er indført en langt fra uvæsentlig fravigelse af det almindelige princip i aftaleloven § 7 om tilbagekaldelse af tilbud. Ved køb af fast ejendom er det herefter blevet muligt for køber at tilbagekalde et afgivet købstilbud helt frem til det tidspunkt, hvor tilbudet antages af sælger. Tilbagekaldelsen skal således ikke som foreskrevet i aftaleloven § 7 nå frem til sælger forinden eller samtidig med, at tilbudet kommer til hans kundskab.

Er et bindende købstilbud afgivet, og fortryder køber, vil det – *uden at køber anvender fortrydelsesretten* og forpligtes til at betale en godtgørelse – være muligt, helt indtil sælger antager tilbudet, *vederlagsfrit* at tilbagekalde sit løfte om køb. Fremover kan det derfor have stor økonomisk betydning for købere at have kendskab til, hvorledes underretning om tilbagekaldelse skal gives til sælger, og hvornår et tilbud er »antaget« af sælger.

Ligesom med andre påbud er det således, at underretning om tilbagekaldelse skal være *kommet frem* til sælger, jf. herved om aftaleloven § 7 *Henry Ussing: Aftaler*, 3. udg., s. 47, og dette skal være sket, inden sælger antager købstilbudet. Det må i denne forbindelse være tilstrækkeligt, at underretningen er nået frem til en eventuel ejendomsformidler, som sælger har benyttet sig af i forbindelse med formidling og forhandling af købsaftalen, jf. herved det i kommentaren til § 2, afsnit 2.18.B, anførte om en ejendomsformidlers særlige status.

Der kan ikke stilles krav om, at tilbagekaldelsen skal ske skriftligt, heller ikke selv om tilbudet er afgivet skriftligt. En mundtlig tilbagekaldelse inden sælgers antagelse af tilbudet må være tilstrækkelig, bortset fra i de tilfælde hvor køber på grund af den manglende skriftlighed ikke vil kunne løfte sin bevisbyrde for, at underretning om tilbagekaldelsen er givet.

Indholdet af § 7 svarer f.eks. til reglen i CISG, art. 16, stk. 1, hvorefter

Kapitel 2 Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom m.v.

et tilbud kan tilbagekaldes, såfremt tilbagekaldelsen kommer frem til tilbudsmodtageren, *før han har afsendt et antagende svar*. Det er imidlertid ikke i ejendoms købsloven § 7 på samme måde som i CISG, art. 16, præciseret, om tilbagekaldelsen skal nå frem, inden sælger *afsender* accept, eller om den blot skal være nået frem til sælger, inden en af denne afsendt accept *når frem* til køber.

§ 7, stk. 2, oplyser blot, at tilbagekaldelsen skal være kommet frem, inden sælger når at *antage* købstilbudet. Med denne formulering står det åbent, hvilken fortolkning der skal vælges.

Meddeles en accept mundtligt direkte til køber, skal dennes eventuelle tilbagekaldelse naturligvis under alle omstændigheder være nået frem forinden.

Afgiver sælger en mundtlig accept til en mellemmand, f.eks. en ejendomsformidler, med henblik på videreoverbringelse til køber, er accepten afgivet men ikke nået frem. Det samme gælder, hvor en skriftlig accept er overgivet til mellemmanden, eller hvor skriftlig accept er afsendt til køber eller til mellemmanden, f.eks. ved at sælger har sendt en underskrevet købsaftale retur med brev.

I alle de sidstnævnte situationer vil sælger kunne gøre gældende, at accept er afgivet, hvorfor tilbagekaldelsen er kommet frem for sent til at kunne få virkning efter sit indhold. Resultatet heraf vil blive, at en køber, der fortsat ønsker sig frigjort fra sit tilbud, bliver nødsaget til at anvende fortrydelsesretten og betale godtgørelse.

Hvis man vil undgå enhver tvivl og sikre, at sælger får mindst mulig lejlighed til at manipulere, må i retspraksis vælges den løsning, at *sælgers accept af købstilbudet skal være kommet frem til køberen selv eller til en af køberen antaget mellemmand, førend købers mulighed for at tilbagekalde ophører*. Køber får dog hermed en vidtstrakt mulighed for uden omkostninger at fortryde et købstilbud.

Forlængelse af købers mulighed for at *tilbagekalde en afgivet accept* af et salgstilbud er der ikke hjemmel til i § 7, stk. 2. Tilbagekaldelse kan her kun ske i overensstemmelse med reglen i aftaleloven § 7.

§8 *Fortrydelsesretten er betinget af, at køberen senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse giver skriftlig underretning til sælgeren om, at køberen vil træde tilbage fra aftalen, jf. dog stk. 2. Underretningen skal være kommet frem inden fristens udløb.*

Stk. 2 *Er aftalen indgået ved køberens antagelse af sælgerens tilbud om salg, skal den i stk. 1 nævnte underretning være kommet frem senest 6 hverdage efter, at tilbudet er kommet til køberens kundskab.*

8.1 Fortrydelsesfristens begyndelsestidspunkt ved sælgers accept af tilbud fra køber

Fortrydelsesfristen på 6 hverdage begynder at løbe, når aftale om køb er indgået, bortset fra i den i stk. 2 angivne situation. Købsaftale er derfor indgået den dag, hvor sælger har accepteret et tilbud fra køber, eller hvor der på et møde er konstateret enighed om alle væsentlige vilkår for et køb.

Fortrydelsesfristen starter også ved indgåelsen af en aftale med *forbehold eller betingelser*, og altså ikke først på det senere tidspunkt, hvor forbeholdet, f.eks. en kreditforenings godkendelse af køber, er opfyldt.

Ved fastlæggelse af, hvornår aftale er indgået, vil den seneste datering i en købsaftale ikke i alle tilfælde være afgørende.

Sælger bindes efter almindelige aftaleretlige regler normalt først, *når accept er kommet frem* til køber, og der ses ikke være omstændigheder, der kan begrunde en fravigelse herfra i relation til fastlæggelse af begyndelsestidspunktet for fortrydelsesfristen. Det vil almindeligvis også volde større vanskelighed at få fastlagt, hvornår sælger har afgivet accept, end at afklare hvornår en accept er kommet frem. Derfor må konkluderes, at der her gælder de sædvanlige aftaleretlige regler, hvilket også er kommet til udtryk i motiverne, hvori udtales, at det afgørende tidspunkt er der, »hvor sælgeren normalt er bundet«, jf. FT 1994–95, till. A, s. 2988 (bem. s. 16).

Aftaleindgåelse efter § 8 sker derfor ikke på det tidspunkt, som er afgørende med hensyn til købers modtagelse af tilstandsrapport og forsikringsoplysninger efter kapitel 1. Her skal oplysningerne være kommet frem inden købers *afgivelse* af bindende tilbud eller accept, jf. kommentaren til § 2, afsnit 2.18. Derimod er det afgørende tidspunkt efter § 8 det samme, som sidste frist for købers tilbagekaldelse af tilbud efter § 7, stk. 2.

Når det drejer sig om, at sælgers antagelse af et tilbud fra køber skal

Kapitel 2 Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom m.v.

være nået frem, før aftale kan anses for at være indgået, skal accepten være kommet frem til køber *personligt* eller til en *repræsentant* for ham, f.eks. en advokat eller en af køber antaget ejendomsformidler. At *sælgers* ejendomsformidler har modtaget accepten, er ikke tilstrækkeligt.

8.2 Fortrydelsesfristens begyndelsestidspunkt, hvor sælger afgiver tilbud (stk. 2)

Modtager køber et salgstilbud fra sælger, er han ikke forpligtet, førend en eventuel accept heraf er kommet frem til sælger. I perioden indtil accept modtages, er køber fritstillet (har ejendommen »på hånden«) og kan uden særlige konsekvenser vælge ikke at købe ejendommen. For ikke at give køber såvel betænkningstid, inden tilbud antages, som fortrydelsesret, er det i § 8, stk. 2, fastsat, at fortrydelsesfristen begynder at løbe allerede, hvor sælgers tilbud kommer til købers *kundskab*, også selv om der ikke er indgået aftale på dette tidspunkt.

Indgås aftale slet ikke, er der ikke noget at fortryde for en »køber«. Kommer købers accept af sælgers tilbud frem til sælger i løbet af fortrydelsesperioden på 6 hverdage, har køber mulighed for at anvende fortrydelsesretten, men fristen herfor er kortere end 6 hverdage, da den jo her skal regnes fra det tidspunkt, hvor sælgers tilbud er kommet til købers kundskab. Indgås aftale først senere end 6 hverdage efter kundskabstidspunktet, er køber *afskåret* fra at påberåbe sig fortrydelsesretten efter lovens kapitel 2, jf. herved *Bet. 1110*, s. 144, og FT 1994–95, till. A, s. 2999 (bem. s. 27).

Bevismæssigt vil der være nogen usikkerhed forbundet med at lade en frist starte på det tidspunkt, hvor et tilbud er kommet til købers kundskab. Sælger kan vanskeligt mod købers benægtelse påberåbe sig, at køber har erfaret indholdet af sælgers tilbud på et tidligere tidspunkt, end køber selv angiver. Reelt vil køber således i disse situationer kunne fastlægge fortrydelsesfristens begyndelsestidspunkt, medmindre salgstilbudet gennemgås med køber i forbindelse med, at det overleveres til ham.

8.3 Beregning af tidspunkt for fortrydelsesfristens udløb

Fortrydelsesfristens længde er fastsat til 6 hverdage, hvortil *ikke* medregnes lørdage, jf. § 13, med henblik på at give køber mindst en hel weekend til at overveje situationen, jf. *Bet. 1110*, s. 143.

8.4 Formkrav til underretningen om fortrydelse

Det er i § 8 stillet som en betingelse, at underretningen om fortrydelse skal være *skriftlig*. En mundtlig besked er – i modsætning til hvad der gælder ved *tilbagekaldelse* af tilbud – ikke tilstrækkelig, medmindre den inden fristens udløb suppleres med en skriftlig opfølgning. Når det ikke, kan køber ikke længere frigøre sig fra den indgåede aftale ved benyttelse af fortrydelsesretten.

Ud over kravet om skriftlighed er ikke stillet andre formkrav end det underforståede, at underretningen om fortrydelse naturligvis skal have et sådant indhold, at den er egnet til bibringe sælger forståelsen af, at køber fortryder handlen.

Som anført nedenfor i kommentaren til § 11 er det ikke en betingelse, at betaling af godtgørelse følger med underretningen. Betalingen skal også have fundet sted inden fristens udløb, og den kan f.eks. ske ved, at køber modregner med sit krav om tilbagebetaling af deponerede beløb.

8.5 Adressaten for underretningen om fortrydelse

Ifølge ordlyden af § 8 skal underretningen om fortrydelse være *nået frem* til *sælger* inden fristens udløb. At det skal være sælger *personligt*, der modtager underretningen, er imidlertid ikke et krav. Således anføres i *Bet. 1110*, s. 144, og gentaget i motiverne (FT 1994–95, till. A, s. 2999 (bem. s. 27)), at det naturligvis er tilstrækkeligt, at underretningen er kommet frem til en person, der optræder som fuldmægtig for sælgeren.

Begge steder er tillige antaget – men med forskellige formuleringer – *at en ejendomsformidler kan modtage beskeden på sælgers vegne*. Formidleren er normalt hverken fuldmægtig eller bud, men indtager en særlig rolle, som i hvert fald må indebære, at købers afgivelse af underretning til en formidler har samme effekt som underretning til sælger personlig, jf. herom nærmere kommentaren til § 2, afsnit 2.18.B. At underretning kan gives til formidleren er tillige antaget i den af Justitsministeriet udarbejdede information, der findes som bilag 1 til bkg. 950/1995 om oplysning om fortrydelsesret, jf. dettes pkt. 1.1.

§ 9 *Er aftale om køb blevet tinglyst, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist foretager det fornødne til aflysning af aftalen.*

9.1 Bestemmelsens anvendelsesområde

Det vil oftest være købers advokat, der forestår udarbejdelsen af de fornødne dokumenter til ejendomshandlens berigtigelse. Derfor må det formodes, at købsaftaler, herunder skøder, kun rent undtagelsesvis vil blive indleveret til lysning inden udløbet af fortrydelsesfristen. Dette kan dog tænkes at ville ske, f.eks. hvor hurtigst mulig sikring af købers rettigheder over for sælgers kreditorer er nødvendig.

§ 9 omhandler efter sin ordlyd alene købsaftaler og ikke direkte andre dokumenter, som skal tinglyses i forbindelse med aftalen, såsom pantebreve og servitutter. Vedrørende pantebreve henvises til kommentaren til § 12, stk. 2. Endvidere finder bestemmelsen ikke anvendelse ved køb af andele i andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, hvor overdragelsen ikke kræver tinglysning.

Indeholder købsaftalen bestemmelse om, at køber skal påtage sig servitutmæssige forpligtelser, vil dette typisk fremgå af købsaftalens ordlyd, hvorfor købsaftalen tillige lyser servitutstiftende. I så fald vil servituten blive aflyst samtidigt med købsaftalen. Er der udarbejdet et særskilt dokument indeholdende servitutvilkårene, må det antages, at køber tillige er forpligtet til underskrive aflysningsbegæring og fremsende den til tinglysningskontoret eller til sælger, hvor denne har indleveret dokumentet til lysning. Påtagelse af servitutforpligtelsen er jo afledt direkte af den indgåede købsaftale og må derfor skulle behandles på nøjagtig samme måde som købsaftalen.

Er det sælger, der har påtaget sig servitutmæssige forpligtelser, vil det næppe være tænkeligt, at disse lyser på den pågældende ejendom. Sker lysning på en anden ejendom tilhørende køber, må sælger i medfør af almindelige obligationsretlige principper være forpligtet til at medvirke til aflysning heraf hurtigst muligt, efter fortrydelsen er blevet meddelt ham, jf. herved princippet i lovens § 12.

9.2 Aflysning af skøde eller købsaftale

Der er i den juridiske litteratur og dermed formentlig også i praksis enighed om, at aflysning eller udslettelse af et tinglyst (betinget) skøde kan ske blot ved indsendelse af en af køberen underskrevet erklæring herom, jf. således *Lene Pagter Kristensen*: Tinglysningsloven, s. 98 f., og *Knud Illum*: Tinglysning, 7. udg., s. 151. Det samme må derfor gælde betingede eller ubetingede købsaftaler eller skøder, der ikke får virkning efter deres indhold på grund af købers udnyttelse af fortrydelsesretten.

Ved aflysning af købsaftale vil der samtidig ske aflysning af de panteret-tigheder, der er stiftet som et led i købsaftalen. Kreditforeningspantebreve kan dog tænkes at skulle tinglyses under alle omstændigheder, hvorfor det ikke kan forventes, at disse vil blive aflyst uden særskilt begæring herom, medmindre lånet optages i købers navn, og pantebrevet indleveres til lysning samtidig med købsaftalen.

Køber skal herefter, hvor han har forestået indsendelse af købsaftale til lysning, inden fortrydelsesfristens udløb have *underskrevet og fremsendt aflysningsbegæring til tinglysningskontoret*. Det er ikke en betingelse, at begæringen skal være nået frem, idet § 9 alene foreskriver, at køber skal have foretaget »det fornødne«. Således er også i pkt. 2.2 i bilag 1 til bkg. 950/1995 om oplysning om fortrydelsesret foreskrevet, at køber inden fristens udløb skal »sørge for at aftalen kan blive aflyst igen«. Køber bærer dog naturligvis risikoen for, at erklæringen når frem. Går den tabt under forsendelse, har køber ikke opfyldt sin forpligtelse inden fortrydelsesfristens udløb, hvorfor fortrydelsen ikke får virkning.

9.3 Sælger har forestået indgivelse af skødet/købsaftalen til lysning

I lovens § 9 er ikke sondret mellem, om det er køber eller sælger, der har fremsendt købsaftale eller skøde til tinglysning. Det er derimod i lovens forarbejder, jf. *Bet. 1110*, s. 145, og FT 1994–95, till. A, s. 2999 (bem. s. 27). Sidstnævnte sted foreskrives, at hvor sælger »har sørget for tinglysning af aftalen, er det tilstrækkeligt, at køberen leverer den til aflysning af aftalen fornødne dokumentation til sælgeren.« Hvad der er den fornødne dokumentation, er nærmere præciseret i pkt. 2.2 i bilag 1 til bkg. 950/1995 om oplysning om fortrydelsesret. Her nævnes som eksempel, at køber kan »kvittere skødet til aflysning«.

Kapitel 2 Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom m.v.

Idet skødet eller købsaftalen i hele fortrydelsesperioden næsten undtagelsesfrit på grund af længden af ekspeditionstider må formodes at være i tinglysningskontorets besiddelse, kan det ikke lade sig gøre at påføre selve dokumentet en aflysningspåtegning. Denne må derfor gives i en allonge til aftalen eller i en særskilt aflysningsbegæring. Begæringen skal være af samme art, som den i forrige afsnit beskrevne. Har sælger forestået lysningen, kan en af køber udfærdiget erklæring således fremsendes til sælger. Også her må det være tilstrækkeligt, at erklæringen er *afsendt* inden fristens udløb, og at den rent faktisk når frem til sælger.

Køber må tillige i den i dette afsnit omhandlede situation kunne fremsende en aflysningsbegæring *direkte* til tinglysningskontoret, idet begæringen ikke behøver en påtegning fra anmelderen af købsaftalen. Begæringen skal blot i sig selv være egnet til at medføre købsaftalens udslettelse fra tingbogen.

9.4 Stempel og tinglysningsafgift

Som nærmere omtalt i kommentaren til § 24, vil et eventuelt erlagt stempelbeløb kunne kræves tilbagebetalt. Derimod er tinglysningsgebyret tabt, hvis købsaftalen aflyses.

§10 *Har køberen taget ejendommen i brug, er fortrydelsesretten betinget af, at ejendommen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist stilles til sælgerens disposition.*

Stk. 2. *Har køberen efter aftalens indgåelse foretaget fysiske indgreb i eller forandringer på ejendommen, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist tilbagefører ejendommen til væsentlig samme tilstand som før indgrebet eller forandringen.*

Stk. 3. *Er ejendommen efter aftalens indgåelse blevet beskadiget eller forringet på anden måde som følge af, at køberen eller andre, der har haft adgang til ejendommen i køberens interesse, har udvist uagtsomhed, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist udbedrer forholdet. Køberen har bevisbyrden for, at der ikke er udvist uagtsomhed.*

10.1 Ejendommen skal stilles til sælgers disposition (stk. 1)

Ejendommen eller andelen kan være stillet til købers disposition *inden den aftalte overtagelsesdag*, som ikke spiller nogen rolle i denne henseende. Overtagelsesdagen er derimod det tidspunkt, hvor risikoen for hændelige skader på ejendommen normalt overgår til køber, jf. *Anders Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg., s. 48 ff., men stilles ejendommen til disposition på et tidligere tidspunkt end overtagelsesdagen, vil risikoen sædvanligvis overgå til køber ved samme lejlighed.

Hvis køber har fået lov til at tage ejendommen i brug, vil han ofte også have foretaget alt fornødent til berigtigelse af købesummen, jf. herved pkt. 5 i Dansk Ejendomsmæglerforenings standardbestemmelser for købsaftaler og generelt om samtidighed i forbindelse med overdragelse af fast ejendom *Bernhard Gomard: Obligationsret*, 2. del, 2. udg., s. 84 ff.

Dispositionsretten er det samme som brugsretten til ejendommen eller dele deraf og gives sædvanligvis ved, at man får overladt nøglerne til ejendommen samtidig med, at der foretages aflæsning af forbrugsmålere, ofte ved at parterne mødes på adressen. Ejendommen skal tillige normalt være ryddeliggjort, for at brugsretten kan betragtes som værende overgået.

Selv om det ikke følger direkte af bestemmelsens ordlyd, må tillige en *delvis overladelse af brugsretten* til køber være omfattet af § 10, stk. 1. Også en begrænset brugsret skal derfor være ophørt og dispositionsretten være tilbagegivet til sælger inden fortrydelsesfristens udløb.

Hvis køber har fået hel eller delvis brugsret over ejendommen, og han vil fortryde handlen, må han herefter – ud over at give meddelelse om fortrydelsen efter forskrifterne i § 8 – sikre, at dispositionsretten overgår til sælger. Dette må indebære, at køber inden fristens udløb skal rømme og ryddeliggøre ejendommen og overlevere nøglerne dertil. Da det efter bestemmelsens ordlyd er en betingelse, at ejendommen *inden* udløbet af fortrydelsesfristen *stilles* til sælgers disposition, må det kunne forlanges, at nøglerne *er kommet frem* til sælger eller dennes repræsentant, f.eks. en ejendomsformidler, inden fristens udløb. Om forbrugsmålerne aflæses inden fristens udløb, kan ikke være afgørende, når køber hæfter for forbruget, indtil aflæsning sker. Bestemmelsen i § 10, stk. 1, skal blot sikre, at sælger hurtigst muligt og senest ved fristens udløb har mulighed for at råde over hele ejendommen.

Bestemmelsen i § 10, stk. 1, kan i visse tilfælde betyde, at det ikke vil være praktisk muligt for en køber, der fortryder i sidste øjeblik, at træde tilbage fra handlen, f.eks. fordi han ikke kan nå at fjerne sine ejendele.

10.2 Køber har foretaget fysiske indgreb eller forandringer (stk. 2)

Også § 10, stk. 2, kan betyde en reel begrænsning af købers mulighed for at fortryde, *selv om* beslutning herom træffes inden fortrydelsesfristens udløb. Kan køber ikke nå at tilbageføre ejendommen inden fristens udløb, opfylder han ikke betingelserne for at kunne fortryde.

§ 10, stk. 2, gælder alene, hvor køber har foretaget »fysiske indgreb eller forandringer«. Disse to begreber er ikke klart definerede, men det må antages, at de dækker *enhver form for fysiske forandringer* af bygningerne og alle andre former for ejendomsbestanddele, som normalt følger med ved salg. Det vil sige, at det ikke blot er ændringer, der skal tilbageføres, men i princippet også enhver udførelse af vedligeholdelsesarbejder inklusive maling og tapetsering. Selv det sidstnævnte indebærer jo en forandring; endda også hvor væggene males i *samme farve*. Her kan dog – i modsætning til situationen, hvor der males i en *anden farve* – ikke bestå en pligt til retablering, da retableringspligten ikke er absolut. Ejendommen skal blot tilbageføres til at være i »væsentlig samme tilstand som før indgrebet eller forandringen«. Ændringer af bagatelagtig karakter er derfor uden betydning.

Retablering af klare forbedringer, f.eks. hvor der er sket udskiftning af et køkken eller af et udtjent oliefyr, kan også forlanges, da sælger ikke er forpligtet til at acceptere en ny tilstand på ejendommen, heller ikke selv om retableringen indebærer et stort værdispild. Det er dog her muligt at aftale, at køber kan fortryde, selv om der ikke sker tilbageførsel til den oprindelige tilstand, jf. kommentaren til § 21, stk. 2, afsnit 21.5. En økonomisk kompensation til den fortrydende køber bliver alene aktuel, hvis der kan indgås aftale herom med sælger.

Langt størsteparten af alle bygningsforandringer må formodes at kunne tilbageføres til »væsentlig« samme tilstand, men der må nødvendigvis foretages en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. Tvivlstilfælde må afklares ved en retstvist, hvor der vil være visse bevisproblemer, fordi køber ikke altid kan godtgøre, at arbejderne er udført inden et bestemt tidspunkt, og især fordi sælger langt fra i alle tilfælde vil kunne skaffe nøjagtigt bevis for, hvori den oprindelige tilstand bestod.

Har køber foretaget indgreb, som det ikke lader sig gøre at tilbageføre til væsentlig samme tilstand, har han ikke fortrydelsesret. Fældning af et større træ må derfor betyde, at fortrydelsesretten bortfalder. Det samme gælder ved udskiftning af unikke bygningsdele, f.eks. sanitet, fliser af en

speciel art, træpaneler eller andet, der ikke længere kan skaffes eller rekonstrueres. I forarbejderne (*Bet. 1110*, s. 147, og FT 1994–95, till. A, s. 2999 (bem. s. 27)) er tillige nævnt det eksempel, at hvor gamle bonede parketgulve er blevet afhøvlet, vil det ikke kunne lade sig gøre at tilbageføre gulvene til noget, der ligner den oprindelige tilstand. Dette vil være tilfældet i visse situationer men gælder næppe generelt.

10.3 Købers ansvar for skader i fortrydelsesperioden (stk. 3)

Lovens § 10, stk. 3, gælder fra tidspunktet for aftaleindgåelse, hvilket er det, som følger af § 8. Før dette tidspunkt er køber ansvarlig for forringelse, som han har forvoldt på ejendommen efter almindelige erstatningsretlige principper. Forskellen er, at købers ansvar i fortrydelsesperioden omfatter ansvar for andre personers uagtsomme handlinger i et videre omfang, end hvad der følger af reglerne om ansvar uden for kontraktforhold. At en køber har et sådant udvidet (objektivt) ansvar i fortrydelsesperioden ses ved, at det er gjort til *en betingelse* for, at køber kan fortryde handlen, at sådanne skader er udbedrede inden fortrydelsesperiodens udløb. Udbedres skaderne ikke, er køber blevet ejer af ejendommen og må som sådan tåle forringelserne eventuelt med mulighed for at gøre en udefrakommende skadevolder ansvarlig.

De personer, hvis handlinger køber med omvendt bevisbyrde bliver ansvarlig for, skal have haft adgang til ejendommen i købers interesse. Omfattet er derfor håndværkere, flyttemænd eller andre, som udelukkende har handlet i købers interesse. En vis støtte ved afgrænsning af personkredsen må kunne hentes fra praksis vedrørende lejeloven § 25, stk., 2, hvorefter lejereren er ansvarlig for skader forvoldt af personer, som han har givet adgang til det lejede.

Om en skade forvoldt af f.eks. en måleraflæser, der jo handler i såvel købers som sælgers interesse, også skal være udbedret inden udløbet af fortrydelsesperioden, er mere tvivlsomt men må formentlig besvares bekræftende. Køber kan derimod næppe gøres ansvarlig for handlinger eller skadeforvoldende undladelser, som kan tilregnes f.eks. en håndværker, som *sælger* har bestilt til at udbedre mangler, som han er forpligtet sig til at foretage. Også her sker udbedringen ret beset i købers interesse, men køber har ikke instruktionsbeføjelser eller lignende over for den pågældende. I bestemmelsen i stk. 3 nævnes såvel skader som »anden forringelse« af

Kapitel 2 Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom m.v.

ejendommen. Ordet skader havde formentlig været tilstrækkeligt, men begrebet anden forringelse må være indføjet for at undgå enhver tvivl om, at alt, hvad der indebærer en forringelse af ejendommen, skal udbedres.

Det kan næppe i alle situationer kræves, at ejendommen ved udbedring af forringelse skal føres tilbage til *nøjagtig samme tilstand*, som før forringelsens indtræden. Her må kunne indfortolkes samme princip, som er indeholdt i stk. 2, nemlig at ejendommen blot skal fremstå i *væsentlig samme tilstand*.

Det er i alle tilfælde en betingelse for anvendelse af § 10, stk. 3, at den indtrådte forringelse er forvoldt ved uagtsomhed, altså ved en culpøs handling. Køber er ansvarlig, uanset om han selv vil være berettiget til at kræve erstatning hos skadevolderen.

Af § 10, stk. 3, kan modsætningsvis udledes, at sælger, hvis køber fortryder, bærer risikoen for *hændelige skader* i fortrydelsesperioden, jf. herved tillige *Bet. 1110*, s. 47 og 145.

Således er nu også i Dansk Ejendomsmæglerforenings standardvilkår for købsaftaler, pkt. 5, tilføjet, at risikoen for brandskade overgår til køber ved fortrydelsesfristens udløb eller ved købsaftalens indgåelse, såfremt fortrydelsesretten ikke gælder for handlen. Fortrydes handlen ikke, er derfor sket en forrykkelse af overgangen af denne del af risikoen svarende til længden af fortrydelsesperioden.

Også § 10, stk. 3, indebærer en begrænsning af en købers mulighed for at fortryde, især hvis han beslutter sig herfor så sent, at udbedring vanskeligt lader sig gennemføre inden fortrydelsesfristens udløb. Endvidere må bestemmelsen forventes at give anledning til bevisproblemer svarende til de i forbindelse med stk. 2 omtalte vedrørende udbedring før fristudløb og ejendommens tilstand før forringelsen.

§ 11 *Fortrydelsesretten er betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist betaler en godtgørelse på 1 pct. af købesummen til sælgeren, jf. dog stk. 2. Køberen kan med frigørende virkning betale til en erhvervsdrivende som nævnt i § 6, stk. 3.*

Stk. 2. *Køberen skal ikke betale godtgørelse efter stk. 1, såfremt aftalen er indgået med en sælger, der har opført ejendommen med salg for øje, eller hvis hovederhverv er at sælge fast ejendom, når sælgeren har handlet*

som led i dette erhverv. Går aftalen ud på køb af en grund samt ny- eller færdigopførelse af en hel bygning på grunden som nævnt i § 14, finder § 17 tilsvarende anvendelse.

11.1 Godtgørelsens beregning

Den godtgørelse, som køber skal betale til gengæld for retten til at fortryde, er i loven angivet til at være 1% af købesummen. Der er her ikke tale om kontantprisen i henhold til ejendomsomsætningsloven § 2 men om den nominelle købesum, altså den købesum der fremgår af købsaftalen, uanset om køber f.eks. er tillagt ret til at indfri sælgerpantebrevet kontant til under kurs 100, jf. herved *Bet. 1110*, s. 147 f., og FT 1994–95, till. A, s. 3000 (bem. s. 28). Valg af den nominelle købesum som udgangspunkt er sket ud fra retstekniske hensyn, selv om den nominelle købesum ofte ikke afspejler den reelle værdi eller købesum.

I visse tilfælde kan der trods det klare udgangspunkt tænkes at opstå tvivl, nemlig hvor der i den i købsaftalen indeholdte købesum tillige indgår værdien af løsørengenstande, inventar eller lignende, hvor det er aftalt, at ikke uvæsentlige beløb, f.eks. et aftalt nedslag for konstaterede mangler, skal svares over refusionsopgørelsen, eller hvor køber overtager gæld uden for købesummen. Oplysning om størrelsen af en godtgørelse for fortrydelse bør derfor i sådanne tilfælde være indføjet i købsaftalen. Sker dette ikke, må det antages at være således, at godtgørelsen *under alle omstændigheder* skal beregnes af den i købsaftalen indeholdte købesum, uanset hvorledes den er sammensat, og uanset om der heri er inkluderet købesummen for andet end ejendommen. Skal køber eller sælger som en del af handlens vilkår yde et eller andet, som ikke er kapitaliseret og medregnet i købesummen i købsaftalen, må værdien heraf på samme måde skulle holdes uden for ved beregning af godtgørelsen.

Ved salg af andele i andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber er udgangspunktet for beregningen den nominelle værdi af andelen inklusive værdien af eventuelle individuelle forbedringer og eventuelt løsøre, således at der skal svares 1% af den samlede aftalte overdragelsessum. Dette må også være tilfældet, selv om overdragelsessummen ikke er beregnet i overensstemmelse med forskrifterne i andelsboligforeningsloven og boligfællesskabets vedtægter.

Det kan på grund af præceptivitetsbestemmelsen i § 21, stk. 2, ikke gyldigt aftales, at køber skal betale en større godtgørelse end foreskrevet i

§ 11. Aftale om betaling af et mindre beløb kan derimod indgås. Dette er ikke en fravigelse til skade for køber.

11.2 Betaling af godtgørelse kontant, med check eller ved overførelse til sælgers pengeinstitut

Betaling skal være sket til sælger inden udløbet af fortrydelsesfristen, jf. nærmere om fastlæggelse af dette tidspunkt i kommentaren til § 13.

Sker betalingen kontant, skal beløbet efter almindelige obligationsretlige principper være *kommet frem* til sælger inden fristens udløb.

Godtgørelsen kan betales ved overgivelse af en check til sælger. Det er tilstrækkeligt, at en check er kommet frem til sælger inden fristudløb, selv om sælger først har mulighed for at indløse checken på et senere tidspunkt, jf. herved *Bernhard Gomard*: Obligationsret, 1. del, 2. udg., s. 122. Vil trassatbanken ikke honorere checken ved forevisning, har køber ikke opfyldt sin forpligtelse efter § 11, stk. 1, og kan derfor ikke træde tilbage fra handlen.

Ligesom med indbetalinger efter lejeloven (§ 32) eller kreditaftaleloven (§ 25) må det tillige være tilstrækkeligt, at der inden fristens udløb er sket indbetaling til et pengeinstitut, således at beløbet er registreret på sælgers konto, også selv om pengeinstituttet først tillægger overførslen valør fra en senere dato.

11.3 Betaling af godtgørelse ved modregning

Ved fortrydelse af en handel skal sælger i medfør af § 12 straks tilbagebetale, hvad han har modtaget af den aftalte købesum men med fradrag af eventuel godtgørelse efter § 11. Det er herved forudsat, at der kan ske opfyldelse af forpligtelsen til at svare godtgørelse ved modregning efter de almindelige regler herom.

Da i hvert fald en del af købesummen som den overvejende hovedregel betales ved underskrivelse af købsaftalen, må betaling af godtgørelse formodes hyppigt at ville kunne ske ved modregning.

Kravet for køber på tilbagebetaling af deponerede beløb og sælgers krav på godtgørelse udspringer klart af det samme retsforhold, nemlig købsaftalen. Modregning vil derfor i denne situation kunne ske efter reglerne om konneks modregning.

Indbetalingen af godtgørelse må, hvor deponering er foretaget, betragtes

som værende sket allerede ved fremkomsten til sælger af fortrydelsesmeddelelsen efter § 8, idet konneks modregning har virkning *ex tunc* og derfor ikke kræver fremsendelse af modregningserklæring, jf. herved *Bernhard Gomard*: Obligationsret, 3. del, s. 207.

I henseende til modregning har det ingen betydning, hvor det indbetalte beløb er deponeret. Beløbet skal blot være deponeret til fordel for sælger med frigivelse, når handlen er endeligt berigtiget, og sådan at køber er afskåret fra på nogen måde at disponere over det. Pengene kan således være betalt direkte til sælger, eller være deponeret hos sælgers ejendomsformidler, advokat eller pengeinstitut og for den sags skyld også hos købers advokat eller pengeinstitut, hvad der dog vil være usædvanligt. Ved salg af andele i andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber vil overdragelsessummen typisk være indbetalt til foreningen/fællesskabet, jf. herved andelsboligforeningsloven § 6, stk. 7.

Sælger bærer risikoen for, om han kan få godtgørelsen udbetalt fra den, der har haft beløbet deponeret. Depositaren vil endvidere have adgang til at foretage modregning *over for sælger* efter de almindelige regler herom.

Overstiger en godtgørelse efter § 11 et indbetalt depot, må køber inden fortrydelsesfristens udløb indbetale differencen til sælger på den i forrige afsnit beskrevne måde.

11.4 Betaling med frigørende virkning til en repræsentant for sælger

I § 11, stk. 1, 2. pkt., er udtrykkeligt anført, at betaling af fortrydelsesgodtgørelse kan ske til en erhvervsdrivende som nævnt i § 6, stk. 3. Det vil sige, at betaling – ud over til sælger direkte – kan ske til en erhvervsdrivende, der *som led i sit erhverv* har indgået eller formidlet aftalen for sælger. Betaling kan med andre ord ske til en ejendomsformidler eller til sælgers advokat, såfremt denne har været involveret aktivt i forhandlingerne om købsaftalen. Kan der være tvivl om en erhvervsdrivendes rolle, vil det selvfølgelig altid være sikrest at betale direkte til sælger.

Betaling ved fortrydelse af køb af en andel i en andelsboligforening eller et andet boligfællesskab kan ikke ske med frigørende virkning til foreningen/fællesskabet, da denne/dette ikke er erhvervsdrivende.

Har køber deponeret et beløb, der overstiger godtgørelsen, hos den pågældende erhvervsdrivende eller i et pengeinstitut, er kravet på godtgørelse som anført i forrige afsnit allerede opfyldt ved modregning.

11.5 Betaling af godtgørelse til flere kreditorer

Er sælger ikke blot én person eller én juridisk person, altså hvor kravet på godtgørelse har flere kreditorer, vil betaling med frigørende virkning efter almindelige obligationsretlige regler alene kunne ske, såfremt der betales en andel til hver af kreditorerne, idet ydelsen er delelig, jf. herved *Henry Ussing*: Obligationsretten, almindelig del, 4. udg., s. 13 f., og *Bernhard Gomard*: Obligationsret, 4. del, s. 14 f. Ved en sådan særforandringsret skal ydelsen deles ligeligt mellem kreditorerne, hvis der ikke er grundlag for at fastsætte en anden fordeling, f.eks. hvor købsaftalen eller en til køberne udleveret tingbogsattest indeholder oplysning om en indbyrdes skævdeling af ejerforholdene.

Det forekommer imidlertid særdeles uhensigtsmæssigt for en køber at skulle betale til flere inden for den forholdsvis korte fortrydelsesfrist. Derfor vil det være velbegrundet i denne situation at vælge en anden løsning, end den der følger af de almindelige obligationsretlige regler. I praksis bør således vælges den løsning, at kravet på fortrydelsesgodtgørelse betragtes som en samforandringsret, der kan erlægges med frigørende virkning til enhver af kreditorerne.

Betaling med frigørende virkning til én af kreditorerne vil i øvrigt altid kunne ske, hvor den pågældende kreditor er bemyndiget til at være fuldmægtig for de øvrige og ofte også ved betaling til én af to samejende ægtefæller, der må anses for at have en adfærdsfuldmagt, jf. herom *Lyng Andersen, Madsen og Nørgaard*: Aftaler og Mellemmænd, 2. udg., s. 325 ff.

Ved foretagelse af modregning i deponerede beløb, er deponeringen sket til fordel for alle sælgerne. Derfor kan modregning med godtgørelsesbeløbet ske uden betænkeligheder, da gensidighedsbetingelsen, som i øvrigt endda ofte fraviges ved konneks modregning, vil være opfyldt.

11.6 Skattemæssig behandling af en godtgørelse

Betaling af en godtgørelse efter ejendoms købsloven vil ikke kunne fradrages af en køber, fordi denne på grund af bestemmelsen i § 6, stk. 1, 1. pkt., altid vil handle inden for privatsfæren.

Vedrørende sælger kan det diskuteres om bestemmelsen i ejendomsavancebeskatningsloven § 8 gælder. Reglen indeholder alene hjemmel til beskatning ved *afståelse* af en ejendom og visse andele i boligfællesskaber, jf. *Mette Neville* i: Ejendomsmægleren, 1992, nr. 5, s. 8 ff. Udnytter køber sin fortrydelsesret, er ejendommen civilretligt ikke solgt, men skattepligt

indtræder i visse tilfælde alligevel, selv om en handel går tilbage, jf. herom nærmere *Jan Pedersen* i *Skatteretten* 1, 2. udg., s. 356 ff., og *Bjørn, Hulgaard, Michelsen og Nørgaard*: *Lærebog om indkomstskat*, 7. udg., bd. 1, s. 180 ff.

Formålet med i visse tilfælde at lade en handel, der f.eks. hæves, få skattemæssig virkning er at undgå, at parterne ved vilkårlige dispositioner kan ophæve en allerede indtrådt skatteretlig følge. Noget sådant ses ikke at være aktuelt, hvor køber udnytter en lovbestemt fortrydelsesret. Det vil derfor være mest nærliggende først at betragte en aftale om ejendoms-handel for indgået i skattemæssig henseende ved fortrydelsesperiodens udløb.

Vælges til trods herfor den model, hvorefter der skattemæssigt sker salg og gensalg af ejendommen, vil sælger i langt de fleste tilfælde alligevel ikke være skattepligtig af beløbet. Dette vil blive resultatet, hvor ejendommen har tjent som bolig for sælger. Kun hvor ejendommen ikke har tjent til bolig for sælger, kunne anvendelse af ejendomsavancebeskatningslovens regler komme på tale, men i så fald forekommer det at være en umulig opgave at beregne fortjenesten efter lovens §§ 4–5A, da der ikke findes en afståelsessum.

Det her antagne harmonerer udmærket med, at godtgørelsen er udtryk for en (gennemsnitlig) *compensation* for den ulempe, som forvoldes sælger ved købers fortrydelse. Sælger må endda formodes i et vist omfang at kunne dokumentere afholdelse af ekstraudgifter som følge af fortrydelsen. Det må derfor konkluderes, at sælgere uden for næringstilfældene ikke vil blive skattepligtige af en fortrydelsesgodtgørelse.

Handler sælger som led i næring vil godtgørelsen skulle beskattes. Til gengæld vil der være mulighed for at fradrage de i øvrigt fradragsberettigede ekstraomkostninger, som fortrydelsen nødvendiggør, jf. herom nærmere diskussionen i *Bet. 1110*, s. 55 og 86. I den forbindelse bemærkes, at lov om særlig indkomstskat nu er ophævet, men ejendomsavancer er fortsat skattepligtige i medfør af ejendomsavancebeskatningsloven § 1.

Imidlertid vil der hyppigt på grund af reglen i § 11, stk. 2, ikke skulle betales en godtgørelse til sælgere, der har opført ejendommen med salg for øje, eller hvor sælger har som *hovederhverv* at sælge fast ejendom. Næringsbeskatning vil derfor kun skulle finde sted, hvor sælger skattemæssigt vil blive betragtet som næringsdrivende uden at salg af fast ejendom er hans hovederhverv. Om næringsbeskatning ved salg af fast ejendom ge-

Kapitel 2 Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom m.v.

nerelt henvises til *Jan Pedersen* i *Skatteretten* 1, 2. udg., s. 417 ff., og til *Bjørn, Hulgaard, Michelsen og Nørgaard*: *Lærebog om indkomstskat*, 7. udg., bd. 1, s. 196 ff.

11.7 Tilfælde, hvor der ikke skal svares godtgørelse (stk. 2)

Som nævnt i forrige afsnit skal der ikke betales godtgørelse, hvor sælger har handlet som led i sit erhverv. Undtagelsen gælder dog kun, hvor det er *sælger* og ikke en formidler, der handler erhvervsmæssigt.

Spørgsmålet om, hvornår sælger har opført bygningen med salg for øje, er behandlet kommentaren til § 2, stk. 4, 3. pkt., jf. afsnit 2.28, hvortil henvises. Afgrænsningsproblemer kan dog ikke tænkes at ville opstå her, hvor det samtidigt er et krav, at sælgeren skal have handlet som led i sit erhverv. Det vil han næppe kunne siges at have, hvor han selv har benyttet boligen i en ikke ubetydelig periode.

De situationer, hvor sælger har salg af fast ejendom som hovederhverv, udgør kun en begrænset del af de tilfælde, hvor sælger vil blive beskattet af en fortjeneste ved salg efter næringsbeskatningsreglerne.

Hovederhvervet skal være at sælge ejendomme, hvorfor f.eks. en ejendomsformidler, der slet ikke eller alene som bierhverv sælger fast ejendom, er berettiget til at modtage godtgørelse.

I grænsetilfælde må foretages en konkret vurdering af, hvad der tids- og indtægtsmæssigt er det væsentligste erhverv for sælger. Er en køber i tvivl, om han er pligtig at betale godtgørelse eller ej, bør denne betales under forbehold om tilbagesøgning, eller der kan eventuelt foretages deponering efter reglerne i deponeringsloven.

Det sidste pkt. i § 11, stk. 2, regulerer de tilfælde, hvor der samtidig både er købt en grund og indgået aftale om ny- eller færdigopførelse af bygninger på grunden. Her gælder reglerne i lovens kapitel 3 ikke, idet disse alene omfatter tilfælde, hvor der aftales køb eller opførelse af bygninger uden samtidigt køb af grund, jf. nærmere herom nedenfor i kommentaren til § 14. Imidlertid overføres princippet i § 17 til også at gælde, hvor der samtidigt er købt en grund. Den samlede kontrakt kan fortrydes, men der skal ikke betales godtgørelse efter stk. 1, idet sælger har opført ejendommen med salg for øje. I stedet er sælger berettiget til vederlag for arbejde udført i fortrydelsesperioden i henhold til den indgåede aftale, jf. nærmere i kommentaren til § 17, også selv om arbejdet alene kommer sælger til gode ved et senere salg til anden side.

§12 *Har køberen betalt en del af købesummen, skal sælgeren ved tilbagetrædelse straks tilbagebetale det modtagne med fradrag af eventuelle beløb efter § 11. Fradrag kan ske, selv om køberen har indbetalt beløbet til en erhvervsdrivende som nævnt i § 6, stk. 3.*

Stk. 2. *Har sælgeren fra køberen som sikkerhed for købesummens betaling modtaget et pantebrev med pant i ejendommen eller et tilsvarende dokument, skal sælgeren ved tilbagetrædelse straks tilbagegive dette. Kan sælgeren ikke straks tilbagegive dokumentet, skal sælgeren holde køberen skadesløs for ethvert krav i henhold til dokumentet, og køberen kan kræve, at sælgeren stiller betryggende sikkerhed herfor.*

12.1 Tilbagebetaling straks

Om sælger opfylder forskriften i § 12 om tilbagebetaling straks eller ej, er uden betydning for udøvelse af fortrydelsesretten. Tilbagebetaler sælger ikke straks deponerede beløb er retsvirkningen, at køber kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende efter de almindelige regler herom.

Forfaldstidspunktet for tilbagebetalingen indtræder normalt, når sælger modtager købers meddelelse om fortrydelse efter § 8, idet meddelelsen må siges at indeholde det påkrav fra fordringens kreditor (køber), som er nødvendigt til, at forfaldstiden for ydelsen kan indtræde, jf. herved *Bernhard Gomard: Obligationsret, 1. del, 2. udg., s. 91 f.* Er køber tillige forpligtet til at opfylde betingelserne nævnt i §§ 9 og 10, forfalder fordringen om tilbagebetaling først på det tidspunkt, hvor køber gør det klart for sælger, at alle betingelser for fortrydelsesrettens udøvelse er opfyldte. Her kan det være nødvendigt at sende et særligt betalingspåkrav.

Rente af tilbagebetalingskrav kan kræves, når der er afgivet sædvanligt rentepåkrav efter rentelovens § 3, stk. 2, eller ved sagsanlæg, jf. stk. 4, da fordringens forfaldstid ikke er fastsat i forvejen. Det her anførte om forrentning gælder alle beløb, som sælger er forpligtet at refundere til køber. Sælger vil efter omstændighederne tillige kunne blive erstatningsansvarlig for culpøs adfærd.

Da § 12 ikke indeholder særlige retsfølger, har det ikke nogen særskilt betydning at fastlægge, hvad der må forstås ved tilbagebetaling straks.

12.2 Fradrag af eventuelle beløb efter § 11

Ved tilbagebetaling af deponerede midler til køber kan af sælger kun tilbageholdes godtgørelsesbeløb efter § 11, hvis godtgørelse ikke er indbetalt kontant, betalt med check eller overført til sælgers konto i pengeinstitut inden fortrydelsesfristens udløb. Godtgørelse kan med andre ord alene tilbageholdes ved udbetaling, hvor beløbet allerede er modregnet af køber, jf. herved foran i kommentaren til § 11, afsnit 11.3.

Når der i § 12, stk. 1, er skrevet »eventuelle beløb efter § 11«, er det fordi, der efter § 11, stk. 2, i visse tilfælde ikke skal betales godtgørelse, jf. nærmere herom i kommentaren til bestemmelsen i afsnit 11.7.

12.3 Tilbagebetaling, hvor beløb er indbetalt til mellemmand

Sælgers pligt til at foretage tilbagebetaling gælder i alle tilfælde, uanset til hvem køber har foretaget hel eller delvis indbetaling af købesummen. Kun ret sjældent vil beløbet være betalt direkte til sælger. I de fleste tilfælde vil købesummen eller dele deraf være indbetalt på deponeringsvilkår til sælgers ejendomsformidler, advokat og/eller pengeinstitut eller til det pågældende boligfællesskab. I den samme handel kan dele af købesummen være betalt til flere mellemmand, f.eks. både ejendomsformidler og sælgers advokat.

Udøves fortrydelsesretten, vil en depositar være forpligtet til at tilbagebetale *hele det deponerede beløb* til køber. Depositaren kan *ikke* modregne eventuelle krav mod sælger. Købers krav på tilbagebetaling udspringer ikke af samme kontraktforhold, som depositarens krav på sælgeren, hvorfor der ikke kan påberåbes konneks modregning. Modregning efter de almindelige regler om tvungen modregning er udelukket, fordi gensidighedsbetingelsen ikke er opfyldt. Kun hvor depositaren har et krav på køber, vil dette kunne modregnes efter de almindelige regler herom.

De fleste depositarer må formodes at ville være økonomisk solide og/eller omfattet af en ansvarsforsikring. Det kan dog ikke udelukkes, at det ikke lader sig gøre at formå en depositar til at refundere depotet. I så fald vil dette være *sælgers risiko*, hvor det er denne, der har anvist depositaren, jf. herved UfR 1995.691 VLD, hvor en ejendomsformidler, selv om han havde givet indtryk heraf, ikke var medlem af Ejendomshandlernes Landsorganisation og dermed dækket af en ansvarsforsikring.

Tilbagebetaling af depotet hæfter sælger og depositaren således *solidarisk* for, hvorfor køber kan rejse kravet mod begge. Det vil på baggrund af den netop nævnte dom næppe være muligt for køber at få godtgjort eventuelt afholdte omkostninger til forgæves forsøg på inddrivelse af beløbet hos depositaren.

12.4 Annullering af pantebreve

Underskriver køberen i forbindelse med handlen et gældsbrev, pantebrev eller et tilsvarende dokument som led i berigtigelsen af købesummen, vil sælger have pligt til umiddelbar tilbagelevering heraf til en fortrydende køber. Ved tilbagelevering forstås ikke blot, at sælger afskæres fra at råde over gældsbrevet, men at det overgives til købers rådighed, således at køber f.eks. kan begære et eventuelt erlagt stempel refunderet, jf. kommentaren til § 24.

Sker tilbagelevering ikke, f.eks. fordi sælger har overdraget gældsbrevet, bevarer en køber, der har udstedt et ikke-negotiabelt gældsbrev, herunder et pantebrev til et realkreditinstitut, enhver indsigelse om, at beløbet ikke skyldes både over for sælger som over for en eventuel godtroende erhverver, jf. gældsbrevsloven §§ 1 og 27.

Er derimod underskrevet et sælgerpantebrev, vil dette normalt være et omsætningsgældsbrev, jf. gældsbrevsloven § 11, stk. 2, nr. 3. Over for sælger bevares indsigelsen om, at beløbet ikke skyldes, i medfør af gældsbrevsloven § 1, men denne indsigelse kan være ekstingveret efter reglerne i gældsbrevsloven kapitel 2, såfremt erhververen opfylder kravene herfor. I så fald vil køber ikke kunne frigøres for sin forpligtelse til at betale de i pantebrevet foreskrevne ydelser, jf. gældsbrevsloven § 15. Køber vil endvidere ikke kunne foretage modregning med sit erstatningskrav mod erhververen, selv om kravet er konnekst med kravet på ydelserne i henhold til pantebrevet, jf. gældsbrevsloven § 18, stk. 2. Årsagen hertil er, at køber har haft mulighed for at gardere sig mod den opståede situation ved at undlade at overgive pantebrevet til sælger inden fortrydelsesperiodens udløb.

En sælger, der uden forbehold overdrager et negotiabelt gældsbrev inden fortrydelsesperiodens udløb, handler i strid med gældsbrevsloven § 9 og måske tillige med straffelovens regler om mandatsvig. En professionel rådgiver, der har bistået sælger med udstedelsen og overdragel-

Kapitel 2 Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom m.v.

sen af pantebrevet, vil efter omstændighederne blive erstatningsansvarlig og kunne straffes for medvirken.

Der er uden betydning for indtrædelsen af ekstinktion, om pantebrevet er tinglyst eller ej, hvis erhvervelsen er sket i god tro i gældsbrevslovens forstand. Et tinglyst pantebrev vil i øvrigt som beskrevet i kommentaren til § 9, afsnit 9.2, ofte blive aflyst på samme tid som købsaftalen.

Kan sælger ikke afværge, at en godtroende erhverver rejser krav mod køber, bliver sælger naturligvis forpligtet til at holde køberen skadesløs. Såfremt dette ikke fremgik udtrykkeligt af ejendoms købsloven, ville det gælde alligevel som en almindelig kontraktretlig forpligtelse. Køber vil således kunne opnå dom over sælger for erstatning af et eventuelt tab, og køber er tillige tillagt adgang til at kræve en passende sikkerhed. Sidstnævnte kan være aktuelt, hvor køber forpligtes til løbende over en årrække at betale pantebrevsydelser. Her kan en sælger, der ikke kan indfri pantebrevet, pålægges at stille f.eks. en bankgaranti for ydelsernes betaling.

Er sælger insolvent og uden mulighed for at stille garanti, vil køber selvsagt lide tab.

12.5 Andre pligter for sælger ved købers fortrydelse

Af lovens forarbejder fremgår, at ordene i § 12, stk. 1, »betalt en del af købesummen« tillige skal omfatte den situation, hvor der er stillet en anden form for sikkerhed end indbetaling af et kontant beløb, f.eks. hvor køber har stillet en bankgaranti, jf. *Bet. 1110*, s. 150, og FT 1994–95, till. A, s. 3000 (bem. s. 28).

Sælger vil – som det tillige er anført i kommentaren til § 7, afsnit 7.2 – under alle omstændigheder, når køber fortryder, *blive forpligtet til, så vidt det overhovedet er muligt, at stille køber, som om aftale om køb ikke var truffet*. Dette medfører, at køber efter almindelige obligationsretlige principper har krav på frigivelse af enhver form for stillet sikkerhed og tilbagelevering af naturalier eller lignende, der har indgået i købesummen. Indbetalt refusionssaldo i købers favør skal ligeledes tilbagegives køber straks. Også alle andre former for ydelser end de her nævnte, skal tilbageføres til køber. Sker dette ikke, vil køber kunne kræve tilgodehavender forrentet og erstatning efter de herom gældende almindelige regler.

§13 *Lørdage og grundlovsdag anses ikke for hverdage ved beregningen af fortrydelsesfristen, jf. § 8.*

13.1 Fortrydelsesperiodens udløbstidspunkt

Fortrydelsesperioden begynder på den dato, hvor sælgers accept af et af køber afgivet tilbud når frem til køber, eller den dag, hvor køber kommer til kundskab om et salgstilbud fra sælger, jf. kommentaren til § 8, afsnittene 8.1 og 2.

Fortrydelsesfristen er på 6 *hverdage efter den dag, hvor fristen starter*, jf. § 8, stk. 1. Ved beregning af fristens længde skal ikke medregnes lørdage, søndage og helligdage.

Af § 13 kan modsætningsvis udledes, at juleaftensdag og nytårsdag betragtes som hverdage, såfremt de ikke falder på lørdage eller søndage, hvorfor disse to dage oftest skal medtælles.

Fristen kan kun *udløbe* på hverdage i lovens forstand. Dette gælder også, hvor aftalen er indgået en lørdag, en søndag eller en helligdag. Fortrydelsesperioden skal også her indeholde 6 hverdage i lovens forstand, og dagen for fristens start medregnes ikke, uanset på hvilken dag den falder.

Da intet andet er angivet, udløber fortrydelsesfristen ved *døgnets udgang*. Meddelelsen om fortrydelse skal være nået frem til rette adressat inden dette tidspunkt, og de i §§ 9 og 10 krævede betingelser skal senest være opfyldt på samme tid. Sendes en meddelelse til en forretningsadresse, er i forarbejderne til loven foreskrevet, at meddelelsen skal være nået frem inden sædvanlig kontortids ophør, jf. *Bet 1110*, s. 144. Dette er imidlertid *ikke gentaget i motiverne*, jf. FT 1994–95, till. A, s. 2999 (bem. s. 27), hvor alene er oplyst, at fristen udløber ved midnat. Om dette kan tages som udtryk for, at man i Justitsministeriet ikke har været enig i Brydensholtudvalgets kommentarer fremgår ikke, men det forekommer dog at være den rigtigste løsning, at der kun opereres med én frist, nemlig døgnets udgang. I modsat fald ville det være nødvendigt at tage stilling til, om der skulle opereres med den gennemsnitligt sædvanlige kontortid generelt eller i branchen eller med den sædvanlige kontortid for meddelelsens konkrete adressat.

Køber vil, såfremt meddelelsen når frem til en forretningsadresse efter kontorets lukning men inden døgnets udgang, have bevisbyrden for, at meddelelsen er nået frem rettidigt. Det må derfor selvfølgelig normalt forventes, at meddelelsen vil nå frem inden den pågældende adressats

Kapitel 2 Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom m.v.

lukketid, men der kan altså næppe stilles krav herom. Kommer meddelelsen frem med morgenposten dagen efter fristudløb, er dette ikke rettidigt. Derimod vil en telefax, der er begyndt at løbe ind på adressatens modtager inden kl. 24.00, være tilstrækkelig.

Som anført i forarbejderne (*Bet. 1110*, s. 144, og FT 1994–95, till. A, s. 2999 (bem. s. 27)) vil fristen herefter, hvor den begynder at løbe en fredag, en lørdag eller en søndag udløbe mandag midnat henholdsvis 10, 9 eller 8 dage efter. Starter fristberegningen mandag, tirsdag, onsdag eller torsdag, vil den udløbe 8 dage efter ved døgnets udgang. Indgås aftale en søndag, løber fristen fra den efterfølgende mandag og udløber kl. 24.00 den tirsdag, der ligger 8 dage efter. Ved aftaleindgivelse en mandag vil fristen slutte onsdag 8 dage efter og så fremdeles, medmindre der sker en forlængelse af fristen på grund af helligdage i fortrydelsesperioden. Således vil fristen ved aftaleindgåelse onsdag før påske kunne blive på i alt 13 dage.

Kapitel 3

Fortrydelsesret ved aftaler om køb eller opførelse af hele bygninger

§ 14 *Reglerne i dette kapitel gælder for aftaler om køb eller opførelse af hele bygninger, som en erhvervsdrivende (entreprenøren) indgår som led i sit erhverv, såfremt*

- 1) bygningen i det væsentlige skal leveres eller i det væsentlige både projekteres og opføres af entreprenøren,*
- 2) bygningen efter sin art er bestemt til en- eller tofamiliesbeboelse*
- 3) bygningen hovedsagelig er bestemt til en- eller tofamiliesbeboelse for den anden part (bestilleren) og*
- 4) aftalen om opførelse af bygningen ikke er indgået ved bestillerens antagelse af skriftligt bud, som er fremkommet efter opfordring til flere om at byde inden for en bestemt frist på samme udbudsgrundlag.*

Stk. 2. *Entreprenøren har bevisbyrden for, at en aftale om køb eller opførelse af bygning ikke er omfattet af reglerne i dette kapitel.*

14.1 Anvendelsesområdet for kapitel 3

Som nævnt i kommentaren til § 6, afsnit 6.6, gælder kapitel 2 for køb af ubebyggede grunde og grunde med bygninger under opførelse. Kapitel 3 gælder derimod aftaler, hvorved der *ikke* erhverves fast ejendom eller andele med tilhørende brugsret til en bolig, altså hvor der alene indgås aftale om køb eller opførelse af *bygninger*, jf. herved *Bet. 1110*, s. 138, og *FT 1994–95*, till. A, s. 3001 (bem. s. 29). Supplerende nævnes her, at der kan være tale om køb af den specielle form for løsøre, der består af en hel bygning enten købt færdig til opstilling eller som samlesæt. Endvidere er tilkendegivet, at fortrydelsesretten skal gælde, uanset om det er aftalt, at sælger helt eller delvist skal stå for opstillingen eller opførelsen af bygningen.

Kapitel 3 Fortrydelsesret ved aftaler om køb eller opførelse af hele bygninger

Kapitlet gælder således både de rene købsaftaler, hvor kunden selv forestår opførelsen af bygningen, såvel som aftaler med typehusfirmaer, totalentreprenører eller andre om opførelse af bebyggelse hovedsagelig bestemt til beboelse for køberen.

For de rene købstilfælde gælder de almindelige regler i købeloven, herunder den forlængede reklamationsfrist for byggematerialer i § 83, stk. 2. Aftaler af entrepriseretlig karakter, der ikke omfattes af købeloven, jf. dennes § 2, stk. 1, 2. pkt., kan alene udfyldes med almindelige aftale- og obligationsretlige regler. Anvendelse af AB 92 eller ABT 93 vil ikke nødvendigvis være vedtaget mellem parterne.

Fortrydelsesretten efter denne lov vil gælde i alle de nævnte tilfælde, da reglerne ikke kan fraviges til skade for køberen, der i dette kapitel benævnes bestilleren, jf. § 21, stk. 3.

14.2 Køb af bygninger på fremmed grund

Køb af selvstændigt matrikulerede bygninger beliggende på lejet grund falder ind under reglerne i kapitel 2, jf. foran i kommentaren til § 6, afsnit 6.6. Kapitel 3 dækker derimod bl.a. køb af en hel bygning, som ikke er eller ved salget bliver matrikuleret selvstændigt i medfør af tinglysningsloven § 19. Er der både indgået aftale om køb af grund og opførelse af bygning derpå, gælder kapitel 2 og vederlagsreglen i § 17, jf. § 11, stk. 2, 2. pkt.

14.3 Hele bygninger. Afgrænsningsproblemer i relation til tilbygninger

Det første led i § 14, stk. 1, vil så vidt ses give anledning til afgrænsningsproblemer i relation til aftaler om udførelse af tilbygninger til eksisterende bygninger.

Indgås aftale om ombygning eller tilbygning til en allerede eksisterende bygning tilhørende bestilleren, vil fortrydelsesretten gælde efter bestemmelsens ordlyd, hvis der skal opføres »hele bygninger«. I *Bet. 1110*, s. 138 f., og gentaget i motiverne (FT 1994–95, till. A, s. 3001 (bem. s. 29)) er givet følgende præcision af, hvad der nærmere skal forstås ved »hele bygninger«: »Køb af byggematerialer antager kun denne karakter, når sælgers ydelse er defineret og sammensat som en hel bygning. Entrepriseraftaler vedrørende ombygning falder udenfor. Det samme gælder,

hvor en eksisterende bygnings samlede areal forøges ved at forskyde dens ydermure eller ved at forsyne den med en ny etage. Loven skal derimod finde anvendelse, hvor en hel bygning må betragtes som en selvstændig bygning, også selv om den bygges sammen med en eksisterende bygning.«

Med den givne præcisering forekommer det tvivlsomt, om man her – som tilfældet er ved afgrænsningen af begrebet »grund med bygning under opførelse« i lovens § 1, stk. 2, jf. foran i afsnit 1.7 – under betegnelsen bygning alene kan inkludere bygninger, til hvis opførelse der kræves udstedelse af byggetilladelse. I så fald ville anvendelsesområdet være begrænset til kun at være de tilfælde, hvor der ikke i forvejen på grunden findes bygninger overhovedet, således at der leveres en komplet en- eller tofamiliesbeboelse. Fortrydelsesretten skal efter forarbejdernes indhold jo tillige gælde i alle tilfælde, hvor der opføres en *selvstændig bygning*, som kun er en (mindre) del af en i forvejen opført beboelsesbygning.

Herefter må de fleste aftaler vedrørende levering af f.eks. *udestuer og tilbygninger*, der efter præciseringen i forarbejderne udgør en selvstændig bygning, være omfattet af reglerne. Umiddelbart forekommer det imidlertid vanskeligt klart at skelne mellem, hvornår der er opført en selvstændig bygning, og hvornår der blot er tale om, at den eksisterende bygnings areal forøges ved en forskydelse af dens ydermure. Afgørelsen heraf må bero på en konkret afvejning i det enkelte tilfælde.

Ved afgrænsningen må det samtidigt huskes, at bygningen efter sin art skal være bestemt til en- eller tofamiliesbeboelse i henhold til reglen i § 14, stk. 1, nr. 3, som er omtalt nedenfor afsnit 14.6. Konsekvensen af denne regel er, at der for aftaler om køb af *drivhuse, carporte, garager, udhuse, lysthuse* og lignende ikke gælder nogen fortrydelsesret, da disse bygninger ikke tjener direkte beboelsesformål, jf. herved *Bet. 1110*, s. 141, og FT 1994–95, till. A, s. 3001 (bem. s. 29).

14.4 Entreprenøren skal have handlet som led i sit erhverv

I modsætning til, hvad der er foreskrevet i § 11, stk. 2, er der ikke her tale om, at entreprenøren skal have salg eller opførelse af hele bygninger som *hovederhverv*. Også ved bibeskæftigelse som f.eks. typehusentreprenør eller med salg af bygninger i byggesæt må entreprenøren/sælgeren respektere bestillerens/køberens fortrydelsesret. Aftalen skal dog under alle omstændigheder have erhvervsmæssig karakter; det vil sige være indgået af entreprenøren med fortjeneste for øje, og uden at der er tale om et

Kapitel 3 Fortrydelsesret ved aftaler om køb eller opførelse af hele bygninger

engangstilfælde eller en vennetjeneste. I *Bet. 1110*, s. 140 f., er i den forbindelse anført, at i de tilfælde, hvor entreprenøren har givet bestilleren indtryk af jævnligt at have udført tilsvarende opgaver, vil han – uanset de faktiske omstændigheder – blive betragtet som værende erhvervsdrivende i lovens forstand.

14.5 Bygningen i det væsentligste leveret eller projekteret og opført af entreprenøren (stk. 1, nr. 1)

Betingelserne nævnt i § 14, stk. 1, nr. 1–4, skal *alle* være opfyldte på samme tid, for at bestilleren har fortrydelsesret efter loven.

Betingelsen i nr. 1 er, at entreprenøren enten optræder som hovedleverandør af bygninger færdige til opstilling eller i samlesæt, eller at han ved opførelse af bygninger fungerer både som entreprenør og som rådgiver vedrørende projektet.

Efter forarbejderne (*Bet. 1110*, s. 139, og FT 1994–95, till. A, s. 2988 (bem. s. 16)) skal fortrydelsesretten gælde ved totalentrepriseraftaler samt andre »totalløsninger«. Det er derfor naturligvis af underordnet betydning, om aftalen benævnes totalentreprise eller andet. Aftalen vil være omfattet af kapitel 3 i de tilfælde, hvor der foreligger en aftale af den i ABT 93, § 1, stk. 2, nævnte art.

ABT 93, § 1, stk. 2, har følgende ordlyd: »Ved »totalentreprise« forstås ... en entreprise, der omfatter den væsentligste del af projekteringen og de fleste øvrige ydelser ved byggeriet ...« Om totalentreprisebegrebets afgrænsning generelt henvises til *Erik Hørlyck: Totalentreprise*, 2. udg., s. 18 ff.

Der må gælde et tilsvarende princip om væsentlighed ved de rene leverancer. Medkontrahenten skal være hovedleverandør. Underleverancer må samlet kun være mindre væsentlige end sælgerens ydelse.

I entrepriseaftaler er der plads til såvel bygherrens egen kontrahering med andre entreprenører som personlig medvirken til byggeriets opførelse. De pågældende arbejder skal tilsammen imidlertid være mindre væsentlige end medkontrahentens. Samtidig er det en betingelse, at entreprenøren i det væsentlige selv eller ved antagelse af et selvstændigt rådgivningsfirma forestår projekteringen af byggeriet. Er det bestilleren, der er ansvarlig herfor, foreligger der en hoved- eller fagentrepriselignende situation, og i så fald har bestiller ikke fortrydelsesret.

14.6 Bygningen efter sin art bestemt til beboelse (stk. 1, nr. 2)

At afgøre om en bygning efter sin art er bestemt til en- eller tofamiliesbeboelse vil næppe volde særlige vanskeligheder. Afgørende må være, om ejendommen i tegninger, beskrivelse m.v. er tilsigtet indrettet til – traditionel eller utraditionel – beboelse for en eller to familier. En efterfølgende vurderingsmæssig rubricering af ejendommen som indeholdende en eller to selvstændige lejligheder og den skattemæssige ansættelse af lejeværdien af egen bolig kan være vejledende men næppe udslagsgivende.

Om bygningen egner sig til helårsbeboelse eller alene til fritidsformål er uden betydning.

14.7 Bygningen hovedsagelig bestemt til beboelse for bestiller (stk. 1, nr. 3)

Ud over at ejendommen *efter sin art* skal være bestemt til beboelse, er det en betingelse for, at bestiller har fortrydelsesret, at han *konkret* på tidspunktet for indgåelse af aftale har til hensigt hovedsageligt at anvende ejendommen til beboelse. Vedrørende den af bestiller påtænkte anvendelse henvises til det tidligere anførte i kommentarerne til §§ 1, stk. 1, og 6, stk. 1, jf. afsnittene 1.6 og 6.9. Bestiller skal have status som forbruger. Der er ikke noget til hinder for, at også en bestiller, der ikke opfylder betingelsen i § 14, stk. 1, nr. 3, ved aftale tillægges fortrydelsesret. Kapitel 3 kan fraviges til skade for entreprenøren, jf. § 21, stk. 3.

Som det fremgår af § 14, stk. 2, er det den erhvervsdrivende, der har bevisbyrden for, at bestilleren ikke har til hensigt hovedsageligt at bebo ejendommen. Denne kan løftes ved, at entreprenører, hvor der er tale om køb eller opførelse hovedsageligt til andre formål end beboelse, indhenter bestillers erklæring herom, jf. nedenfor afsnit 14.9.

Man kan som anført i *Bet. 1110*, s. 142, her næppe forestille sig situationer, hvor bestilleren ikke er en fysisk person. Juridiske personer kan ikke opfylde kravet om indgåelse af aftale med henblik på beboelse, selv om foretagendet, f.eks. en andelsboligforening, har forbrugerstatus.

14.8 Flere har budt på opgaven på samme udbudsgrundlag (stk. 1, nr. 4)

Kapitel 3 gælder ikke, hvor bestiller har ladet afholde licitation, og heller ikke i de tilfælde, hvor han har indhentet mere end et tilbud på det pågældende arbejde. Er de to underhåndsbud ikke udarbejdet på nøjagtigt

Kapitel 3 Fortrydelsesret ved aftaler om køb eller opførelse af hele bygninger

eller i alt væsentligt samme udbudsgrundlag, kan aftalen dog efter omstændighederne være omfattet af kapitel 3. Hvori udbudsgrundlaget består, må være uden betydning.

Hovedanvendelsesområdet for fortrydelsesretten vil herefter være aftaler om unikke typehuse eller byggesæt, som ikke udbydes af andre. Almindeligt byggeri opdelt i fagentrepriser er ikke omfattet, medmindre opdelingen i fagentrepriser foretages af en entreprenør, der i forhold til bestilleren har status som totalentreprenør i overensstemmelse med § 14, stk. 1, nr. 1.

14.9 Bevisbyrdens fordeling (stk. 2)

At det påhviler entreprenøren at bevise, at en aftale ikke er omfattet af reglerne om fortrydelsesret i kapitel 3, svarer til den sædvanlige bevisbyrdefordeling i forbrugeraftaler, jf. herom nærmere kommentaren til § 6, stk. 3, afsnit 6.15. Entreprenøren får derfor et vist incitament til at sikre bevis for, at aftalen er af en sådan art, at den ikke kan fortrydes.

Det, som kan være aktuelt at sikre bevis for, er, at bygningen ikke hovedsagelig er bestemt til en- eller tofamiliesbeboelse for bestilleren. Noget sådant kan sikres ved indhentelse af bestillers erklæring herom, men erklæringen vil næppe altid blive tillagt virkning efter sit indhold, hvor den har været gemt af vejen i et sæt standardbetingelser i købs- eller entrepriseaftalen.

Endvidere kunne det komme på tale at sikre bevis for, at aftalen ikke er omfattet af stk. 1, nr. 4, der undtager aftaler indgået ved indhentelse af underhåndsbud eller licitation. Entreprenøren vil dog her næppe altid have mulighed for at dokumentere, at bestiller har modtaget flere tilbud.

De øvrige punkter i § 14, stk. 1, der er afgørende for, om bestiller har fortrydelsesret, (aftalegrundlagets og bygningens karakter), må kunne bedømmes, uden at der på forhånd er sikret specielt bevis.

Udover bevisbyrden i § 14, stk. 2, påhviler der tillige i henhold til lovens § 19 entreprenøren pligt til at give bestiller oplysning om fortrydelsesretten.

§15 Når der er indgået aftale om køb eller opførelse af en bygning, kan bestilleren træde tilbage fra aftalen på de i § 16 nævnte betingelser (fortrydelsesret).

15.1 Sammenhæng med reglen i § 7, stk. 1

Bestemmelsen i § 15 har samme indhold som § 7, stk. 1. Eneste forskel er, at der her skal være indgået aftale om køb eller opførelse af bygning i stedet for aftale om køb af fast ejendom eller af andel med dertil hørende brugsret til en bolig.

Der henvises derfor i det hele til kommentaren til § 7, afsnittene 7.1 om fortrydelsesret generelt, 7.2 om effekten af udøvet fortrydelsesret, 7.4 om aftaler med flere bestillere og 7.5 om aftaler indeholdende forbehold.

Fortrydelsesretten omfatter kun oprindelige aftaler om køb eller opførelse af hele bygninger og ikke eventuelle senere ændringer af disse, f.eks. om ændringer af byggeriet, jf. *Bet. 1110*, s. 151, og FT 1994–95, till. A, s. 3001 (bem. s. 29).

Spørgsmålet om, hvornår aftale er indgået, og fra hvilket tidspunkt fortrydelsesfristen skal beregnes, er omtalt i kommentaren til § 16.

15.2 Krav til den fortrydende

Ved udøvelse af fortrydelsesret skal bestilleren opfylde de i § 16 indeholdte »betingelser«, der alene er følgende:

- 1 Bestiller skal inden fortrydelsesfristens udløb have givet underretning til entreprenøren om, at aftalen fortrydes

Betaling af et eventuelt vederlag efter § 17 *skal ikke finde sted* inden fortrydelsesfristens udløb. Det forekommer således væsentlig mindre kompliceret at fortryde efter kapitel 3 end efter kapitel 2.

15.3 Bestillers tilbagekaldelse af tilbud

Der findes ikke i § 15 en regel svarende til § 7, stk. 2, om mulighed for tilbagekaldelse af tilbud fra bestiller. Derfor gælder her det almindelige princip i aftaleloven § 7, hvorefter tilbagekaldelse skal være sket inden eller senest samtidig med, at tilbudet kommer til entreprenørens kundskab.

Kapitel 3 Fortrydelsesret ved aftaler om køb eller opførelse af hele bygninger

Årsagen til, at man ikke har gentaget reglen i § 7, stk. 2, er ifølge *Bet. 1110*, s. 151, at bestilleren efter kapitel 3 ikke vil blive forpligtet til at betale nogen form for vederlag eller godtgørelse, så længe entreprenøren ikke har accepteret bestillers tilbud. Tilbagekaldelse af et tilbud, der sker efter, at dette er kommet til entreprenørens kundskab, vil derfor kunne ske uden omkostninger for bestilleren. Der må her være tænkt på, at tilbagekaldelsen ganske kan sidestilles med en underretning om fortrydelse, men dette vil ikke altid være tilfældet. Fortrydelsesmeddelelsen skal som anført i § 16 være skriftlig, hvilket ikke er en betingelse ved tilbagekaldelse af et tilbud. Det kan derfor ikke udelukkes, at en for sen mundtlig tilbagekaldelse af et tilbud (i juridiske termer en annulation) efter omstændighederne kan få konsekvenser for bestilleren i form af pligt til at betale erstatning. Betænkningens indhold er på dette punkt ikke gentaget eller imødegået i Justitsministeriets bemærkninger til lovforslaget, hvilket formentlig må tilskrives den netop beskrevne usikkerhed. Det må derfor anbefales, at en bestiller opfylder betingelsen i § 16, såfremt han modtager accept af et tilbud, som han mener at have tilbagekaldt.

§ 16 *Fortrydelsesretten er betinget af, at bestilleren senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse giver entreprenøren skriftlig underretning om, at bestilleren vil træde tilbage fra aftalen, jf. dog stk. 2. Underretningen skal være kommet frem inden fristens udløb.*

Stk. 2. Er aftalen indgået ved bestillerens antagelse af et tilbud fra entreprenøren, skal den i stk. 1 nævnte underretning være kommet frem senest 6 hverdage efter, at entreprenørens tilbud er kommet til bestillerens kundskab.

16.1 Sammenhæng med reglen i § 8

Ved fortrydelse efter kapitel 3 gælder vedrørende fortrydelsesfrist og underretning om fortrydelse ganske det samme som ved fortrydelse efter kapitel 2. Derfor kan generelt henvises til det i kommentaren til § 8 (afsnittene 8.1–8.4) anførte om fortrydelsesfristens begyndelsestidspunkt og formkrav til underretningen til entreprenøren. Endvidere henvises til

kommentaren til § 13 vedrørende tidspunktet for, hvornår meddelelse om fortrydelse skal være kommet frem for at være rettidig.

Er en fortrudt entreprisekontrakt stemplet, kan erlagt stempelafgift kræves refunderet i medfør af stempeloven § 29, stk. 1, jf. herom kommentaren til § 24.

16.2 Entreprenørs anvendelse af mellemænd

Ejendomsformidlere kan have medvirket i forbindelse med indgåelse af aftaler omfattet af kapitel 3. I så fald henvises til det i kommentaren til § 8, afsnit 8.5, anførte.

Imidlertid kan der specielt i relation til kapitel 3 tænkes at optræde andre former for rådgivere under forhandlingerne. Her tænkes på rådgivende ingeniører eller arkitekter, der bistår en totalentreprenør, samt handelsagenter eller lignende, der formidler aftaler om køb af hele bygninger. Har sådanne repræsenteret entreprenøren under forhandlingerne om køb eller opførelse burde det være tilstrækkeligt, at meddelelse om fortrydelse er kommet frem til disse personer. De pågældende vil ikke i alle tilfælde være udstyret med en egentlig fuldmagt fra entreprenøren, men det må på samme måde, som det er tilfældet med ejendomsformidlere, antages, at de har en så speciel rolle, at de med bindende virkning for deres opdragsgivere kan modtage underretning efter § 16. Det må således formodes at være tilstrækkeligt, at underretning inden fristens udløb er nået frem til rådgivere, der har deltaget aktivt under forhandlingerne, og ikke nødvendigvis til sælger personligt. For handelsagenter må resultatet følge af en analogi fra handelsagentloven § 21, stk. 2.

§17 *Træder bestilleren tilbage, kan entreprenøren alene kræve vederlag for det arbejde, som efter aftalen skulle være udført, og som er udført.*

Stk. 2. *Har bestilleren betalt en del af det aftalte vederlag, eller har entreprenøren fra bestilleren som sikkerhed for vederlagets betaling modtaget et pantebrev eller et tilsvarende dokument, finder § 12 anvendelse med de ændringer, der følger af stk. 1.*

17.1 Entreprenørens krav på vederlag

Bestemmelsen i § 17 regulerer alene den situation, at entreprenøren påbegynder udførelse af arbejdet inden fortrydelsesperiodens udløb. Byggeriet kan have en sådan hastende karakter, at dette vil være berettiget.

§ 17 gælder ikke, hvor den indgåede aftale vedrører køb af en hel bygning og derfor er omfattet af købelovens regler, jf. herom i kommentaren til § 14, afsnit 14.1.

Årsagen til, at der ikke gælder en almindelig regel om godtgørelse i denne situation, er, at entreprenøren altid vil være erhvervsdrivende, jf. § 14, stk. 1, og derfor må formodes at ville have mulighed for at indkalkulere risikoen for, at køber fortryder, i den samlede kontraktsum.

Entreprenøren har alene krav på vederlag for arbejde, som han kontraktmæssigt har været forpligtet til at udføre. Er der udført arbejde herudover, kan der ikke kræves betaling for denne del af det præsterede.

Det fremgår af forarbejderne (*Bet. 1110*, s. 152, og FT 1994–95, till. A, s. 3002 (bem. s. 30)), at standardvilkår, hvorefter entreprenøren straks skal være berettiget til at igangsætte byggeriet, ikke vil kunne påberåbes. Krav på vederlag haves ifølge forarbejderne kun, hvor det er *aftalt*, at bestemte arbejder skal være udført *inden fortrydelsesperioden udløber*. Hvis ikke man tillagde entreprenøren krav på vederlag, hvor det med bestilleren og i dennes interesse udtrykkeligt var aftalt, at de pågældende arbejder skal være *igangsatte men ikke nødvendigvis afsluttede* inden fristens udløb, ville bestilleren kunne påføre entreprenøren ekstraudgifter.

Der kan ikke kræves betaling for *ikke udført arbejde*, som efter kontrakten skulle være lavet inden fortrydelsesperiodens udløb.

Entreprenører, der er berettigede til vederlag, må fremsende påkrav om vederlagets størrelse, da dette ikke umiddelbart lader sig fastlægge nøjagtigt. Det kan i visse tilfælde blive nødvendigt at udarbejde en egentlig stadeopgørelse, nemlig hvor det bestrides, at der er udført det aftalte arbejde.

Hvorledes afregning for udført arbejde skal ske, er ikke udtrykkeligt foreskrevet i lovteksten, der alene anvender ordet vederlag. Forarbejderne indeholder dog det fortolkningsbidrag, at vederlaget skal fastsættes *ikke efter reglerne om arbejde i regning*, men »ud fra en vurdering af det i overensstemmelse med aftalen ... udførte arbejdes omfang i henhold til det samlede arbejde og aftalen om vederlaget herfor«, jf. *Bet. 1110*, s. 152, og med næsten samme ordlyd FT 1994–95, till. A, s. 3002 (bem. s. 30). Med andre ord kan vederlaget alene beregnes som en *forholdsmæssig andel* af den samlede entreprisum. Forholdet mellem det udførte arbejde og det

samlede aftalte arbejde vil næppe altid lige let kunne fastlægges, hvorfor afholdelse af syn og skøn kan blive nødvendigt.

Vederlag for udført arbejde vil være skattepligtig indkomst for entreprenøren.

17.2 Forudbetaling eller garantistillelse fra bestiller

Ved indgåelse af entrepriseaftaler eller lignende kan der være sket forudbetaling af en del af den samlede købesum fra bestillers side. Er dette tilfældet, har bestiller efter entreprenørens modtagelse af meddelelse om fortrydelse krav på øjeblikkelig tilbagebetaling af det indbetalte beløb. Dette gælder også, hvor beløbet er indbetalt til en tredjemand på deponeringsvilkår, akkurat som det er tilfældet med tilbagebetaling efter § 12, jf. nærmere kommentaren hertil, afsnittene 12.1 og 12.3.

Bestiller kan, hvis ikke beløbet tilbagebetales straks, alene gøre almindelige misligholdelsesbeføjelser ved forsinkelse med betaling gældende og herunder kræve morarente efter rentelovens bestemmelser. Samtidig bærer bestiller risikoen for entreprenørens betalingsdygtighed.

Har bestiller udstedt et pantebrev eller anden form for sikkerhed, f.eks. i form af en bankgaranti eller kaution, har han krav på tilbagelevering eller frigivelse heraf. Her finder de i § 12 udtrykte principper tilsvarende anvendelse »med de ændringer, der følger af stk. 1«. Disse er, at entreprenøren naturligvis ikke ved tilbagebetaling kan fradrage godtgørelse efter § 11 men alene et eventuelt vederlagskrav efter § 17, stk. 1. I øvrigt henvises her til det vedrørende § 12 anførte, især afsnittene 12.2 og 12.4.

17.3 Andre pligter for parterne ved fortrydelse

Her som i forbindelse med fortrydelse efter kapitel 2 er entreprenøren såvel som den fortrydende part på alle områder – også de der ikke fremgår af lovens tekst – forpligtet til, så vidt det overhovedet er muligt, at medvirke til, at modparten stilles, som om aftalen ikke var indgået. Bestiller har derfor f.eks. pligt til omgående at frigive en af entreprenøren stillet sikkerhed. Endvidere har bestiller, hvor modregning ikke kan ske, pligt til at betale et eventuelt vederlag efter stk. 1 til entreprenøren efter påkrav. Sker dette ikke, bliver entreprenøren berettiget til at opkræve morarente i overensstemmelse med rentelovens bestemmelser herom og eventuelt tillige til erstatning, f.eks. ved manglende frigivelse af en stillet garanti.

§18 *§ 13 finder tilsvarende anvendelse ved beregning af fortrydelsesfristen efter § 16.*

18.1 Længden af fortrydelsesfristen efter kapitel 3

Fortrydelsesfristen i kapitel 3 beregnes på nøjagtig samme vis, som fristen efter kapitel 2. Der henvises derfor i det hele til kommentaren til § 13. Fristberegningen starter således på den første hverdag efter aftalens indgåelse, eller dagen efter at bestiller er kommet til kundskab om tilbud fra sælger. Fristen slutter ved midnat den 6. hverdag efter dette tidspunkt. Som hverdage betragtes juleaftensdag og nytårsdag men ikke lørdage og grundlovsdag.

Kapitel 4

Oplysning om fortrydelsesret

§ 19 *En erhvervsdrivende sælger eller formidler m.v. som nævnt i § 6, stk. 3, skal, inden fortrydelsesfristen begynder at løbe, jf. § 8, i et særskilt dokument give køberen oplysning om fortrydelsesretten efter kapitel 2. Ved aftale om køb eller opførelse af bygning, jf. § 14, skal entreprenøren, inden fortrydelsesfristen begynder at løbe, give bestilleren oplysning om fortrydelsesretten efter kapitel 3.*

Stk. 2. *Justitsministeren fastsætter nærmere regler om de i stk. 1 nævnte oplysningers form og indhold.*

19.1 Hvis oplysning om fortrydelsesret ikke gives

Ordene »inden fortrydelsefristen begynder at løbe« i § 19, stk. 1, kunne fortolkes således, at fortrydelsesfristen er *suspenderet* indtil beskeden gives. Ud fra sammenhængen med §§ 8 og 22 bør § 19 imidlertid fortolkes således, at det ikke er en *betingelse*, at oplysning om fortrydelsesret er givet, inden aftalen indgås. Den i § 8 indeholdte frist må derfor begynde at løbe, når aftale er indgået, uanset om køber er bekendt med sine rettigheder eller ej. Denne fortolkning er tillige anført i lovforslagets forarbejder, jf. *Bet. 1110*, s. 153 f., og *FT 1994–95*, till. A, s. 3002 (bem. s. 30)).

Manglende iagttagelse af § 19 får med andre ord ingen umiddelbare konsekvenser i forholdet mellem sælger og køber henholdsvis entreprenør og bestiller. Det må dog efter omstændighederne være muligt for en køber at rejse krav om erstatning efter de almindelige regler herom, herunder ejendomsomsættningloven § 24, såfremt køber på grund af undladelsen kan dokumentere at have lidt et tab. I givet fald vil erstatningskravet alene kunne rejses mod den erhvervsdrivende og f.eks. ikke mod en ikke-erhvervsdrivende sælger, der benytter en ejendomsformidler.

I medfør af § 22 kan en erhvervsdrivende sælger, formidler eller entreprenør, der undlader at iagttage § 19, pålægges bødestraf, medmindre den pågældende ifaldt strengere straf efter anden lovgivning, f.eks. efter markedsføringsloven.

19.2 Særskilt dokument

Efter ordlyden af § 19, stk. 1, skal oplysningerne gives i et »særskilt« dokument. Det må formentlig være tilstrækkeligt, at dette særskilte dokument er et selvstændigt bilag til købsaftalen, og det kan næppe i den forbindelse kræves, at der i købsaftalen henvises specielt til bilaget. Dette begrundes med, at der som netop beskrevet ikke er nogen civilretlig konsekvens knyttet til en undladelse af at opfylde kravet i § 19. Dansk Ejendomsmæglerforening har således udarbejdet en standardformular med titlen »Oplysning om fortrydelsesret«, der som et særskilt dokument vil blive vedlagt købsaftalen.

Er oplysningerne givet som en integreret del af købsaftalen, vil der objektivt set være tale om en overtrædelse af bestemmelsen i § 19, men da den nødvendige information er givet, vil der næppe være det for strafansvar fornødne grundlag. For at kunne pålægge strafansvar efter § 22 må formentlig kræves, at der slet ikke gives oplysninger overhovedet, eller at givne oplysninger er særdeles utilstrækkelige og måske endda, at de er direkte misvisende, jf. nærmere kommentaren til § 22.

Der er ikke efter ordlyden af § 19, stk. 1, stillet krav om, at en *entreprenør* ved aftaler omfattet af lovens kapitel 3 skal give oplysningerne om fortrydelsesret i et *særskilt* dokument. I motiverne er dog anført, at entreprenøren skal give »tilsvarende« oplysning, jf. FT 1994–95, till. A, s. 3002 (bem. s. 30). Således er det også i bkg. 950/1995 om oplysning om fortrydelsesret i § 2 udtrykkeligt foreskrevet, at entreprenører skal give oplysningerne i et særskilt dokument. Den hertil fornødne hjemmel findes i § 19, stk. 2.

19.3 Form- og indholdskrav til oplysninger om fortrydelsesret

I motiverne (FT 1994–95, till. A, s. 3002 (bem. s. 30)), er anført, at der skal gives oplysning om, »at køberen kan træde tilbage fra aftalen, om størrelsen af en eventuel godtgørelse, jf. § 11, om fortrydelsesfristen, om hvornår fristen udløber, og om lovens øvrige betingelser for at en tilbagetrædelse er gyldig«. Der er med andre ord lagt op til, at oplysningerne skal inkludere samtlige krav stillet i lovens kapitel 2 henholdsvis kapitel 3, og til, at der vælges en model som foreskrevet i bekendtgørelse nr. 599 af 12. juli 1993 om oplysning om fortrydelsesret i henhold til lov om visse forbrugerftaler (Dørsalgsloven).

Kravene til, hvilke oplysninger der skal gives, og til formen herfor er stillet i bkg. 950/1995 om oplysning om fortrydelsesret. Det er her udtrykkeligt foreskrevet, at oplysningen *skal* indeholde den tekst, der fremgår af bilagene til bekendtgørelsen. Bilag 1 indeholder de oplysninger, som en erhvervsdrivende sælger eller salgsformidler skal give, mens bilag 2 rummer de oplysninger, som en entreprenør skal give en bestiller. Der kan ikke være tvivl om, at de i bilagene indeholdte tekster er en fyldestgørende redegørelse for indholdet af fortrydelsesretten. Blot kunne man ønske, at der nærmere var redegjort for, hvornår fortrydelsesfristen begynder at løbe, altså hvornår aftale er indgået.

Bilag 2 i bekendtgørelsen indeholder ingen oplysning om, at bestiller efter omstændighederne skal betale vederlag efter § 17 ved fortrydelse af en entrepriseaftale. I motiverne (FT 1994–95, till. A, s. 3002 (bem. s. 30)) er også kun nævnt, at oplysningerne skal indeholde information om størrelsen af en eventuelt godtgørelse *efter § 11*. Da hensigten med den tvungne afgivelse af oplysninger til bestiller er, at denne orienteres om sin retsstilling, forekommer det at være en lapsus, at der ikke er stillet krav om, at bestiller ved udøvelse af fortrydelsesretten vil være pligtig til at betale det i § 17 foreskrevne vederlag.

Bkg. 950/1995 om oplysning om fortrydelsesret stiller ikke krav om anvendelse af en egentlig formular, men den i bilagene anførte *tekst* skal gengives i det særskilte dokument, der skal overgives køberen eller bestilleren.

19.4 Hvis oplysning om fortrydelse gives, hvor det ikke er nødvendigt

Da sælgere eller formidlere omfattet af § 19 til tider vil være i tvivl, om fortrydelsesretten gælder for en aftale, der forventes indgået, vil det kunne forekomme, at en køber eller bestiller modtager underretning om fortrydelsesret, selv om den pågældende aftale ikke er omfattet af kapitlerne 2 eller 3. I så fald vil underretningen have den virkning, at der tillægges køberen fortrydelsesret efter lovens regler, selv om dette ikke direkte har været tilsigtet.

Vilkår, hvorefter en køber eller bestiller, der ikke kan påberåbe sig lovens regler, alligevel får fortrydelsesret, indebærer ikke en ugyldig fravigelse af lovens regler, jf. nærmere kommentaren til § 21, afsnittene 21.5 og 6.

Kapitel 4 Oplysning om fortrydelsesret

En erhvervsdrivende, der som mellemmand fejlagtigt udstyrer hovedmandens medkontrahent med en fortrydelsesret, vil afhængig af den begåede fejls karakter kunne blive erstatningsansvarlig herfor, såfremt sælger eller entreprenøren lider tab derved.

Kapitel 5

Andre bestemmelser

§20 *Træder køberen tilbage fra en aftale efter reglerne i kapitel 2, er sælgeren med hensyn til en eventuel professionel rådgivers honorarkrav stillet, som om ejendommen ikke var solgt.*

20.1 Begrebet professionel rådgiver

Bestemmelsen i § 20, der ikke gælder fortrydelse efter Kapitel 3, omfatter efter sin ordlyd *alle* professionelle rådgiveres krav, herunder naturligvis først og fremmest krav fra ejendomsformidler og advokat men også – hvad der næppe er tilsigtet – krav fra en bygningssagkyndig, der har udarbejdet tilstandsrapport, samt fra et pengeinstitut eller kreditforening med hvem der er indgået en aftale om lånefinansiering og/eller kurssikring.

Denne usikkerhed kan bl.a. skyldes, at loven består af en sammen-skrivning af lovforslag hidrørende fra to forskellige og af hinanden delvis uafhængige kommissionsbetænkninger. Enhver tvivl kunne have været undgået ved i § 20 at henvise til, at der alene har været tænkt på rådgivere omfattet af § 6, stk. 3, det vil sige ejendomsformidlere, samt advokater, der eventuelt har ydet sælgerrådgivning.

20.2 Forskel på honoraraftaler

Reglen i § 20 har imidlertid, som anført i *Bet. 1110* s. 154 f., alene betydning, hvor honoraraftalen er udformet således, at den er knyttet til gennemførelse af salget og ikke til det udførte arbejde.

For ejendomsformidlere, herunder advokater, der optræder som så-danne, jf. ejendomsomsætningsloven § 8, stk. 1, nr. 2, gælder, at der ikke af sælger kan kræves andet end dækning af positive udlæg, såfremt noget sådant måtte være aftalt, jf. ejendomsomsætningslovens § 11, stk. 4. Egentligt honorar for formidlingen kan ikke forlanges, når køber udøver fortrydelsesretten, hvilket er en følge af både § 20 og af ejendomsom-

Kapitel 5 Andre bestemmelser

sætningslovens § 11, stk. 2 og 3, der lovfæster det såkaldte no cure, no pay-princip.

Vedrørende de af ejendomsrådsloven omfattede salg af fast ejendom m.v. gælder ikke nogle af Advokatsamfundet vedtagne vejledende takstmæssige salærer. En advokats krav på honorar for ydelse af bistand til en sælger af fast ejendom kan derfor frit aftales indenfor rammerne af det i retsplejeloven § 126, stk. 2, angivne maksimum (»rimeligt« vederlag). Der er intet til hinder for, at det aftales, at en advokats salær gøres afhængig af, om salget gennemføres, men en sådan aftale vil næppe være det typiske. Honorar for sælgerrådgivning har i lang tid, i hvert fald uden for det såkaldte a meta-område, været beregnet efter et skøn over arbejdets omfang og med hensyntagen til købesummens størrelse. En advokat, der har rådgivet sælger om en ejendomshandel, der fortrydes, vil derfor hyppigst have krav på et honorar, der dog må forventes afpasset efter, at handlen ikke er blevet gennemført. Herved må også tages i betragtning, at der er en formodning for, at ejendommen vil blive solgt på et senere tidspunkt, hvor en væsentlig del af rådgivningen således allerede er givet.

En bygningssagkyndigs krav på honorar for udarbejdelse af en tilstandsrapport vil næppe være gjort afhængig af, om ejendommen sælges eller ej, hvorfor ej heller dennes honorarkrav bortfalder ved udøvelse af fortrydelsesretten. Tilstandsrapporten vil formentlig – eventuelt efter en fornyelse, jf. § 4, stk. 1 – også have værdi ved et senere salg.

Bygningssagkyndiges krav på honorar er med hjemmel i lovens § 4, stk. 2, maksimeret i bilaget til bkg. 915/1995 om huseftersynsordningen.

Som omtalt i forbindelse med kommentaren til § 7, afsnit 7.3, må det forventes, at ikke alle professionelle långivere, der indgår aftaler om kurssikring eller lånefinansiering med sælger, vil undlade at opkræve honorar m.v., såfremt handlen fortrydes af køber. Der kan i denne situation med rette spørges, om ikke opkrævning af honorar vil være i strid med § 20, hvor optagelse af lån og indfrielse af eksisterende lån alene er aktuelt på grund af salget. Det kan ikke afvises, at det under alle omstændigheder vil kunne betale sig at optage nye lån, og såfremt ejendommen inden for overskuelig tid sælges til anden side, vil låneoptagelsen ikke have været forgæves. Sælges ejendommen derimod ikke, forekommer det mere tvivlsomt, om långiveren skal kunne opretholde sit honorarkrav. Idet hensigten med bestemmelsen næppe har været, at den skulle omfatte de her omhandlede honorarkrav, må de formentligt antages at skulle holdes uden for bestemmelsens anvendelsesområde.

20.3 Tilbagebetaling af deponerede beløb ved fortrydelse

I tilfælde af aftalens bortfald skal en købesum indbetalt til formidler eller andre depositarer straks tilbagebetales til køber, jf. herved § 12. Depositaren vil normalt ikke være berettiget til ved udbetaling til køber at tilbageholde og modregne eventuelle krav mod sælger på f.eks. udlæg, arbejdsvederlag m.v., jf. kommentaren til § 12, afsnit 12.3.

Foretager depositaren ikke den fornødne refusion af beløb indbetalt til ham, og er der undtagelsesvis ikke nogen forsikringsdækning, er dette sælgers risiko. Kravet kan i så fald rejses mod sælger, jf. UfR 1995.691 VLD, om en ejendomsformidler uden ansvarsforsikring, som ikke kunne tilbagebetale et deponeret beløb.

Kapitel 6

Lovens fravigelighed

§21 *Reglerne i kapitel 1 kan ikke ved aftale fraviges til skade for køberen eller sælgeren, medmindre den pågældende har handlet som led i sit erhverv. Det kan dog aftales, at køberen uanset bestemmelsen i § 2, stk. 4, 1. pkt., ikke skal kunne påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, jf. § 4, stk. 1.*

Stk. 2. *Reglerne i kapitel 2 kan ikke ved aftale fraviges til skade for køberen.*

Stk. 3. *Reglerne i kapitel 3 kan ikke ved aftale fraviges til skade for bestilleren.*

Stk. 4. *§ 20 kan ikke ved aftale fraviges til skade for sælgeren, medmindre den pågældende handler som led i sit erhverv.*

21.1 Muligheden for at fravige lovens kapitel 1 ved aftale

Reglerne i lovens kapitel 1 kan alene fraviges, såfremt det må antages, at en fravigelse vil være til fordel for såvel køber som sælger.

Ufravigelighed til fordel for *begge parter* i et aftaleforhold er ikke det normale indhold af en præceptivitetsbestemmelse, men her har det naturligvis sammenhæng med, at både sælger og køber normalt vil være forbrugere. Kapitel 1 kan ej heller fraviges til skade for køber eller sælger i de aftaler, de pågældende måtte indgå med en bygningssagkyndig eller et forsikringsselskab.

I lovudkastet i *Bet. 1276*, § 2, var foreslået en præceptivitetsbestemmelse, hvorefter der kun skulle være forbud mod fravigelse af lovens kapitel 1 ved *forudgående* aftale. Denne formulering er i overensstemmelse med sædvanlige præceptivitetsprincipper, hvorefter der ikke er noget til hinder for, at ufravigelige bestemmelser fraviges ved aftale, når den pågældende situation *er opstået*, jf. herved f.eks. om lejelovgivningen *Halfdan Krag Jespersen: Lejeret 1*, s. 95. Ordet forudgående er imidlertid

udeladt i den endelige lovtekst uden nærmere kommentar i motiverne. Det må formodes, at der ikke herved er tilsigtet nogen realitetsændring i forhold til Brydesholtudvalgets forslag. Der kan således ikke være noget til hinder for, at sælger og køber f.eks. efterfølgende indgår aftale om, at sælger i videre omfang end efter lovens regler skal være ansvarlig for mangler, der konstateres af køber en tid efter købsaftalens indgåelse. Sådanne aftaler kan alene efter omstændighederne censureres af almindelige aftaleretlige ugyldighedsregler.

Eksempler på, hvornår en fravigelse af reglerne i kapitel 1 ikke vil være til skade for nogle af parterne, er svære at finde, når det drejer sig om aftaler mellem køber og sælger. En fravigelse vil næsten uvægerligt være til fordel for den ene og til skade for den anden. Det er dog muligt at aftale, at sælger giver køber transport i et eventuelt tilgodehavende mod tidligere salgsled, men indgåelse af en sådan aftale er overflødig på grund af reglen i § 2, stk. 5.

Har sælger opfyldt betingelserne i § 2 inden aftale om køb indgås, kan det ikke aftales, at sælger alligevel ikke skal være ansvarsfri efter reglerne i kapitel 1. Et sådant aftalevilkår er en fravigelse af kapitel 1 til skade for sælger, jf. det i kommentaren til § 2, afsnit 2.18 anførte.

En aftale, som omtalt i kommentaren til § 2, afsnit 2.19, hvorefter køber erklærer, at sælger kan opnå ansvarsfrihed efter § 2, stk. 1, selv om køber først modtager tilstandsrapport og/eller forsikringsoplysninger efter afgivelse af købstilbud, er en ugyldig fravigelse af loven til skade for køber. Dette gælder også, selv om stor efterspørgsel efter ejendomme og travlhed hos forsikringsselskaberne og de bygningssagkyndige gør det undskyldeligt, at sælger først har fremsendt oplysningerne efter tilbudsafgivelsen. Hvis sælger her skal være helt sikker på at kunne opnå fritagelse for mangelsansvar, vil det være nødvendigt at afslå det pågældende tilbud eller at give klart uoverensstemmende accept. En ikke klart uoverensstemmende accept kan først fremsættes samtidigt med fremsendelsen af de fornødne oplysninger, idet den ellers har virkning som et tilbud, der accepteres på det uvisse tidspunkt (»uden ugrundet ophold«), hvor modtageren – køber – burde have givet meddelelse for at undgå at blive bundet, jf. aftaleloven § 6, stk. 2.

Endvidere kan det som anført i kommentaren til § 2, stk. 4, afsnit 2.25, ikke i alle tilfælde gyldigt aftales, at sælger afgiver en generel garanti om, at ejendommen ikke er behæftet med mangler. Som behandlet i kommentaren til § 2, stk. 5, afsnit 2.29, kan det ej heller gyldigt aftales, at en

Kapitel 6 Lovens fravigelighed

sælger, der opnår ansvarsfrihed efter lovens kapitel 1, selv kan gøre eventuelle mangelskrav gældende mod tidligere led.

Aftales det, at køber skal afholde vederlaget til den bygningssagkyndige for udarbejdelse af en tilstandsrapport, vil der herved ske en fravigelse af kapitel 1 til skade for køber. Det er lovens ordning, at køber fra sælger skal modtage en tilstandsrapport, inden køber binder sig. Derfor må det forudsættes, at sælger afholder udgiften. Det forekommer imidlertid særdeles vanskeligt at håndhæve dette klare udgangspunkt, idet sælger jo til enhver tid kan indregne udgiften i den pris, han forlanger for ejendommen. Det må herefter alene være muligt for en køber at kræve tilbagebetaling af vederlag til den bygningssagkyndige, hvis det fremgår klart af aftalen eller omstændighederne i øvrigt, at det er køber, der endeligt har afholdt udgiften.

Der kan gyldigt indgås aftaler med en bygningssagkyndig om f.eks. en længere forældelsesfrist for den sagkyndiges eventuelle ansvar, jf. herved § 3, stk. 2. Ligeledes kan det aftales med et forsikringsselskab, at der tegnes ejerskifteforsikring for en periode på mere end 10 år, jf. § 5, stk. 1, nr. 1, og at forsikringen kan opsiges af forsikringstageren inden for femårsperioden, når blot forsikringsaftalen er uopsigelig fra selskabets side i hele perioden, jf. herved kommentaren til § 5, afsnit 5.9. At aftalen er uopsigelig i 5 år fra forsikringstagerens side, bør ikke være et standardvilkår. I så fald vil køber ikke have mulighed for at få udbetalt en *ristorno*, hvis ejendommen sælges videre, og køber ikke ønsker eller ikke er tillagt ret til at overtage forsikringen.

I den situation hvor det aftales, at lovens regler skal finde anvendelse på salg af en ejendom, der ikke hovedsagelig anvendes eller skal anvendes til beboelse, jf. § 1, stk. 1, sker der ikke en fravigelse af lovens kapitel 1, fordi den slet ikke finder anvendelse på handlen. Parterne kan derfor frit aftale, at loven skal finde anvendelse på deres aftale, selv om købers retsstilling herved (formentlig) bliver ringere, end den der følger af de almindelige regler om sælgers ansvar for mangler. Noget sådant kunne f.eks. være aktuelt vedrørende salg af mindre landbrugsejendomme, ved salg af grunde med bygninger under opførelse, eller hvor der sælges en »udlejningsejendom«, jf. herved kommentaren til § 1, stk. 1, afsnit 1.5.

I motiverne til loven (FT 1994–95, till. A, s. 3003 (bem. s. 31)) er givet det eksempel, at det i forbindelse med handlens indgåelse aftales, at sælger foranlediger, at visse nærmere angivne mangler ved ejendommen udbedres. Manglerne kan f.eks. være nævnt i tilstandsrapporten. En sådan aftale

indebærer ikke nogen fravigelse af loven, idet bestemmelsen i § 2 alene afskærer køber fra at gøre mangelsindsigelser gældende *efter indgåelsen* af endelig bindende købsaftale.

21.2 Sælger eller køber handler i relation til kapitel 1 som led i sit erhverv

Er en af parterne erhvervsdrivende i relation til et ejendomssalg omfattet af lovens kapitel 1, er der derimod ikke noget til hinder for, at der indgås en aftale, der ikke er til fordel for den pågældende. Det vil formentlig typisk være sælger, der handler som led i sit erhverv, men der kan naturligvis også forekomme tilfælde, hvor køber erhverver ejendommen som led i sit erhverv, f.eks. med henblik på videresalg.

Der kan ikke på forhånd opstilles en klar afgrænsning af, hvornår en part i en ejendomshandel handler som led i sit erhverv. Som typeeksempler kan anføres, at sælger har ladet ejendommen opføre, og at aftale om salg først er indgået, efter at bygningerne er opførte, jf. herved § 1, stk. 2, samt hvor sælger eller køber erhvervsmæssigt opkøber og sælger ejendomme omfattet af lovens kapitel 1.

I de situationer, hvor f.eks. ejendomsformidlere og advokater køber eller sælger ejendom, der hovedsageligt anvendes eller skal anvendes af de pågældende til beboelse, er der ikke særlige beskyttelseshensyn at tage. Hvis bestemmelsen i § 21, stk. 1, skal fortolkes efter sin ordlyd, er der imidlertid heller ikke her mulighed for at aftale fravigelser. De pågældende handler jo netop som privatpersoner. Situationen er udtrykkeligt i *Bet. 1276* (s. 209), nævnt som et eksempel på, at der ikke handles som led i erhverv, hvorfor sådanne særligt sagkyndige sælgere alligevel må forventes at være beskyttet af ufravigelighedsbestemmelsen.

Sammesteds er i øvrigt tillige anført det eksempel, at hvor en virksomhed, der ikke normalt handler med fast ejendom, sælger funktionærboliger til ansatte eller andre, vil virksomheden *efter omstændighederne* kunne anses for at handle som led i sit erhverv.

21.3 Fravigelse af § 2, stk. 4, 1. led

Som omtalt i relation til § 2, stk. 4, afsnit 2.23, er det muligt at aftale, at sælger skal være ansvarsfri vedrørende mangler, der opstår i perioden mellem udarbejdelsen/fornyelsen af en tilstandsrapport og overtagelses-

Kapitel 6 Lovens fravigelighed

dagen. En sådan fravigelse vil ejendomsformidlere for at sikre deres klienter bedst muligt formentlig lade indarbejde i standardkøbsaftaler, men det kan næppe formodes, at der særligt hyppigt vil blive tale om ansvarsfrihed netop på grund af denne fravigelse. Dette vil formentlig alene være aktuelt ved pludseligt opståede skader, for hvilke sælger bærer risikoen frem til overtagelsesdagen, og sjældent, når det drejer sig om mangler, der normalt udvikler sig over en periode, medmindre der undtagelsesvis skulle være aftalt en overtagelsesdag et stykke ud i fremtiden.

Dansk Ejendomsmæglerforening har udarbejdet en formular vedrørende tilstandsrapport og ejerskifteforsikring, der som et særskilt dokument skal underskrives af parterne. Et af vilkårene heri er, at køber ikke over for sælger kan påberåbe sig mangler opstået efter udarbejdelse af tilstandsrapporten. Underskrives formularen, vil der være indgået en gyldig aftale om fravigelse.

21.4 Fravigelse af reglerne i kapitel 2 ved ændring af længden af fortrydelsesfristen

Reglerne om fortrydelsesret i kapitel 2 kan fraviges til skade for sælgeren, hvorfor der gyldigt kan indgås aftale om f.eks. forlængelse af den i § 8 givne frist på 6 dage, eller om at fortrydelsesfristen først skal begynde at løbe på et senere tidspunkt, end det der følger af § 8. Det kan således f.eks. gyldigt aftales, at fortrydelsesfristen først begynder at løbe fra det tidspunkt, hvor købers advokat har meddelt accept af en handel indeholdende forbehold om advokats godkendelse, jf. herved *Bet. 1110*, s. 155.

Derimod kan det ikke gyldigt aftales, at fristen skal forkortes, idet noget sådant vil være til skade for køber. Det kan imidlertid diskuteres, om ikke der alligevel er en vis aftalefrihed, såfremt der samtidig indrømmes køber en passende kompensation til gengæld for at give afkald på retten til at påberåbe sig fortrydelsesretten, således at aftalen *som helhed* vil være til gavn for køber. Uanset hvor stor en kompensation sælger vil give køber, vil det næppe være muligt på forhånd at vurdere med sikkerhed, om aftalen ikke alligevel vil kunne have skadevirkning for køber. Det må derfor konkluderes, at det næppe vil være muligt at aftale en forkortelse/bortfald af fortrydelsesretten under nogen omstændigheder.

I fortsættelse heraf må det overvejes, hvorledes man skal forholde sig til aftaler, der – for at omgå fristen – alligevel baguddateres. Denne problemstilling er rejst af *Allan Ohms* i den artikel i Ejendomsmægleren, 1995, nr. 5, s. 2, der er bilag 9 til tillægsbetænkningen fra Folketingets Retsud-

valg (FT 1994–95, till. B, s. 1034 (till.bet. s. 31)) og tillige i sin artikel i ADV 1995.167. Der kan ikke herske tvivl om, at en sådan aftale er i strid med præceptivitetsbestemmelsen i § 21, stk. 2. Imidlertid vil en køber, der ønsker at påberåbe sig ugyldighed, typisk have særdeles vanskeligt ved at løfte bevisbyrden for, at der rent faktisk er sket baguddatering.

Er der i strid med § 21, stk. 2, aftalt bortfald eller forkortelse af fortrydelsesfristen, vil retsvirkningen af præceptivitetsbestemmelsen blive – ikke at hele købsaftalen anses for at være bortfaldet – men at køber kan udøve fortrydelsesretten alligevel i overensstemmelse med lovens regler.

21.5 Andre fravigelser fra kapitel 2

I øvrigt vil kapitel 2 f.eks. blive anset for at være fraveget til skade for køber – og dermed på ugyldig vis – i følgende tilfælde: Hvor det aftales, at køber ikke skal kunne tilbagekalde sit tilbud i overensstemmelse med § 7, stk. 2, hvor der aftales en højere godtgørelse end den i § 11, stk. 1, nævnte på 1% af købesummen, hvor det aftales, at køber skal betale godtgørelse for udøvelse af fortrydelsesretten, selv om sælger har opført ejendommen med salg for øje, jf. § 11, stk. 2, eller hvor sælger i en aftale har betinget sig, at indbetalte deponerede beløb ikke skal tilbagebetales straks ved købers udøvelse af fortrydelsesretten.

Derimod er f.eks. følgende fravigelser fra kapitel 2 ikke til skade for køber, hvorfor de gyldigt kan aftales: Hvor det aftales, at køber ikke inden fortrydelsesfristens udløb – men på et senere tidspunkt – skal foretage det fornødne med henblik på aflysning af en tinglyst aftale, jf. § 9, hvor køber ikke er forpligtet til at stille ejendommen til sælgers disposition inden fortrydelsesfristens udløb, jf. § 10, stk. 1, hvor der ikke nødvendigvis skal ske retablering af udførte ændringer (forbedringer) inden fristens udløb, som foreskrevet i § 10, stk. 2 – en sådan aftale kan være til gavn for begge parter, hvor den fortrydende køber foretager værdiforøgende forandringer på ejendommen – eller hvor der aftales en mindre godtgørelse end den i lovens § 11, stk. 1, foreskrevne.

Det er ikke i strid med præceptivitetsbestemmelsen ved aftale at give en køber fortrydelsesret, selv om den pågældende aftale ikke er omfattet af kapitel 2. På dette område gælder aftalefrihed, fordi aftalen ikke falder inden for lovens anvendelsesområde. Var en sådan aftale omfattet af kapitel 2, ville der i øvrigt være tale om en fravigelse til gavn for køber.

21.6 Fravigelse af lovens kapitel 3

Her gælder i alt væsentligt det samme som anført ovenfor vedrørende fravigelse af lovens kapitel 2.

Det er muligt at aftale, at bestilleren i forhold til entreprenøren skal stilles bedre, end loven foreskriver, f.eks. ved en forlængelse af fortrydelsesfristen i § 16, eller ved at entreprenøren reducerer sit vederlagskrav efter § 17.

Endvidere kan bestillere, der ikke har fortrydelsesret i medfør af kapitel 3, ved aftale indrømmes en sådan, jf. kommentaren til § 14, afsnit 14.7, og til § 19, afsnit 19.4.

En aftalt forringelse af køberens retsstilling i forhold til det i loven foreskrevne er derimod ugyldig.

Handler køber som led i sit erhverv, kan aftaler, der fraviger loven til skade for køber, ikke rammes af præceptivitetsbestemmelsen. Dette følger allerede af anvendelsesområdet for kapitel 3, således som det er angivet i lovens § 14, stk. 1, nr. 3. Bygningen vil i så fald ikke være bestemt til en- eller tofamiliesbeboelse for bestilleren, hvorfor reglerne om fortrydelsesret ikke finder anvendelse overhovedet.

21.7 Fravigelse af lovens § 20

Præceptivitetsbestemmelsen i § 21, stk. 4, præciserer, at det ikke med en professionel rådgiver kan aftales, at denne er berettiget til honorar, som om ejendommen var solgt, når den på grund af købers udøvelse af fortrydelsesret alligevel ikke sælges. Bestemmelsen er *ikke* til hinder for, at der med f.eks. en advokat indgås aftale om, at advokaten er berettiget til honorar, uanset om ejendommen sælges eller ej.

§ 21, stk. 4, er på grund af reglen i ejendomsomsætningsloven § 11 ret beset overflødig, medmindre den kan siges at udelukke, at penge- eller realkreditinstitutter betinger sig, at der under alle omstændigheder kan opkræves honorar for indgåelse af låne- og/eller kurssikringsaftaler. Dette kan dog næppe antages at være tilfældet, jf. kommentaren til § 20, afsnit 20.2.

Kapitel 7

Straf

§ 22 *Den, der undlader at give oplysning som nævnt i § 19, stk. 1, straffes med bøde, medmindre strengere straf er forskyldt efter anden lovgivning. Justitsministeren kan i forskrifter, der udstedes i medfør af § 19, stk. 2, fastsætte bødestraf for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.*

Stk. 2. *Er overtrædelsen begået af et selskab, en forening, en fond eller lignende, kan der pålægges den juridiske person som sådan bødeansvar.*

22.1 Sanktioner i form af straf

Straffebestemmelsen i § 22 har alene betydning for erhvervsdrivende sælgere og formidlere, eventuelle andre professionelle rådgivere samt entreprenører, der undlader at give en køber behørig oplysning om fortrydelsesretten efter kapitlerne 2 og 3. Oplysningerne skal som anført i § 19 gives inden fortrydelsesfristen begynder at løbe, det vil sige inden aftale indgås, jf. herved §§ 8 og 16.

Kun »undladelse« af at give oplysning om fortrydelsesret kan straffes med hjemmel i loven. Gives oplysning om fortrydelsesret, men således at der sker overtrædelse af forskrifterne for, hvilken form og indhold oplysningerne om fortrydelsesret skal have, vil den pågældende ikke i medfør af loven kunne mødes med sanktioner.

I bkg. 950/1995 om oplysning om fortrydelsesret er givet en yderligere straffebestemmelse. § 3 heri dekreterer straf for de, der »undlader at give oplysning som nævnt i« bekendtgørelsens §§ 1 og 2. I disse paragraffer foreskrives, at oplysningerne skal gives i den form, som fremgår af bilagene til bekendtgørelsen. Bekendtgørelsen hjemler derfor ligesom § 22 også straf til de, der slet ikke giver oplysning om fortrydelsesretten.

Derimod er det mere tvivlsomt, om der hjemles straf i de situationer, hvor der gives oplysning om fortrydelsesretten med en anden ordlyd, end den i bekendtgørelsens bilag foreskrevne, eller hvor oplysningen ikke gives i et særskilt dokument.

Kapitel 7 Straf

Gives oplysning om fortrydelsesret på en tilfredsstillende og fyldestgørende måde, men med anvendelse af andre formuleringer eller som en integreret del af et dokument, f.eks. en købsaftale, er der ikke tale om handlinger, der er strafværdige. Gives derimod klart utilstrækkelige eller måske endda vildledende information om fortrydelsesretten, må det antages, at straffehjemlen i bekendtgørelsens § 3 er tilstrækkelig til at pålægge straf, idet henvisningen i § 3 til §§ 1 og 2 også indebærer en henvisning til den af Justitsministeriet udarbejdede tekst. Hjemmel til at pålægge straf i *alle* tilfælde, hvor vejledning ikke gives i form af en nøjagtig gengivelse af teksten i henholdsvis bilag 1 og 2 findes således ikke. Der må foretages en konkret analyse af de anvendte formuleringer.

Såvel lovens § 22 som bekendtgørelsens § 3 indeholder, hvad der må betegnes som helt sædvanlige særlovsstraffebestemmelser med mulighed for at pålægge juridiske personer bødestraf. De anvendte formuleringer må antages at dække samtlige på dette område relevante former for juridiske personer.

Sager vil være politisager med mulighed for at afslutte sagen ved et bødeforelæg i overensstemmelse med retsplejeloven § 931.

Kapitel 8

Ikrafttræden m.v.

§23 *Loven træder i kraft den 1. januar 1996 og har virkning for aftaler, der indgås efter ikrafttrædelsen.*

23.1 Aftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden

For at være omfattet af loven, skal accept af et tilbud være kommet frem til køber eller sælger den 1. januar 1996 eller senere, mens købers eller sælgers tilbud kan være afgivet før denne dato.

Er der før 1. januar 1996 indgået endelig aftale indeholdende forbehold, og opfyldes betingelserne først efter denne dato, gælder loven ikke.

Tidspunktet for overtagelse og en eventuel dispositionsdato er i denne sammenhæng uden betydning.

23.2 Ikrafttrædelse af ændringerne i købeloven

I det oprindelige lovforslag var anført, at ændringen af købelovens bestemmelser skulle træde i kraft allerede pr. 1. juli 1995. Fra justitsministerens side fremsattes under behandlingen af lovforslaget imidlertid ændringsforslag, hvorefter også § 25 skulle træde i kraft pr. 1. januar 1996, jf. herved Folketingets Retsudvalgs betænkning (FT 1994–95, Till. B, s. 667 (bet. s. 2)). Begrundelsen herfor var, at byggeriets materialeleverandører skulle gives bedre tid til at indrette sig på udvidelsen af ansvarsperioden.

Et køb af byggematerialer er derfor omfattet af købeloven § 54, stk. 2, eller § 83, stk. 2, såfremt der er indgået endelig aftale om køb den 1. januar 1996 eller senere.

23.3 Muligheden for at indrette sig efter de ny regler

I motiverne til loven (FT 1994–95, till. A, s. 3003 (bem. s. 31)) er forudsat, at der med en ikrafttrædelsesdato ca. ½ år efter vedtagelsen af loven, gives

Kapitel 8 Ikrafttræden m.v.

de bygningssagkyndige, ejendomsformidlerne, forsikringsbranchen m.v. den fornødne tid til at indrette sig på den ny retstilstand. Det må imidlertid konstateres, at dette ikke i enhver henseende har været muligt, idet i hvert fald en del af den ved lovens vedtagelse forudsatte detailregulering først er fremkommet i endelig form ganske kort tid før lovens ikrafttræden.

Etableringen af huseftersynsordningen synes med bkg. 915/1995 om huseftersynsordningen, der er bekendtgjort i Lovtidende den 30. november 1995, etablering af Sekretariatet for Huseftersyn og afholdelse af optagelseskurser i december måned 1995 at være sket i rimelig tid inden lovens ikrafttræden. Det havde dog været ønskeligt, at også det i § 4, stk. 1, nævnte skema til udfærdigelse af tilstandsrapport havde foreligget samtidig med bekendtgørelsen om huseftersynsordningen, og der lød i begyndelsen af 1996 kritik af, at man ikke havde nået at beskikke et fornødent antal sagkyndige. Pr. 11. januar 1996 var dog allerede beskikket ca. 400 personer, hvilket næppe kan have været utilstrækkeligt.

Den frist, der er givet ejendomsformidlere m.fl., til at forberede sig på at give korrekt oplysning om fortrydelsesretten i henhold til lovens § 19, burde have været lidt længere. Bekendtgørelsen herom er dateret 8. december 1995, og der er dermed givet ejendomsformidlernes organisationer ca. 20 dage, herunder juledagene, til at orientere medlemmerne og udarbejde de fornødne standardformularer. Dermed blev forberedelsestiden for ejendomsformidlerne selv naturligvis endnu kortere.

Ej heller forsikringsbranchen har fået den fornødne tid til udarbejdelse af et ejerskifteforsikringsprodukt, hvilket bl.a. er beklaget af *Birgitte Weidekamp* i bladet *Forsikring* 1995, nr. 23/24, s. 3 og 32. Der er ikke på forhånd stillet krav om dækningsomfanget af ejerskifteforsikringer og den form, hvori oplysningerne skal gives, ved en bekendtgørelse. Det kan derfor ikke udelukkes, at der i en periode efter lovens ikrafttræden vil være problemer for sælgere med at indhente oplysninger fra forsikringsselskaber, der opfylder betingelserne i lovens §§ 2 og 5, men flere selskaber var dog klar hertil pr. 1. januar 1996.

§24 *I lov om stempelafgift, jf. lovbekendtgørelse nr. 727 af 5. august 1994, som ændret ved lov nr. 1090 af 21. december 1994, foretages følgende ændring:*

I § 29, stk. 1, indsættes som 2. pkt.:

»Stempelmyndigheden godtgør dog på begæring stempel af dokumenter vedrørende en aftale, der bortfalder som følge af tilbagetrædelse efter reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.«

24.1 Stempelrefusion på objektivt grundlag

Ved ændringen af stempellogen § 29, stk. 1, gives der hjemmel til på *helt objektivt* grundlag at kræve tilbagebetaling af indbetalt stempelafgift, såfremt køber anvender sin fortrydelsesret efter lovens kapitel 2 eller 3. I øvrigt indeholder stempellogen i § 29 alene hjemmel til *efter et skøn* at godtgøre stempelafgift vedrørende dokumenter om retsforhold, der ikke kommer til eksistens, eller som annulleres.

I *Bet. 1110* blev i lovudkastets § 12 (betænkningen s. 132) foreslået en bestemmelse, hvorefter der ved udøvelse af fortrydelsesretten ikke skulle »svares stempelafgift«. I bemærkningerne hertil (betænkningen s. 154) er anført, at Skattedepartementet havde oplyst, at der allerede med den da eksisterende formulering af stempellogen § 29 ville ske stempelrefusion, såfremt en handel blev fortrudt. Ændringen af stempellogen har derfor alene karakter af en præcisering, der kan fjerne enhver tvivl om muligheden for at kræve betalt stempelafgift refunderet.

Stempelafgift kan kræves refunderet for så vidt angår stemplede skøder, (eventuelt købsaftaler), kreditforeningspantebreve, private pantebreve, entreprisekontrakter, låneftaler, ejerpantebreve, der udstedes som sikkerhed herfor, og eventuelt andre stempelpligtige dokumenter, der bortfalder som følge af udnyttelse af fortrydelsesretten.

24.2 Hvem kan begære tilbagebetaling af stempel?

Såvel køber som sælger bidrager oftest til betaling af stempling af i hvert fald købsaftalen/skødet ved overdragelse af fast ejendom. Begge parter hæfter tillige solidarisk for indbetalingen af stempel, uanset hvorledes afgiften skal fordeles i det indbyrdes forhold, jf. stempellogen § 31. Det er

imidlertid ikke med ændringen i stempeloven præciseret, hvem der kan begære tilbagebetaling af indbetalt stempel, og til hvem stempelmyndighederne kan refundere det indbetalte beløb med frigørende virkning. Derfor gælder også her de retningslinjer, der normalt følges i forbindelse med stempelrefusion efter stempeloven § 29.

Stempel kan i henhold til stempeloven § 29, stk. 5, normalt kun refunderes mod samtidig indlevering af det stemplede dokument, medmindre særlige omstændigheder taler derfor. Med andre ord vil det almindeligvis være den, der har dokumentet i sin besiddelse, typisk købers advokat, der kan begære stemplet godtgjort. Stempelmyndighederne antages i så tilfælde at kunne udbetale stemplet med frigørende virkning til den, der har indsendt begæringen (og dokumentet), jf. herved *Lernø, Stokholm og Kessler*: Stempeloven med kommentarer, 2. udg., s. 164. Det er derfor op til parterne i ejendomshandlen *selv at foretage den indbyrdes endelige fordeling* af den refunderede stempelafgift. I den henseende må lovens §§ 12 og 17, stk. 2, om omgående tilbagebetaling kunne finde analog anvendelse.

24.3 Tinglysningsafgift

Der gives ikke hjemmel til refusion af betalt tinglysningsafgift, fordi der ikke samtidig er foretaget ændringer i retsafgiftslovens kapitel 6 a. Indbetalt tinglysningsafgift (p.t. 700 kr. pr. dokument) går derfor tabt, såfremt fortrydelsesretten først udnyttes efter indgivelse af dokumenter til tinglysning.

§25 *I lov om køb, jf. lovbekendtgørelse nr. 28 af 21. januar 1980, som senest ændret ved lov nr. 1098 af 21. december 1994 foretages følgende ændringer:*

1. I § 54 indsættes som stk. 2:

»Stk. 2. Ved køb af byggematerialer er den i stk. 1 nævnte frist 5 år fra byggeriets aflevering, dog højst 6 år fra overgivelsen af materialerne til køberen.«

2. I § 83 indsættes som *stk. 2*:

»*Stk. 2. § 54 stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.*«

25.1 Baggrunden for ændringerne i købeloven

Indføjelser af et *stk. 2* i købeloven §§ 54 og 83 er foreslået af Brydensholtudvalget i *Bet. 1276*, s. 225 ff. Tanken om ændring af købeloven § 54 på dette punkt har også tidligere været fremsat af et udvalg under Justitsministeriet, nemlig i betænkning nr. 1133/1988 om forbrugeraftaler om arbejder på løsøre og fast ejendom (forbrugertjenester), s. 103.

Forslaget er givet ud fra en opfattelse af, at der bør gælde ens frister for alle parter i byggeriet, og at fristen i købeloven § 54, *stk. 1*, er »urimelig« kort, når det tages i betragtning, at netop byggematerialer må formodes at ville have en langt længere levetid.

I motiverne til lovforslaget (FT 1994–95, till. A, s. 2984 (bem. s. 12)) er ligeledes anført, at baggrunden for ændringsforslagene til købeloven er en antagelse om, at en betydelig del af de mangler, der forekommer ved byggematerialer, først giver sig udslag efter mere end et års forløb, og at manglerne samtidig i langt de fleste tilfælde kan konstateres af en fagmand, inden der er forløbet 5 år.

25.2 Indvendinger i lovforberedelsesfasen

Et mindretal i Folketinget bestående af Venstre, Det Konservative Folkeparti og Fremskridtspartiet tilkendegav under lovforslagets behandling, at bestemmelsen i § 25 om ændring af købelovens regler burde udgå af lovforslaget, jf. FT 1994–95, till. B, s. 667 (bet. s. 2). Mindretallet anså ændringsforslaget for at være i manglende harmoni med købelovens øvrige reklimationsregler, at forlængelse af leverandørernes ansvarsperiode vil blive vanskelig at praktisere, og at den må formodes at ville give anledning til mange retssager. Mindretallet henviste i den forbindelse til kraftige indvendinger rejst af Trælasthandlerunionen. Unionens standpunkter er sammenfattet i bilagene 3 og 4 til tillægset betænkningen fra retsudvalget (FT 1994–95, till. B, s. 1009–1015 (till. bet. s. 6–12)).

Endvidere er i bilag til tillægset betænkningen (FT 1994–95, till. B, s. 1016–1019 (till. bet. s. 13–16)) optrykt en henvendelse fra Dansk Industri afgivet allerede under en høringsrunde vedrørende lovudkastene indeholdt i *Bet. 1276*.

Kapitel 8 Ikrafttræden m.v.

Dansk Industri frarådede også vedtagelse af udvidelsen af ansvarsperioden efter købeloven for så vidt angår byggematerialer. Indvendingerne begrundedes med, at det næppe lader sig gøre klart at sondre mellem byggematerialer og andre materialer. Eksistensen af afgrænsningsproblemer er – dog uden nærmere begrundelse – afvist af justitsministeren i et svar til Folketingets Retsudvalg optrykt som bilag til betænkningen (FT 1994–95, till. B, s. 669 (bet. s. 4)).

Endvidere er af Dansk Industri påpeget, at der med ændringen af købeloven påføres de danske leverandører af byggematerialer en længere ansvarsperiode end den, der påhviler visse udenlandske konkurrenter. Det anføres korrekt, at det bliver afgørende for ansvarsperiodens længde, hvilket lands købelovgivning, der skal finde anvendelse på aftalen. Ved salg fra en dansk leverandør til en udenlandsk køber, vil almindelige lovvalgsregler hyppigst føre til, at dansk ret gælder. I så fald er sælger ikke bundet af bestemmelsen i købeloven § 54, stk. 2, idet dansk ret her er bestemmelsen om toårigt ansvar i CISG art. 39. Sker salget derimod til et af de øvrige nordiske lande, vil lovvalgsreglerne og § 2 i lov om internationale køb føre til, at dansk ret og dermed § 54, stk. 2, anvendes, medmindre den er fraveget ved aftale. Resultatet heraf er, at danske sælgere er bundet af længere ansvarsperioder end deres nordiske konkurrenter.

Er der tale om forbrugerkøb vil det hyppigst være retsreglerne i det land, køberen er hjemmehørende i, der gælder for retsforholdet.

Sluttelig har Dansk Industri pointeret, at det burde være en tilvalgsmulighed for en sælger, om han ønsker at være bundet af en femårs ansvarsperiode. Med ændringen af købeloven bliver retsstillingen – når bortses fra forbrugerkøb, hvor § 83, stk. 2, ikke kan fraviges ved aftale til skade for forbrugeren – at sælger i stedet må overveje, om der skal aftales en kortere ansvarsperiode end foreskrevet i den udfyldende deklaratoriske bestemmelse i købeloven § 54, stk. 2. At fravalg er nødvendigt, hvis ansvarsperioden skal begrænses, er dog også tilfældet med hensyn til byggeleveranceklausulen efter AB 92 og ABT 93, hvilket Dansk Industri synes at have overset.

25.3 Sammenhængen med byggeleveranceklausulen efter AB 92 og ABT 93

Modellen for udvidelsen af ansvarsperioden for leverandører af byggematerialer fra 1 til 5 år er den i løbet af de sidste ca. 10 år stadigt hyppigere anvendte byggeleveranceklausul, der nu er en del af AB 92 og ABT 93 (§ 10, stk. 4).

Se nærmere om byggeleveranceklausulen og dens forhistorie *Erik Hørlyck*: Entrepriser og licitation, 4. udg., s. 117 ff., og samme: Entrepriseretlige noter, s. 68–71, samt *Hans Henrik Vagner*: Entrepriseret, 2. udg., s. 197 ff. AB-dokumenterne er udarbejdet i et revisionsudvalg nedsat under Boligministeriet med repræsentation fra alle byggeriets parter. Revisionsudvalget har afgivet betænkning 1246/1993 om AB 92 og betænkning 1266/1994 om ABT 93. I disse betænkninger er byggeleveranceklausulen omtalt i bemærkningerne til § 5, stk. 5, og § 10, stk. 4 og 5. AB 92 og ABT 93 er ikke, som anført af *H.P. Rosenmeier* i UfR 1995B.64 f., givet administrativt af Boligministeriet.

Byggeleveranceklausulens hovedformål er at bringe overensstemmelse mellem det sædvanlige femårige entreprenøransvar og entreprenørens mulighed for at gøre regres hos sine materialeleverandører, såfremt bygherren påberåber sig mangler ved det leverede over for entreprenøren.

Entreprenørens mulighed for at gøre regres mod en leverandør var tidligere begrænset af den almindelige etårsregel i købeloven § 54, stk. 1. Han kunne således gøres ansvarlig for mangler i 5 eller måske endda 20 år efter byggeriets aflevering, mens leverandørens ansvar ophørte et år efter levering, jf. herved f.eks. UfR 1982.915 ØLD. Retstilstanden blev med rette benævnt entreprenørklemmen.

Byggeleveranceklausulen i AB 92 og ABT 93 indeholder foruden en udvidelse af leverandørens ansvarsperiode fra 1 til 5 år tillige en mulighed for, at bygherren i tilfælde af entreprenørens konkurs eller lignende kan rejse sit krav *direkte* mod leverandøren, jf. herved AB 92 og ABT 93 § 5, stk. 5.

Som et tredje led pålægger byggeleveranceklausulen en leverandør pligt til at acceptere, at han kan inddrages i en sag ved Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed mellem bygherren og entreprenøren. Herved undgås, at en mangelssag *samtidig* skal versere såvel i voldgiftsretten som ved de almindelige domstole, der jo er rette forum for tvister mellem leverandør og entreprenør, medmindre der undtagelsesvis skulle være aftalt voldgift her.

Kapitel 8 Ikrafttræden m.v.

Indførelsen af byggeleveranceklausulen i AB 92 og ABT 93 har betydet, at denne nu må antages at være gældende i alle større byggerier. AB 92 og ABT 93 kan dog også på dette punkt være fraveget ved aftale.

Det er vigtigt at bemærke, at byggeleveranceklausulen *ikke* gælder for anlægsarbejder som f.eks. havneanlæg, veje, broer, ledningsanlæg m.v., jf. herved AB 92 og ABT 93 § 36, stk. 3. Her gælder en *etårig* afhjælpningsperiode, efter udløbet af hvilken entreprenøren er ansvarlig for skjulte mangler i 20 år i henhold til den i dansk ret gældende almindelige forældelsesregel. Reglerne for anlægsarbejder svarer med andre ord til de ansvarsregler, der er en følge af AB 72 § 22, stk. 1 og 4.

Se nærmere om forskellen mellem byggearbejder og anlægsarbejder Erik Hørlyck: *Entreprise og licitation*, 4. udg., s. 26–28, og Hans Henrik Vagner: *Entrepriseret*, 2. udg., s. 196.

Størsteparten af de danske leverandører af byggematerialer må efter fremkomsten af AB 92 og ABT 93 allerede ved ejendoms købslovens ikrafttræden antages at have accepteret at ville levere i henhold til byggeleveranceklausulens vilkår, selv om disse set med leverandørøjne *alene* indeholder forringelser. Det er således forventeligt, at leverandørernes forøgede ansvar indkalkuleres i priserne på byggematerialer.

Justitsministeriet har ved fremsættelsen af forslaget til ejendoms købsloven (FT 1994–95, till. A, s. 2984 (bem. s. 12)) lagt til grund, at mindre håndværkere og forbrugere, der indkøber byggematerialer, normalt ikke kan opnå leverandørens accept af at levere med femårigt ansvar, jf. herved også AB 92 og ABT 93 § 10, stk. 5. Med ændringerne af købeloven §§ 54 og 83 er byggeleveranceklausulens forlængelse af leverandørens ansvarsperiode fra 1 til 5 henholdsvis 6 år gjort ufravigelig til skade for forbrugeren i forbruger køb, jf. købeloven § 1, stk. 2, og til den udfyldende regel i handelskøb og civile køb, jf. købeloven § 1, stk. 1. Fravigelse af købeloven § 54, stk. 2, kræver dog naturligvis, at der er indgået aftale herom. Sædvaner, der træder i stedet for købelovens udfyldende regler, vil måske opstå ad åre og vil i givet fald også kunne betyde en fravigelse.

Med ændringerne i købeloven er det generelt gjort muligt for alle købere af byggematerialer at gøre mangelsansvar gældende mod leverandøren, *men alene såfremt der er et kontraktforhold mellem parterne*. En ejer af fast ejendom, hvori er indføjet mangelfulde byggematerialer, kan kun rejse krav over for leverandøren, såfremt han selv har handlet direkte med denne. Er leverancen anskaffet af en tidligere ejer, herunder en entreprenør, der har opført ejendommen, kan køber kun rette sit krav mod

leverandøren, hvis han undtagelsesvis skulle have mulighed for at gøre springende regres, samt hvor han indtræder i den tidligere ejers retsstilling ved aftale eller i medfør af lovens § 2, stk. 5. Der er ikke som med byggeleveranceklausulen i AB givet ejeren en lovhjemlet adgang til under alle omstændigheder at rette sit krav direkte mod leverandøren inden for reklamationsfristen.

25.4 Afgrænsning af begrebet byggematerialer

I motiverne til loven (FT 1994–95, till. A, s. 3003 (bem. s. 31)) er anført følgende vedrørende afgrænsningen af byggematerialer i forhold til andet løse:

»Det forudsættes, at der ved byggematerialer forstås materialer, som efter deres art er bestemt til sædvanligvis at indgå i bygningskonstruktioner. Reglen omfatter således f.eks., mursten, lægter, spær, betonelementer, og tagsten. »Selvstændige« produkter som f.eks. gulvtæpper, udendørslamper og fodriste er ikke omfattet. Materialer, der som f.eks. sten, grus og uforarbejdet træ ikke kan siges hovedsagelig at være bestemt til anvendelse ved byggeri m.v., er heller ikke omfattet. Det er uden betydning, hvad køberen konkret skal bruge materialerne til.«

Eksemplifikationen er hentet fra *Bet. 1276*, s. 226. Der er naturligvis med den taget stilling til, hvorledes der skal forholdes med de mest basale byggematerialer og herunder også de byggematerialer, såsom mursten, tagsten og betonelementer, der må siges at have givet anledning til langt de fleste tvister om skjulte mangler.

Der er imidlertid en lang række produkter, som ikke er omtalt i lovens forarbejder, og som derfor kan give anledning til tvivl. Hvorledes skal f.eks. forholdes med kabler, rør, indendørs lysarmaturer, betonfliser, præfabrikerede træhegn, specielt tilpassede væg-til-væg-tæpper, faste skabe, der opbygges på stedet, kedler, oliefyr, pumper, varmtvandsbeholdere, olietanke, sprinkleranlæg, ventilationsanlæg, fjernsynsantenneanlæg, dørpumper, badekar, baldakiner m.v.? Inden, der har dannet sig en praksis herom, er det ikke muligt på forhånd autoritativt at bestemme, om de netop nævnte produkter er

- 1 materialer, der efter deres art er bestemt til sædvanligvis at indgå i bygningskonstruktioner,
- 2 »selvstændige« produkter, eller

Kapitel 8 Ikrafttræden m.v.

3 materialer, der ikke hovedsagelig er bestemt til anvendelse i byggeri.

Derimod kan der næppe være tvivl om, at følgende produkter henhører under begrebet byggematerialer, fordi de efter deres art er bestemt til sædvanligvis at indgå i bygningskonstruktioner: Radiatorer, gulvbeklædning såsom vinyl, linoleum, træplader og -brædder, gipsplader og brædder til væg- og loftsbeklædning, elkontakter, sanitet som f.eks. håndvaske eller toiletter, døre, vinduer samt præfabrikerede altaner.

Produkter som hårde hvidevarer, el- og gasvandvarmere og præfabrikerede brusekabiner må derimod betegnes som selvstændige produkter, der ikke er omfattet af købeloven § 54, stk. 2.

Sondringen mellem byggematerialer og materialer, der ikke er byggematerialer, må ses uafhængigt af den sondring mellem ejendomsbestanddele, -tilbehør og løsøre, der nødvendiggøres af tinglysningsloven §§ 37 og 38, jf. nærmere herom *Halfdan Krag Jespersen*: Ejendomsbestanddele og tilbehørspant. Endvidere har sondringen ej heller sammenhæng med den fra praksis vedrørende tinglysningsloven afvigende skattemæssige sondring mellem ejendoms- og bygningsbestanddele, særlige installationer og løsøre nødvendiggjort af reglerne i afskrivningsloven, jf. nærmere *Hans Henrik Edlund*: Vedligeholdelse af udlejningsejendomme, s. 125 ff. Der er med andre ord tale om en helt ny skillelinje i dansk ret, og Trælasthandlerunionens og Dansk Industris indsigelser vedrørende dette punkt kan ikke afvises. Det må forventes, at sondringen fra tid til anden – dog naturligvis ikke i løbet af det første år efter ejendoms købslovens ikrafttræden – vil give anledning til tvister.

Købelovsændringerne kommer på grund af de klare udtalelser i motiverne til at virke generelt for alle materialer, der har karakter af byggematerialer, også selv om de konkret anvendes i alle mulige andre sammenhænge end til indføjelse i et bygningsværk. På grund heraf gælder den udvidede ansvarsperiode f.eks. også for salg af byggematerialer, der anvendes i forbindelse med *anlægsarbejder*, f.eks. betonleverancer, leverancer af forarbejdet træ til bl.a. havne- eller rensningsanlæg men altså ikke for sten, grus og uforarbejdet træ, der ikke hovedsagelig er bestemt til anvendelse i byggeri. Der er derfor ikke på dette punkt opnået harmoni med reglerne i AB 92. Entreprenøren bliver efter købeloven § 54, stk. 2, stillet bedre end tidligere med hensyn til at kunne gøre regres over for sine leverandører i tilfælde af skjulte mangler, der ikke konstateres inden for afhjælpningsperioden på et år.

25.5 Beregning af fristerne for reklamation

Femårsfristen regnes fra aflevering af det pågældende byggeri, hvori de købte byggematerialer er indføjjet. Datoen for afholdelse af afleveringsforretning, jf. AB 92 og ABT 93 § 28, er i den henseende afgørende. Afleveringsforretning afholdes normalt ikke for byggeri, for hvilket der ikke er aftalt AB 92 eller hertil svarende regler. Selv om et AB-dokument skulle være aftalt, sker det alligevel i visse tilfælde, at der ikke afholdes en egentlig afleveringsforretning. I så fald må der i relation til købeloven §§ 54, stk. 2, og 83, stk. 2, i stedet beregnes en seksårsfrist. At operere med det tidspunkt, hvor afleveringsforretning burde have fundet sted, således som man til tider er nødt til i entrepriseretlig sammenhæng, jf. *Erik Hørlyck: Entreprise og licitation*, 4. udg. s. 280 f., vil føre for vidt i relation til købeloven, hvor der er behov for klare frister.

Meget ofte vil det f.eks. ved hjælp af det for byggeriet udarbejdede kvalitetssikringsmateriale være muligt præcist at dokumentere, hvor og hvornår materialer er købt, og i hvilket byggeri de er anvendt. Det vil derfor næppe normalt volde bygherrer særlige vanskeligheder at løfte bevisbyrden for, at der er reklameret inden udløbet af især femårsfristen.

Er der ikke for det pågældende byggeri holdt afleveringsforretning, eller er overgivelse af materialerne sket mere end et år før foretagelse af afleveringsforretning for byggeriet, gælder i stedet en seksårsfrist.

Denne beregnes – ligesom etårsfristen i §§ 54, stk. 1, og 83, stk. 1 – fra »overgivelsen« af det solgte til køber. Dette tidspunkt er ikke det samme, som tidspunktet for risikoovergang (leveringen), jf. købeloven § 17. Overgivelsen er det tidspunkt, hvor genstanden *rent faktisk* er blevet overgivet til køber, jf. herved købeloven § 28, stk. 2, altså det tidspunkt hvorefter sælger ikke længere kan udøve standsningsret. Tidspunktet vil i visse formentlig forholdsvis sjældne tilfælde være vanskeligt at fastlægge helt nøjagtigt, jf. herved *Nørager-Nielsen og Theilgaard: Købeloven*, 2. udg., s. 952.

Fristen for fremsættelse af reklamation udløber på femårsdagen for byggeriets aflevering henholdsvis seksårsdagen for det solgtes overgivelse til køber, medmindre han forinden – altså senest *dagen før* femårs- henholdsvis seksårsdagen – har *afsendt* en neutral reklamation, jf. købeloven § 61 og *Henry Ussing: Køb*, 4. udg., s. 147. Reklamationen skal således ikke nødvendigvis være kommet frem til sælger inden fristens udløb, og det er tillige *adressatens* risiko, om reklamationen bortkommer. Det kræ-

ves heller ikke – som til afbrydelse af forældelse – at der foretages retlige skridt.

Fristerne i §§ 54, stk. 2, og 83, stk. 2, gælder – ligesom det er tilfældet efter stk. 1 i bestemmelserne – ikke, hvis sælger har handlet svigagtigt eller har påtaget sig at indestå for det solgte i længere tid.

Ud over reglerne i §§ 54 og 83 finder ved salg af byggematerialer tillige de almindelige reklamationsregler anvendelse. Det vil sige, at køber altid skal reklamere hurtigst muligt efter at være blevet bekendt med manglen eller hurtigst muligt efter det tidspunkt, hvor han burde være blevet bekendt hermed, jf. herved købeloven §§ 52 og 81 og f.eks. UfR 1973.53 HD om reklamation over skjulte mangler ved betonelementers armering.

25.6 Sammenhængen mellem købeloven §§ 54, stk. 2, og 83, stk. 2, og almindelige forældelsesregler

Købeloven § 54, stk. 2, og § 83, stk. 2, har karakter af selvstændige reklamationsregler, der i realiteten indebærer forældelse, men som ikke kan betegnes som forældelsesregler i sig selv, jf. herved f.eks. *Poul Gade* i Lærebog i dansk og international køberet, s. 113 f. Reglerne gælder *ved siden af* de i dansk ret gældende forældelsesregler.

Et krav hidrørende fra køb af byggematerialer forældes normalt i løbet af 5 år i medfør af 1908-loven § 1, stk. 1, nr. 1, litra a, men forældelsen kan være suspenderet i medfør af 1908-loven § 3, hvis køber er i undskyldelig uvidenhed om sit krav. Det vil han typisk være ved skjulte mangler i byggematerialer, jf. herved UfR 1980.557 HD, hvori statueredes suspension så længe en køber ikke var opmærksom på mangler ved en udført hulmursisolering.

Med reglen i købeloven §§ 54, stk. 2, og 83, stk. 2, indtræder en reel forældelse af købers krav mod sælger, når fem- henholdsvis seksårsfristen er udløbet. Sker reklamation ikke inden for disse frister, er retten til at gøre misligholdelsesbeføjelser fortabt. I de fleste tilfælde vil den femårige forældelse være suspenderet på grund af utilregnelig uvidenhed i medfør af 1908-loven § 3. I så fald medfører reklamationsfristerne i købeloven §§ 54 og 83 kravets bortfald, lang tid før forældelse indtræder.

Der kan dog – i hvert fald teoretisk – tænkes at opstå den situation, at forældelsesfristen efter 1908-loven ikke er suspenderet, og at køber ikke har fortabt sine misligholdelsesbeføjelser ved passivitet. Her vil den femårige forældelse efter 1908-loven kunne indtræde *før* udløbet af de rekla-

mationsfrister, der er fastsat ved de med ejendomskøbsloven indførte ændringer i købeloven. Selv om der er afgivet reklamation inden forældelsesfristens udløb, vil forældelse ikke kunne undgås, medmindre der inden forældelsesfristens udløb er taget de i 1908-loven § 2 nævnte skridt til afbrydelse af forældelse. Sker dette, begynder en ny forældelsesfrist at løbe.

Afgivelse af reklamation betyder derimod ikke, at der begynder at løbe en ny fem- eller seksårsfrist efter §§ 54, stk. 2, og 83, stk. 2.

§26 *Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, men kan med undtagelse af § 24 ved kongelig anordning sættes i kraft for disse landsdele med de afvigelser, som de særlige færøske og grønlandske forhold tilsiger.*

26.1 Territorial afgrænsning

Der er tale om en helt sædvanlig territorial afgrænsning af lovens gyldighed. Skal loven sættes i kraft for Færøerne og Grønland vil det formentlig være nødvendigt at foretage betydelige tilpasninger.

At § 24 ikke uden videre kan sættes i kraft på Færøerne og i Grønland har bl.a. sammenhæng med, at Færøerne og Grønland i stempelmæssig sammenhæng betragtes som udland, jf. *Lernø, Stokholm og Kessler: Stempellogen med kommentarer*, 2. udg., s. 431.

Det må, selv om spørgsmålet er uomtalt i motiverne, antages, at loven alene finder anvendelse på *fast ejendom beliggende i Danmark*, eksklusive Færøerne og Grønland. Aftaler vedrørende ejendom uden for landets grænser, som indgås mellem danske statsborgere og eventuelt med bistand fra en dansk ejendomsformidler, vil kun være undergivet lovens regler, såfremt dette gøres til et vilkår i aftalen. Derimod vil ejendomsomsætningsloven være gældende i et sådant tilfælde.

Ved aftaler om køb eller opførelse af hele bygninger må det antages, at fortrydelsesretten efter kapitel 3 gælder, hvor sælgeren/entreprenøren har forretningssted indenfor det i § 26 nævnte territoriale område, uanset købers/bestillers nationalitet, og uanset hvor bygningerne opføres.

Bilag 1

Lov nr. 391 af 14. juni 1995.

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

VI MARGRETHE DEN ANDEN, af Guds Nåde Danmarks Dronning, gør vitterligt:
Folketinget har vedtaget og Vi ved Vort samtykke stadfæstet følgende lov:

Kapitel 1

Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikring

§ 1. Reglerne i dette kapitel gælder for aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Reglerne gælder ikke for aftaler om køb af ubebygget grund eller grund med bygning under opførelse eller for køb af landbrugsejendom, der er undergivet landbrugspligt.

§ 2. Har køberen fra sælgeren modtaget en rapport om bygningernes fysiske tilstand (en tilstandsrapport) og oplysning om ejerskifteforsikring, jf. §§ 4 og 5, kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, jf. dog stk. 2-5. Køberen kan heller ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstandsrapporten.

Stk. 2. Stk. 1 gælder kun, hvis køberen har modtaget den i stk. 1 nævnte tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring inden aftalens indgåelse, dog senest inden køberens afgivelse af købstilbud, som antages af sælgeren.

Stk. 3. Sælgeren skal inden aftalens indgåelse, dog senest inden køberens afgivelse af købstilbud, som antages af sælgeren, have sikret sig, at køberen er bekendt med de i stk. 1 nævnte retsvirkninger. I modsat fald gælder stk. 1 ikke, medmindre der er særlig grund til

at antage, at køberen på anden måde var bekendt hermed.

Stk. 4. Uanset bestemmelsen i stk. 1 kan køberen påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, jf. § 4, stk. 1, samt påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter. Køberen kan desuden påberåbe sig en mangel, hvis sælgeren har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Køberen kan i øvrigt gøre erstatningskrav gældende efter almindelige regler, hvis sælgeren har opført bygningen med salg for øje.

Stk. 5. Er en bygnings fysiske tilstand mangelfuld, kan køberen uanset bestemmelsen i stk. 1 uden aftale herom indtræde i krav, som sælgeren i anledning af det pågældende forhold kunne have gjort gældende mod tidligere sælgere og mod den, der har medvirket ved opførelsen af bygningen.

§ 3. Køberen kan over for en bygningssagkyndig, der har udarbejdet en tilstandsrapport som nævnt i § 4, stk. 1, 1. pkt., fremsætte krav om skadeserstatning for fejl, der burde have været omtalt i rapporten. Har sælgeren måttet betale et beløb til køber på grund af fejl, der burde have været omtalt i en sådan rapport, tilkommer der sælgeren en rimelig godtgørelse.

Stk. 2. Har den, som vil påberåbe sig, at en fejl burde have været omtalt i tilstandsrapporten, ikke givet den bygningssagkyndige meddelelse herom inden 5 år fra den over-

tagelsesdag, som er aftalt mellem køberen og sælgeren, dog senest 6 år fra rapportens datering, mister den pågældende retten til at påberåbe sig, at fejlen burde have været omtalt i tilstandsrapporten. Det gælder dog ikke, hvis den bygningssagkyndige har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

§ 4. En tilstandsrapport skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være udarbejdet af en beskikket bygningssagkyndig, jf. stk. 2, og skal være udfærdiget på et skema, der er godkendt af boligministeren. Tilstandsrapporten skal endvidere være udarbejdet eller fornyet af den bygningssagkyndige mindre end 6 måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.

Stk. 2. Boligministeren beskikker et antal bygningssagkyndige til at udarbejde tilstandsrapporter som nævnt i denne lov. Boligministeren fastsætter regler om beskikkelse som bygningssagkyndig, herunder om ansvarsforsikring og andre betingelser for beskikkelse, om gebyr for beskikkelse m.v., om fratagelse og bortfald af beskikkelse samt om administrationen af beskikkelsesordningen. Boligministeren fastsætter endvidere regler om virksomheden som bygningssagkyndig, herunder om den bygningssagkyndiges undersøgelse til brug for udarbejdelsen af en tilstandsrapport, samt regler om den bygningssagkyndiges vederlag.

Stk. 3. Boligministeren kan henlægge sine beføjelser i medfør af denne lov til en styrelse under boligministeren. Det kan endvidere i forskrifter, der fastsættes i medfør af stk. 2, bestemmes, at opgaver i forbindelse med administrationen af beskikkelsesordningen overlades til private.

Stk. 4. Straffelovens §§ 144, 150, 152 og 154–157 finder tilsvarende anvendelse på beskikkede bygningssagkyndige.

§ 5. Oplysning om ejerskifteforsikring skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være skriftlig og indeholde en meddelelse fra et forsikringsselskab om,

1) på hvilke vilkår køberen kan tegne en forsikring vedrørende ejendommen, som i mindst 5 år efter overtagelsesdagen og med mulighed for forlængelse til i alt mindst 10 år dækker fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og

som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, jf. § 4, eller

2) hvilke særlige forhold ved den pågældende ejendoms fysiske tilstand der medfører, at der ikke kan tegnes en forsikring som nævnt i nr. 1.

Stk. 2. Den i stk. 1, nr. 1, omhandlede meddelelse skal være udformet som et bindende tilbud til køberen og angive en rimelig frist for antagelse af tilbudet.

Stk. 3. Justitsministeren kan fastsætte regler om dækningsomfanget for de i stk. 1 nævnte forsikringer samt om indholdet af de i stk. 1 nævnte meddelelser fra forsikringsselskaber.

Kapitel 2

Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom m.v.

§ 6. Reglerne i dette kapitel gælder for aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, jf. dog stk. 2. Reglerne gælder under samme betingelse for aftaler om køb af andel i en andelsboligforening samt køb af aktie eller andet adkomstdokument med tilknyttet brugsret til en bolig bortset fra brugsret på timesharebasis.

Stk. 2. Reglerne gælder ikke for køb af fast ejendom på auktion, eller når der ved aftalens indgåelse er indgivet begæring om tvangsauktion og køberen vidste eller burde vide dette. Reglerne gælder endvidere ikke for køb af landbrugsejendom, der er undergivet landbrugspligt.

Stk. 3. Har sælgeren handlet som led i sit erhverv, eller er aftalen indgået eller formidlet for sælgeren af en erhvervsdrivende som led i dennes erhverv, har sælgeren bevisbyrden for, at aftalen ikke er omfattet af reglerne i dette kapitel.

§ 7. Når der er indgået en aftale om køb, kan køberen træde tilbage fra aftalen på de betingelser, som er nævnt i §§ 8–11 (fortrydelsesret).

Stk. 2. Så længe et tilbud om køb ikke er antaget af sælgeren, kan køberen tilbagekalde sit tilbud ved at give underretning herom til sælgeren.

§ 8. Fortrydelsesretten er betinget af, at køberen senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse giver skriftlig underretning til sælge-

ren om, at køberen vil træde tilbage fra aftalen, jf. dog stk. 2. Underretningen skal være kommet frem inden fristens udløb.

Stk. 2. Er aftalen indgået ved køberens antagelse af sælgerens tilbud om salg, skal den i stk. 1 nævnte underretning være kommet frem senest 6 hverdage efter, at tilbudet er kommet til køberens kundskab.

§ 9. Er en aftale om køb blevet tinglyst, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist foretager det fornødne til aflysning af aftalen.

§ 10. Har køberen taget ejendommen i brug, er fortrydelsesretten betinget af, at ejendommen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist stilles til sælgerens disposition.

Stk. 2. Har køberen efter aftalens indgåelse foretaget fysiske indgreb i eller forandringer på ejendommen, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist tilbagefører ejendommen til væsentlig samme tilstand som før indgrebet eller forandringen.

Stk. 3. Er ejendommen efter aftalens indgåelse blevet beskadiget eller forringet på anden måde som følge af, at køberen eller andre, der har haft adgang til ejendommen i køberens interesse, har udvist uagtsomhed, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist udbedrer forholdet. Køberen har bevisbyrden for, at der ikke er udvist uagtsomhed.

§ 11. Fortrydelsesretten er betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist betaler en godtgørelse på 1 pct. af købesummen til sælgeren, jf. dog stk. 2. Køberen kan med frigørende virkning betale til en erhvervsdrivende som nævnt i § 6. stk. 3.

Stk. 2. Køberen skal ikke betale godtgørelse efter stk. 1, såfremt aftalen er indgået med en sælger, der har opført ejendommen med salg for øje, eller hvis hovederhverv er at sælge fast ejendom, når sælgeren har handlet som led i dette erhverv. Går aftalen ud på køb af en grund samt ny- eller færdigopførelse af en hel bygning på grunden som nævnt i § 14, finder § 17 tilsvarende anvendelse.

§ 12. Har køberen betalt en del af købesummen, skal sælgeren ved tilbagebetaling straks tilbagebetale det modtagne med fra-

drag af eventuelle beløb efter § 11. Fradrag kan ske, selv om køberen har indbetalt beløbet til en erhvervsdrivende som nævnt i § 6. stk. 3.

Stk. 2. Har sælgeren fra køberen som sikkerhed for købesummens betaling modtaget et pantebrev med pant i ejendommen eller et tilsvarende dokument, skal sælgeren ved tilbagebetaling straks tilbagegive dette. Kan sælgeren ikke straks tilbagegive dokumentet, skal sælgeren holde køberen skadesløs for ethvert krav i henhold til dokumentet, og køberen kan kræve, at sælgeren stiller betryggende sikkerhed herfor.

§ 13. Lørdage og grundlovsdag anses ikke for hverdage ved beregningen af fortrydelsesfristen, jf. § 8.

Kapitel 3

Fortrydelsesret ved aftaler om køb eller opførelse af hele bygninger

§ 14. Reglerne i dette kapitel gælder for aftaler om køb eller opførelse af hele bygninger, som en erhvervsdrivende (entreprenøren) indgår som led i sit erhverv, såfremt

- 1) bygningen i det væsentlige skal leveres eller i det væsentlige både projekteres og opføres af entreprenøren,
- 2) bygningen efter sin art er bestemt til en- eller tofamiliebeboelse,
- 3) bygningen hovedsagelig er bestemt til en- eller tofamiliebeboelse for den anden part (bestilleren) og
- 4) aftalen om opførelse af bygningen ikke er indgået ved bestillerens antagelse af skriftligt bud, som er fremkommet efter opfordring til flere om at byde inden for en bestemt frist på samme udbudsgrundlag.

Stk. 2. Entreprenøren har bevisbyrden for, at en aftale om køb eller opførelse af bygning ikke er omfattet af reglerne i dette kapitel.

§ 15. Når der er indgået aftale om køb eller opførelse af en bygning, kan bestilleren træde tilbage fra aftalen på de i § 16 nævnte betingelser (fortrydelsesret).

§ 16. Fortrydelsesretten er betinget af, at bestilleren senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse giver entreprenøren skriftlig underretning om, at bestilleren vil træde tilbage fra

aftalen, jf. dog stk. 2. Underretningen skal være kommet frem inden fristens udløb.

Stk. 2. Er aftalen indgået ved bestillerens antagelse af et tilbud fra entreprenøren, skal den i stk. 1 nævnte underretning være kommet frem senest 6 hverdage efter, at entreprenørens tilbud er kommet til bestillerens kundskab.

§ 17. Træder bestilleren tilbage, kan entreprenøren alene kræve vederlag for arbejde, som efter aftalen allerede skulle være udført, og som er udført.

Stk. 2. Har bestilleren betalt en del af det aftalte vederlag, eller har entreprenøren fra bestilleren som sikkerhed for vederlagets betaling modtaget et pantebrev eller et tilsvarende dokument, finder § 12 anvendelse med de ændringer, som følger af stk. 1.

§ 18. § 13 finder tilsvarende anvendelse ved beregning af fortrydelsesfristen efter § 16.

Kapitel 4

Oplysning om fortrydelsesret

§ 19. En erhvervsdrivende sælger eller formidler m.v. som nævnt i § 6, stk. 3, skal inden fortrydelsesfristen begynder at løbe, jf. § 8, i et særskilt dokument give køberen oplysning om fortrydelsesretten efter kapitel 2. Ved aftale om køb eller opførelse af bygning, jf. § 14, skal entreprenøren, inden fortrydelsesfristen begynder at løbe, jf. § 16, give bestilleren oplysning om fortrydelsesretten efter kapitel 3.

Stk. 2. Justitsministeren fastsætter nærmere regler om de i stk. 1 nævnte oplysningers form og indhold.

Kapitel 5

Andre bestemmelser

§ 20. Træder køberen tilbage fra en aftale efter reglerne i kapitel 2, er sælgeren med hensyn til en eventuel professionel rådgivers honorarkrav stillet, som om ejendommen ikke var solgt.

Kapitel 6

Lovens fravigelighed

§ 21. Reglerne i kapitel 1 kan ikke ved aftale fraviges til skade for køberen eller sæl-

geren, medmindre den pågældende har handlet som led i sit erhverv. Det kan dog aftales, at køberen uanset bestemmelsen i § 2, stk. 4, 1. pkt., ikke skal kunne påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, jf. § 4, stk. 1.

Stk. 2. Reglerne i kapitel 2 kan ikke ved aftale fraviges til skade for køberen.

Stk. 3. Reglerne i kapitel 3 kan ikke ved aftale fraviges til skade for bestilleren.

Stk. 4. § 20 kan ikke ved aftale fraviges til skade for sælgeren, medmindre den pågældende handler som led i sit erhverv.

Kapitel 7

Straf

§ 22. Den, der undlader at give oplysning som nævnt i § 19, stk. 1, straffes med bøde, medmindre strengere straf er forskyldt efter anden lovgivning. Justitsministeren kan i forskrifter, der udstedes i medfør af § 19, stk. 2, fastsætte bødestraf for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.

Stk. 2. Er overtrædelsen begået af et selskab, en forening, en fond eller lignende, kan der pålægges den juridiske person som sådan bødeansvar.

Kapitel 8

Ikrafttræden m.v.

§ 23. Loven træder i kraft den 1. januar 1996 og har virkning for aftaler, der indgås efter ikrafttrædelsen.

§ 24. I lov om stempelafgift, jf. lovbekendtgørelse nr. 727 af 5. august 1994, som ændret ved lov nr. 1090 af 21. december 1994, foretages følgende ændring:

I § 29, stk. 1, indsættes som 2. pkt.:

»Stempelmyndigheden godtgør dog på begæring stempel af dokumenter vedrørende en aftale, der bortfalder som følge af tilbagetrædelse efter reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.«

§ 25. I lov om køb, jf. lovbekendtgørelse nr. 28 af 21. januar 1980, som senest ændret ved lov nr. 1098 af 21. december 1994, foretages følgende ændringer:

1. I § 54 indsættes som *stk. 2*:

»*Stk. 2.* Ved køb af byggematerialer er den i *stk. 1* nævnte frist 5 år fra byggeriets aflevering, dog højst 6 år fra overgivelsen af materialerne til køberen.«

2. I § 83 indsættes som *stk. 2*:

»*Stk. 2.* § 54, *stk. 2*, finder tilsvarende anvendelse.«

§ 26. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, men kan med undtagelse af § 24 ved kongelig anordning sættes i kraft for disse landsdele med de afvigelser, som de særlige færøske og grønlandske forhold tilsiger.

Givet på Christiansborg Slot, den 14. juni 1995

Under Vor Kongelige Hånd og Segl

MARGRETHE R.

/Bjørn Westh

Bilag 2

Bekendtgørelse nr. 915 af 30. november 1995.

Bekendtgørelse om huseftersynsordningen

I medfør af § 4 i lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. fastsættes følgende:

Kapitel 1

Ordningens omfang

§ 1. Huseftersynsordningen omfatter ejendomme som nævnt i lovens § 1.

Kapitel 2

Ordningens forvaltning

§ 2. Huseftersynsordningen forvaltes af Bygge- og Boligstyrelsen. Den løbende administration henlægges til sekretariatet for huseftersyn.

Stk. 2. Bygge- og Boligstyrelsen fastsætter det maksimale vederlag for huseftersyn, gebyr for beskikkelse og fornyelse af beskikkelse samt betaling for optagelseskursus og for tilstandsrapportskemaer. Den fastsatte betaling fremgår af bilag til bekendtgørelsen.

§ 3. Der oprettes en følgegruppe for huseftersyn, hvis medlemmer udpeges af Bygge- og Boligstyrelsen. Følgende organisationer indstiller hver et medlem: Advokatrådet, Assurandørsocietetet, Byggeriets Firkant, Dansk Ejendomsmæglerforening, Energistyrelsen, Forbrugerrådet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører (FRI), Håndværksrådet, Parcelhusejernes Landsforening, Praktiserende Arkitekters Råd (PAR) og Realkreditrådet. Herudover har Bygge- og Boligstyrelsen et medlem, som er formand.

Stk. 2. Følgegruppen

- a) følger ordningen og er rådgivende for Bygge- og Boligstyrelsen med hensyn til bygningsgennemgang og tilstandsrapporter
- b) udtaler sig efter anmodning fra Bygge-

og Boligstyrelsen om principielle spørgsmål vedrørende ordningen og beskikkelserne

- c) udtaler sig over for Bygge- og Boligstyrelsen om nægtelse af beskikkelse efter § 4, stk. 3 og om inddragelse af beskikkelser som nævnt i § 7, stk. 1.

Stk. 3. Bygge- og Boligstyrelsen kan fastsætte en forretningsorden for følgegruppen. Sekretariatet for huseftersyn er også sekretariat for følgegruppen.

Kapitel 3

Beskikkelse som bygningssagkyndig

§ 4. Bygge- og Boligstyrelsen beskikker et antal bygningssagkyndige. Beskikkelse meddeles til personer, jf. lovens § 4, stk. 2. For at kunne beskikkes som bygningssagkyndig, skal den pågældende opfylde følgende betingelser:

- a) En byggeteknisk grunduddannelse med eksamen fra Danmarks tekniske Universitet eller Aalborg Universitetscenter, Danmarks Ingeniørakademi, Ingeniørhøjskolerne (Teknika), en af statens to arkitektskoler eller konstruktøruddannelsen ved de byggetekniske højskoler, eller
- b) tilsvarende kundskaber som under a) anført, erhvervet på anden måde, f.eks. ved risiko- og skadevurdering inden for bygningssikring, samt
- c) mindst 5 års dokumenteret erhvervsmæssig erfaring inden for de sidste 10 år vedrørende bygningsundersøgelser eller tilsyn med byggeri,
- d) deltagelse i optagelseskursus vedrørende ordningen,
- e) momsregistrering, eventuelt således, at den virksomhed, hvori den bygningssagkyndige er ansat, er momsregistreret,
- f) dokumentation af at være dækket af en

- professionel ansvarsforsikring, hvis omfang og vilkår mindst svarer til, hvad der i almindelighed er opnåeligt på forsikringsmarkedet og som dækker i mindst 5 år efter overdragelsen til køber af en ejendom, som den bygningssagkyndige har afgivet tilstandsrapport om, dog længst i 6 år fra rapportens datering,
- g) ikke have ubetalt, forfalden gæld til det offentlige, der overstiger 100.000 kr. Det hindrer ikke beskikkelse, at gælden til det offentlige overstiger 100.000 kr., såfremt den pågældende for den del af gælden, der overstiger 100.000 kr. har indgået afdragsordning med inddrivelsesmyndigheden, eller har stillet sikkerhed, og
- h) være myndig og ikke under værgemål efter værgemålslovens § 5 eller under samværgemål efter værgemålslovens § 7.
- Stk. 2.* Der kan stilles nærmere krav om dokumentation af kundskaber som nævnt i stk. 1 b), herunder aflæggelse af en prøve.
- Stk. 3.* Beskikkelse kan nægtes, såfremt den pågældende i stilling eller erhverv har udvist en sådan adfærd, at der er grund til at antage, at vedkommende ikke vil drive virksomheden som beskikket bygningssagkyndig på forsvarlig måde.

§ 5. Beskikkelsen udløber efter 3 år, men kan fornyes.

Kapitel 4

Virksomheden som bygningssagkyndig

§ 6. Den bygningssagkyndige skal

- følge Bygge- og Boligstyrelsens retningslinier for gennemgang af bygninger og for afgivelse af tilstandsrapport på grundlag af gennemgangen
- deltage i fastsatte kurser og møder om huseftersynsordningen
- være momsregistreret, jf. § 4, stk. 1 e), og dækket af ansvarsforsikring, jf. § 4, stk. 1 f)
- overholde regler om vederlag for huseftersyn (bygningsgennemgang og tilstandsrapport), jf. § 2, stk. 2
- ved rapporteringen benytte de skemaer, som udleveres af sekretariatet for huseftersyn, jf. § 2, stk. 2
- være uvildig i den enkelte sag, således at den bygningssagkyndige skal være uafhængig af interesser, der kan påvirke arbejdet som bygningssagkyndig

- undlade at betinge sit huseftersyn af, at der aftages andre ydelser end eftersynet
- underrette Bygge- og Boligstyrelsen, hvis der rejses krav mod den bygningssagkyndige i medfør af lovens § 3, stk. 1.

§ 7. Overtræder den bygningssagkyndige de regler, der er fastsat i § 6, § 10 eller §§ 14–16, eller i tilfælde af alvorlige eller gentagne fejl i tilstandsrapporterne, kan Bygge- og Boligstyrelsen inddrage beskikkelsen efter indhentet udtalelse fra følgegruppen.

Stk. 2. Bygge- og Boligstyrelsen skal inddrage beskikkelsen, hvis

- den bygningssagkyndige har ubetalt forfalden gæld til det offentlige, der overstiger 100.000 kr., jf. § 4, stk. 1 g)
- den bygningssagkyndige ikke kan dokumentere at være dækket af ansvarsforsikring som nævnt i § 4, stk. 1 f).

§ 8. Bygge- og Boligstyrelsens afgørelse om afslag på ansøgning om beskikkelse efter § 4, stk. 3, kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Stk. 2. Afgørelse om fratagelse af beskikkelse kan af den, som afgørelsen vedrører, forlanges indbragt for domstolene. Anmodning herom skal fremsættes over for Bygge- og Boligstyrelsen inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Bygge- og Boligstyrelsen anlægger sag mod den pågældende i den borgerlige retsplejes former.

Kapitel 5

Bygningsgennemgang

§ 9. Bygningsgennemgangen tager sigte på forhold, som en køber normalt vil tillægge betydning ved sin vurdering af bygningens tilstand. Bygningsgennemgangen har således til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Ved gennemgangen skal afdækkes skader eller tegn på skader, såsom brud, lækager, deformationer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser. Som skader eller tegn på skader regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, når disse forhold giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdsarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

§ 10. Bygningsgennemgangen skal foretages med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af bygningssagkyndige. Medmindre andet aftales, skal gennemgangen være visuel med brug af enkle tekniske hjælpemidler (håndredskaber) og orienterende målinger, men uden destruktive indgreb.

§ 11. Uden for bygningsgennemgangen falder

- a) bagatelagte forhold, som ikke kan antages at påvirke bygningens brug eller værdi nævneværdigt
- b) utilgængelige bygningsdele, jf. § 15
- c) bygningens funktionsforhold udover hvad der omfattes af § 9
- d) bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen
- e) æstetiske og arkitektoniske forhold
- f) påtegning af sædvanligt slid og ælde, som er normalt for bygninger af den pågældende alder
- g) indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik
- h) løsøre, såsom hårde hvidevarer
- i) bedømmelse af bygningens almindelige vedligeholdelsestilstand.

§ 12. Til brug for forberedelsen af bygningsgennemgangen skal den bygningssagkyndige anmode bygningens ejer om at afgive foreliggende skriftlige oplysninger om bygningen, såsom tegninger, beskrivelser og BBR-meddelelser.

§ 13. Den bygningssagkyndige kan uden for huseftersynsordningen påtage sig ydelser vedrørende bygningen ud over bygningsgennemgangen og tilstandsrapporten, såsom overslag over omkostninger ved udbedring.

Kapitel 6

Tilstandsrapport

§ 14. Tilstandsrapporten indeholder resultatet af bygningsgennemgangen og afgives på særlige skemaer, jf. § 6 e). Den bygningssagkyndige afgiver rapporten til den, der har

bestilt huseftersynet, og indsender inden 14 dage en kopi til sekretariatet for huseftersyn.

§ 15. I rapporten skal oplyses, hvilke dele af bygningen, der har været utilgængelige og derfor ikke er omfattet af huseftersynet. Årsagen til utilgængeligheden skal ligeledes oplyses, herunder om, hvorfor normalt let tilgængelige bygningsdele ikke har kunnet efterses.

Stk. 2. Finder den bygningssagkyndige, at der er usikkerhed om oplysninger, som bygningsejeren har afgivet i forbindelse med rapportens udarbejdelse, skal dette anføres og begrundes i rapporten.

§ 16. Den bygningssagkyndige kan forny sine tilstandsrapporter og bestemmer i så tilfælde, i hvilket omfang fornyet bygningsgennemgang er nødvendig og hvilket formidsket vederlag, der skal betales. Fornyelsen meddeles på særligt skema til den, der har bestilt fornyelsen, og kopi indsendes inden 14 dage til sekretariatet for huseftersyn. Den fornyede rapport træder med virkning for fremtiden i stedet for den oprindelige.

§ 17. Ved huseftersyn vedrørende ejerlejligheder skal der foreligge tilstandsrapporter efter denne bekendtgørelse både for ejerlejligheden og for fællesejet, jf. lovens § 2, stk. 1.

Kapitel 7

Erfaringsformidling og regnskab

§ 18. Sekretariatet for huseftersyn

- a) udarbejder årsberetning og årsregnskab for huseftersynsordningen og afgiver disse til Bygge- og Boligstyrelsen og følgegruppen
- b) samler og formidler erfaringer fra ordningen, særlig fra tilstandsrapporterne, til offentlig brug.

Kapitel 8

Ikrafttræden

§ 19. Denne bekendtgørelse træder i kraft den 1. januar 1996.

Bygge- og Boligstyrelsen, den 30. november 1995.

RUD WERBORG

/Flemming Lethan

Vedr.: Vederlag til beskikkede bygningssagkyndige for huseftersyn.

Maksimale vederlag pr. ejendom for gennemførelse af huseftersyn og udarbejdelse af tilstandsrapport:

Huseftersyn og rapport udføres pr. ejendom, og vederlagets størrelse bestemmes af dels det samlede bygningsareal og dels af, hvornår den betydende bygning på ejendomme – »Hovedhuset« – er opført, jf. nedenstående.

Parcelhuse, række-, kæde- eller dobbelthuse og stuehuse til landbrugsejendom:

Samlet bygningsareal (jf. BBR-felt 219)*)	»Hovedhus« opført efter 1940				»Hovedhus« opført før 1940			
	Grundtakst	Administrat. tillæg	Ialt	Ialt	Grundtakst	Administrat. tillæg	Ialt	Ialt
	excl. moms	excl. moms	excl. moms	incl. moms	excl. moms	excl. moms	excl. moms	incl. moms
Under 100m ²	3.000.-	315.-	3.315.-	4.143,75	3.450.-	315.-	3.765.-	4.706,25
100-199 m ²	4.000.-	315.-	4.315.-	5.393,75	4.600.-	315.-	4.915.-	6.143,75
200-299 m ²	5.000.-	315.-	5.315.-	6.643,75	5.750.-	315.-	6.065.-	7.581,25

Større huse Vederlaget aftales individuelt Vederlaget aftales individuelt

*) Samlet bygningsareal er summen af etagernes arealer incl. stueetagens areal og areal af evt. mansardetage, men excl. areal af kælder og tagetage. Som grundlag for etagernes størrelse anvendes det bebyggede areal (BBR-felt 219).

Ejerlejligheder:

Samlet bygningsareal (jf. BBR-felt 219)	»Hovedhus« opført efter 1940				»Hovedhus« opført før 1940			
	Grundtakst	Administrat. tillæg	Ialt	Ialt	Grundtakst	Administrat. tillæg	Ialt	Ialt
	excl. moms	excl. moms	excl. moms	incl. moms	excl. moms	excl. moms	excl. moms	incl. moms
Alle størrelser	2.500.-	315.-	2.815.-	3.518,75	2.875.-	315.-	3.190.-	3.987,50

Andre bygninger:

(Herunder eftersyn af fælleseje og fællesfaciliteter vedrørende ejerlejlighedskomplekser).
Vederlaget aftales individuelt.

Fornyelse af tilstandsrapporter:

Ved fornyelse af tilstandsrapport aftales hvilket formindsket vederlag, der skal betales.

Tillæg for administrationsgebyr:

For hver udarbejdet tilstandsrapport og fornyelsesmeddelelse tillægges et gebyr på kr.: 315,- (excl. moms) jf. ovenstående oversigt.

Ovennævnte maksimale vederlag er incl. udgifter til udlæg, kørsel, forsikring m.v.

Regulering af vederlag:

Vederlagene reguleres af Bygge- og Boligstyrelsen med virkning fra den 1. januar hvert år efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Reguleringen sker på grundlag af den årlige procentvise ændring i nettoprisindekset, beregnet ud fra indekset i september måned.

Gebyr for beskikkelse 1.200 kr.
Gebyr for fornyelse af beskikkelse 600 kr.
Betaling for optagelseskursus 2.500 kr.
Beløbene er excl. moms.
Beløbene reguleres som ovenfor anført.

Bilag 3

Bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995.

Bekendtgørelse om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

I medfør af § 19, stk. 2, og § 22, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., jf. lov nr. 391 af 14. juni 1995, fastsættes:

§ 1. Ved aftale om køb af fast ejendom m.v. som nævnt i lovens § 6 skal sælgeren, såfremt denne handler som led i sit erhverv, give køberen oplysning om fortrydelsesretten efter lovens kapitel 2. Oplysningen skal gives i et særskilt dokument, som skal indeholde den tekst, der fremgår af bilag 1 til denne bekendtgørelse.

Stk. 2. Ved aftale om køb, der indgås eller formidles for sælgeren af en erhvervsdrivende som led i dennes erhverv, skal den erhvervsdrivende give køberen oplysning om fortrydelsesretten på den måde, som er nævnt i stk. 1.

Stk. 3. Oplysningen skal gives, inden fortrydelsesfristen begynder at løbe efter lovens § 8.

§ 2. Ved aftale om køb eller opførelse af hele bygninger som nævnt i lovens § 14 skal entreprenøren give bestilleren oplysning om fortrydelsesretten efter lovens kapitel 3. Oplysningen skal gives i et særskilt dokument, som skal indeholde den tekst, der fremgår af bilag 2 til denne bekendtgørelse.

Stk. 2. Oplysningen skal gives, inden fortrydelsesfristen begynder at løbe efter lovens § 16.

§ 3. Den sælger eller formidler, der undlader at give oplysning som nævnt i § 1, straffes med bøde. Det samme gælder for den entreprenør, der undlader at give oplysning som nævnt i § 2.

Stk. 2. Er overtrædelsen begået af et selskab, en forening, en fond eller lignende, kan der pålægges den juridiske person som sådan bødeansvar.

§ 4. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 1996 og har virkning for aftaler, der indgås efter ikrafttrædelsen.

Justitsministeriet, den 8. december 1995

BJØRN WESTH

/ Niels Boesen

Oplysning om fortrydelsesret

De kan træde tilbage fra (fortryde) en aftale om køb af fast ejendom, hvis De opfylder de betingelser, der fremgår af dette bilag.

De nærmere regler om fortrydelsesretten findes i kapitel 2 i lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og i bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

1. Generelle betingelser

1.1. Fortrydelsesfristen

Hvis De vil fortryde Deres køb, skal De give sælgeren eller dennes repræsentant, f.eks. en ejendomsformidler, *skriftlig* underretning herom *inden 6 hverdage*. 6-dages fristen regnes fra den dag aftalen indgås, uanset om aftalen er betinget af et eller flere forhold. Ved beregning af fristen medregnes ikke lørdage, søndage, helligdage og grundlovsdag.

Hvis aftalen indgås ved, at De accepterer et salgstilbud fra sælgeren, regnes fristen dog fra den dag, hvor De er blevet bekendt med sælgerens tilbud.

Underretning om, at De vil fortryde købet, skal være kommet frem til sælgeren eller dennes repræsentant, f.eks. en ejendomsformidler, inden fristens udløb.

1.2. Betaling af godtgørelse til sælgeren

Hvis De vil fortryde købet, skal De endvidere *betale et beløb (godtgørelse) på 1 procent af den afslatte (nominelle) købesum* til sælgeren.

Dette beløb skal være betalt *inden udløbet af 6-dages fristen*. Hvis købsaftalen er indgået eller formidlet for sælgeren af en ejendomsformidler, kan denne modtage beløbet på sælgerens vegne.

De skal dog ikke betale det nævnte beløb, hvis sælgeren har opført ejendommen med salg for øje, eller hvis sælgeren har solgt ejendommen som led i sit hovederhverv.

De skal dog ikke betale det nævnte beløb, hvis sælgeren har opført ejendommen med salg for øje, eller hvis sælgeren har solgt ejendommen som led i sit hovederhverv.

2. Andre betingelser

2.1. Hvis De har taget ejendommen i brug

Hvis De har taget ejendommen i brug, f.eks. ved at flytte ind eller lade håndværkere udføre arbejde på ejendommen, skal De inden 6-dages fristens udløb stille ejendommen til sælgerens disposition.

Hvis De har foretaget fysiske indgreb, f.eks. håndværksmæssige ændringer, eller andre forandringer på ejendommen, skal De inden 6-dages fristens udløb tilbageføre ejendommen til væsentlig samme stand som før indgrebet eller forandringen.

Hvis De eller andre, der har haft adgang til ejendommen i Deres interesse, har beskadiget eller forringet ejendommen på anden måde, skal De inden 6-dages fristens udløb udbedre forholdet, medmindre beskadigelsen eller forringelsen er hændelig.

2.2. Hvis købsaftalen er blevet tinglyst

Hvis købsaftalen er blevet tinglyst, skal De inden 6-dages fristens udløb sørge for, at aftalen kan blive afløst igen.

Hvis De selv har anmeldt skødet til tinglysning, skal De således fremsende begæring til tinglysningskontoret om at få aftalen afløst. Hvis det er sælgeren, som har sørget for tinglysning af skødet, skal De foretage det fornødne til afløsning af aftalen, f.eks. kvittere skødet til afløsning.

Oplysning om fortrydelsesret

De kan træde tilbage fra (fortryde) en aftale om køb eller opførelse af hele bygninger, hvis De opfylder de betingelser, der fremgår af dette bilag.

De nærmere regler om fortrydelsesretten findes i kapitel 3 i lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og i bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Hvis De vil fortryde aftalen, skal De *skriftligt underrette* Deres aftalepart (entreprenøren) herom inden *6 hverdage*. 6-dages fristen

regnes fra den dag aftalen indgås, uanset om aftalen er endelig eller betinget af et eller flere forhold. Ved beregning af fristen medregnes ikke lørdage, søndage, helligdage og grundlovsdag.

Hvis aftalen indgås ved, at De accepterer et tilbud fra entreprenøren, regnes fristen dog fra den dag, hvor De er blevet bekendt med entreprenørens tilbud.

Underretningen om, at De vil fortryde aftalen, skal være kommet frem til entreprenøren eller dennes repræsentant inden fristens udløb.

Bilag 4

Tilstandsrapportsskema

HE nr.: _____ Lb.nr.: _____ Init.: _____ Side ____ af ____

AFTALE OM HUSEFTERSYN I FØLGE LOV NR. 391 AF 14. JUNI 1995 OM FORBRUGERBESKYTTELSE VED ERHVERVELSE AF FAST EJENDOM M.V.

Bestiller/ navn: _____

Vej/Gade: _____ Postnr.: _____ By: _____

Telefon: _____ Telefon (Mobil): _____ Fax: _____

Ejer/sælger/ navn: _____

Vej/Gade: _____ Postnr.: _____ By: _____

Telefon (Privat): _____ Telefon (Arbejde): _____ Tid: _____

Ejendommens beliggenhed:

Vej/Gade: _____ Postnr.: _____ By: _____

Matrikel nr.: _____ BBR: _____ By/Ejerlav: _____

Kontaktperson:

Navn: _____

Vej/Gade: _____ Postnr.: _____ By: _____

Telefon (Privat): _____ Telefon (Arbejde): _____ Træffetid: _____

Beskikket bygningssagkyndig:

Navn: _____

Vej/Gade: _____ Postnr.: _____ By: _____

Telefon (Arbejde.): _____ Telefon (Mobil): _____ Fax: _____

Følgende materiale foreligger:

☐ Forsikringspolice ☐ BBR-ejermeddelelse ☐ Varmesynsrapport ☐ Bygningsbeskrivelse

☐ Andet _____

Honorar: Kr.: _____ Betalingsbetingelser: _____ Dato: _____

Bygningssagkyndiges underskrift:

Bestillers underskrift:

Q:\ALTBAG\BBR\UDG\RAPPORT.S4-1996.01.03

Skema 1.1

Huseftersynets omfang og metode

Tilstandsrapporten har til formål at beskrive i hvilket omfang, bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Tilstandsrapporten skal være udarbejdet eller fornyet af den bygningssagkyndige mindre end 6 måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.

Rapporten er udarbejdet på grundlag af et eftersyn af bygningens synlige og alment tilgængelige bygningsdele samt sælgers oplysninger.

Rapporten indeholder oplysninger om skader, tegn på mulige skader samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål. Eftersynet er foregået uden destruktive indgreb i bygningen.

Termoruder og indendørs svømmebassiner er omfattet af eftersynet. Udover den almene tekniske gennemgang skal den bygningssagkyndige i rapporten gøre bemærkninger i det omfang, det ikke har været muligt at vurdere tilstanden.

Eftersynet omfatter ikke, besigtigelse af hårde hvidevarer, udendørs svømmebassiner og tilhørende pumpeanlæg, markiser, baldakiner, installationer/indretninger uden for selve bygningen, skelpæles placering, grundarealer og bygningers placering på grunden. Ligeledes er heller ikke eftersat om el-, vand-, varme-, og afløbsinstallationer fungerer.

Rapporten indeholder ikke oplysninger om forhold af bagatelagtig karakter som fx. dryppende vandhaner og slidtage på overflader, der kan henføres til normalt brug.

Endvidere indeholder rapporten ikke oplysninger om æstetiske eller arkitektoniske forhold, sædvanligt slid og ælde, bygningens almindelige vedligeholdelsesstand eller om bygningens plan og indretning er mere eller mindre praktisk.

Uden for huseftersynet falder også bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen.

Rapporten er ikke nogen garanti mod skjulte fejl og mangler.

Ønskes yderligere sikkerhed, kan der i de fleste tilfælde tegnes en ejerskifteforsikring. Den bygningssagkyndige er ansvarlig efter sædvanlige erstatningsretlige regler.

Den sagkyndige kan ikke gøres ansvarlig for skjulte fejl og mangler, der ikke er mulighed for at konstatere efter besigtigelsesmetoden beskrevet i Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse om Huseftersynsordningen.

Ansaret ophører 6 år fra tilstandsrapportens datering.

Den bygningssagkyndige har en rådgivningsansvarsforsikring med en dækningssum på minimum 2.5 mill. kr.

HE nr.: _____ Lb.nr.: _____

Side: _____ af _____

Huseftersynsordningen

Tilstandsrapport for ejendommen

Vej: _____ Post nr.: _____ By: _____

Matrikel nr.: _____ Ejendoms nr.: _____

ifølge lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse
ved erhvervelse af fast ejendom

Bestilt af

Navn: _____

Adresse: _____

Telefon: _____ Telefax: _____

Udført af

Navn: _____

Adresse: _____

Telefon: _____ Telefax: _____

Følgende materiale forelå

BBR ejermeddelelse af: _____ Varmesynsrapport af: _____

Bygningsbeskrivelse: _____

Andet: _____

Sign

Dato

Skema 1.3

q:\hag\bbsVors3.wb2

HE nr.: _____ Lb nr.: _____

Side _____ af _____

Huseftersynsordningen

Resume af huseftersyn for ejendommen: _____

	Ingen bemærkn.	K1	K2	K3	UN
Udvendigt					
1. Fundamenter	☐	☐	☐	☐	☐
2. Kælder/kryberum	☐	☐	☐	☐	☐
3. Facader/Ydervægge	☐	☐	☐	☐	☐
4. Vinduer/udvendige døre	☐	☐	☐	☐	☐
5. Tag/tagbelægninger	☐	☐	☐	☐	☐
Indvendigt					
6. Indvendigt/indv.tagkonstr.	☐	☐	☐	☐	☐
7. Indervægge/skillevægge	☐	☐	☐	☐	☐
8. Lofter/etageadskillelse	☐	☐	☐	☐	☐
9. Indvendige trapper og døre	☐	☐	☐	☐	☐
10. Vinduer/udv. døre inderside	☐	☐	☐	☐	☐
11. Gulvkonstruktion/gulve	☐	☐	☐	☐	☐
12. Kælderkonstruktion	☐	☐	☐	☐	☐
13. Vådrum	☐	☐	☐	☐	☐
14. VVS-installationer	☐	☐	☐	☐	☐
15. EI-installationer	☐	☐	☐	☐	☐

Generelt:

K1 mindre betydende skader
K3 kritiske skader

K2 alvorlige skader
UN undersøges nærmere

Skema 1.4

HE nr.: _____ Lb.nr.: _____ Init.: _____ Side ____ af ____

SÆLGERENS/EJERENS OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

Adresse: _____

	Ja	Nej	Ved ikke	Bygning
1a: Er eller har der været udbedringer af tidligere sætningsskader eller tidligere været problemer pga. konstaterede sætningsskader?	☐	☐	☐	_____
1b: Har der været foretaget efterfunderinger?	☐	☐	☐	_____
2. Er der grundvandspumpe?	☐	☐	☐	_____
3. Er der kloakpumpe?	☐	☐	☐	_____
4. Er der/har der været problemer med opstigende kloakvand?	☐	☐	☐	_____
5. Er der/har der været fejl/problemer med afløbsinstallationen?	☐	☐	☐	_____
6. Trænger der vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulvafløb)	☐	☐	☐	_____
7. Er grunden periodevis oversvømmet?	☐	☐	☐	_____
8. Fyldes der vand på varmeanlægget mere end en gang om året? Hvor ofte:	☐	☐	☐	_____
9. Er dele af VVS-, afløbs- og el-installation som ellers skal udføres af autoriserede installatører, udført af personer uden autorisation?	☐	☐	☐	_____
10. Er der/har der været fejl/problemer med vand, varme og sanitet?	☐	☐	☐	_____
11. Er der/har der været problemer med el-installation?	☐	☐	☐	_____
12. Er eller har taget været utæt?	☐	☐	☐	_____
13. Er der fejl og mangler ved de gulve, der er tildækket med en belægning? (fx trægulv under tæppebelægning)	☐	☐	☐	_____
14. Er der/har der været lukket for ventilationshuller?	☐	☐	☐	_____

Skema 1.5 1/2

HE nr.: _____ Lb.nr.: _____ Init.: _____ Side ____ af _____

Ja Nej Ved ikke Bygning

15. Er der foretaget bygningsændringer/-ombygninger? ☐ ☐ ☐ _____
.....

16. Er der foretaget reparationer efter svamp, insekt-,
rør, fugt- eller vandskade? ☐ ☐ ☐ _____
.....

17. Har der været tvister, retssager eller syns- og
skønssager vedrørende evt. fejl og mangler ved
ejendommen? ☐ ☐ ☐ _____
.....

18. Er der tidligere udarbejdet en tilstandsrapport
for ejendommen efter huseftersynsordningen? ☐ ☐ ☐ _____
.....

19. Er der tidligere udarbejdet en varmesynsrapport
for ejendommen? ☐ ☐ ☐ _____

20. Er De bekendt med punkterede termoruder? ☐ ☐ ☐ _____
.....

21. Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Som ejer/sælger bekræfter jeg herved rigtigheden af ovennævnte oplysninger.

Dato:

Ejers/sælgers underskrift:

Disse oplysninger gives efter ejerens bedste overbevisning, men det kan ikke forventes, at
ejereren i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene, især ikke, hvis de ligger
før ejendommens overtagelse eller ligger adskillige år tilbage.

☐ Oplysninger har ikke kunnet fremskaffes på grund af:

HE nr.: _____ Lb.nr.: _____ Init.: _____ Side ____ af ____

BYGNINGENS HOVEDDATA

☐ Helårshus ☐ Fritidshus ☐ Ejerlejligheder	☐ Individuelt byggeri ☐ Typehus; Hvis ja - hvilket? _____ ☐ Selvbygger ☐ Medbygger, hvis ja - hvilke fag? _____
☐ Nedlagt landbrug ☐ Fredet/bevaringsværdig ejendom	☐ Dødsbo ☐ Tvangsauktion ☐ Henligger forladt

Bygning	Anvendelse	Opført År	Bebygget areal		Areal		Etager ud over kælder og tag- etage
			Hus	Kælder	Bolig	Erhverv	
A							
B							
C							
D							
E							
F							

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende.

☐ Udnyttet tagetage Bygning _____ ☐ Udnyttet tagetage Bygning _____

Er bygningen i en så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige en tilstandsrapport eller om den af andre grunde ikke er medtaget i eftersynet eller er der utilgængelige bygningsdele?

☐ Nej ☐ Ja

Bygning: _____

Begrundelse: _____

Skema 1.6

HE nr.: _____ Lb.nr.: _____

Init.: _____ Side ____ af ____

Udvendige konstruktioner

1.0 Fundamenter

Beton	☐		Bygning
Murværket	☐		_____
Andet; Type:	☐		_____
Sokkelhøjde ca.:cm			_____
.....cm			_____
.....cm			_____

Bemærkninger: ☐ nej ☐ ja Bygning

1.1 Sokkel	☐		_____
1.2 Lyskasser		☐	_____
1.3 Andet		☐	_____

2.0 Kælderydervægge/ krybekælderfundament

Beton	☐		Bygning
Muret	☐		_____
Andet; Type:	☐		_____
Indv. beklædning:			_____
Type:	☐		_____

Bemærkninger: ☐ nej ☐ ja Bygning

2.1 Kælderydervægge		☐	_____
2.2 Udv. trapper		☐	_____
2.3 Andet		☐	_____

3.0 Facader/Ydervægge

Beton	☐		Bygning
Hulmur	☐		_____
Massivt murværk	☐		_____
Andet; Type:	☐		_____

Formur

Tegl/kalksandsten	☐		_____
Murværk med puds	☐		_____
Letbetonblokke	☐		_____
Bindingsværk	☐		_____
Træ	☐		_____
Træ med puds	☐		_____
Træbeton med puds	☐		_____
Bjælkekonstruktion	☐		_____
Andet; Type:	☐		_____

HE nr.: _____ Lb.nr.: _____ Init.: _____ Side ____ af ____

Bagmur

Tegl/kalksandsten	☐	_____
Letbetonelementer	☐	_____
Træ	☐	_____
Andet; Type:	☐	_____

Bemærkninger:

	☐ nej	☐ ja	Bygning
3.1 Facader/gavle		☐	_____
3.2 Beklædninger		☐	_____
3.3 Læmure		☐	_____
3.4 Sålbenke		☐	_____
3.5 Andet		☐	_____

4.0 Vinduer/Udvendige døre

Træ	☐	_____
Plast	☐	_____
Metal	☐	_____
Metal/træ	☐	_____
Andet; Type:	☐	_____

Bemærkninger:

	☐ nej	☐ ja	Bygning
4.1 Ramme/dørblad		☐	_____
4.2 Glas		☐	_____
4.3 Sålbenke		☐	_____
4.4 Fugning		☐	_____
4.5 Topforsegling		☐	_____
4.6 Andet		☐	_____

**5.0 Tag/Tagbelægning/
Skorsten (udvendig)**

Tagkonstruktion		
Ensidigt fald	☐	_____
Built up	☐	_____
Andet; Type:	☐	_____

Taghældning

0 grader	☐	_____
0-5 grader	☐	_____
5-25 grader	☐	_____
≥ 25 grader	☐	_____

HE nr.: _____ Lb.nr.: _____

Init.: _____ Side ____ af ____

Tagbelægning

- Tegl ☐
 Betonsten ☐
 Bølgeeternit ☐
 Eternitskifer ☐
 Stålblader ☐
 Tagpap ☐
 Stråtag ☐
 Plastplader ☐
 Andet; Type: ☐

Bygning

- _____

Skorsten (udvendig)

- Beton ☐
 Muret ☐
 Stål ☐
 Andet; Type: ☐

Bygning

- _____

Bemærkninger:

- | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------|
| | ☐ nej | ☐ ja | Bygning |
| 5.1 Tagbelægning | | ☐ | _____ |
| 5.2 Tagfald | | ☐ | _____ |
| 5.3 Rygninger | | ☐ | _____ |
| 5.4 Skotrender | | ☐ | _____ |
| 5.5 Inddækninger | | ☐ | _____ |
| 5.6 Hætter/aftræk | | ☐ | _____ |
| 5.7 Sternbrædder | | ☐ | _____ |
| 5.8 Vindskeder | | ☐ | _____ |
| 5.9 Udhængsbeklædning | | ☐ | _____ |
| 5.10 Tagrender/tag nedløb | | ☐ | _____ |
| 5.11 Kviste | | ☐ | _____ |
| 5.12 Remender | | ☐ | _____ |
| 5.13 Skorsten; overflader | | ☐ | _____ |
| 5.14 Skorsten; afdækning - top | | ☐ | _____ |
| 5.15 Andet | | ☐ | _____ |

HE nr.: _____ Lb.nr.: _____

Init.: _____ Side ____ af ____

Indvendige konstruktioner**6.0 Tag/Indvendig tagkonstruktion/****Skorsten (indvendig)****Bygning**

- | | | | |
|----------------|--------------------------|--|-------|
| Åskonstruktion | ☐ | | _____ |
| Hanebåndsspær | ☐ | | _____ |
| Gitterspær | ☐ | | _____ |

Bemærkninger:☐ nej ☐ ja**Bygning**

- | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|--|-------|
| 6.1 Spær/lægter | ☐ | | _____ |
| 6.2 Undertag/understrykning | ☐ | | _____ |
| 6.3 Ventilation | ☐ | | _____ |
| 6.4 Isolering | ☐ | | _____ |
| 6.5 Gangbro | ☐ | | _____ |
| 6.6 Skorsten; indvendige overflader | ☐ | | _____ |
| 6.7 Skorsten; inddækninger - tag | ☐ | | _____ |
| 6.8 Andet | ☐ | | _____ |

7.0 Vægge/Skillevægge**Bygning**

- | | | | |
|-----------------------|--------------------------|--|-------|
| Murværk m. puds | ☐ | | _____ |
| Letbeton | ☐ | | _____ |
| Let pladekonstruktion | ☐ | | _____ |

Bemærkninger:☐ nej ☐ ja**Bygning**

- | | | | |
|---------------------------------|--------------------------|--|-------|
| 7.1 Ydervægge | ☐ | | _____ |
| 7.2 Skillevægge | ☐ | | _____ |
| 7.3 Vægbeklædninger/-materialer | ☐ | | _____ |
| 7.4 Indvendig efterisolering | ☐ | | _____ |
| 7.5 Andet | ☐ | | _____ |

8.0 Lofter/Etageadskillelser**Bemærkninger:**☐ nej ☐ ja**Bygning**

- | | | | |
|----------------------------------|--------------------------|--|-------|
| 8.1 Lofter/etageadskillelser | ☐ | | _____ |
| 8.2 Loftbeklædninger/-materialer | ☐ | | _____ |
| 8.3 Indvendig efterisolering | ☐ | | _____ |
| 8.4 Andet | ☐ | | _____ |

9.0 Indvendige trapper og døre**Bemærkninger:**☐ nej ☐ ja**Bygning**

- | | | | |
|------------------|--------------------------|--|-------|
| 9.1 Funktion | ☐ | | _____ |
| 9.2 Konstruktion | ☐ | | _____ |
| 9.3 Andet | ☐ | | _____ |

10.0 Vinduers og udvendige døres indersider

<i>Bemærkninger:</i>	☐ nej	☐ ja	Bygning
10.1 Funktion		☐	_____
10.2 Konstruktion		☐	_____
10.3 Andet		☐	_____

11.0 Gulvkonstruktion og gulve

			Bygning
Gulv på strøger	☐		_____
Trægulv på beton	☐		_____
Tæpper på beton	☐		_____
Klinkegulve på beton	☐		_____
Klinkegulve på træ	☐		_____
Væg til vægtæppe	☐		_____
Andet; Type:	☐		_____

<i>Bemærkninger:</i>	☐ nej	☐ ja	Bygning
11.1 Gulvkonstruktioner	☐		_____
11.2 Belægninger	☐		_____
11.3 Andet	☐		_____

12.0 Kælderkonstruktion

			Bygning
Fuld kælder	☐		_____
Krybekælder	☐		_____
Terrændæk	☐		_____
Andet; Type:	☐		_____
Drænlag/kapilar-			
brydende lag.			
Type:	☐		_____
Adgang til krybekælder	☐		_____

<i>Bemærkninger:</i>	☐ nej	☐ ja	Bygning
12.1 Vægge		☐	_____
12.2 Ventilation		☐	_____
12.3 Bund		☐	_____
12.4 Indvendig isolering		☐	_____
12.5 Indvendig beklædning		☐	_____
12.6 Andet		☐	_____

HE nr.: _____ Lb.nr.: _____ Init.: _____ Side ____ af ____

13.0 Vådrum

<i>Bemærkninger:</i>	☐ <i>nej</i>	☐ <i>ja</i>	Bygning
13.1 Gulvkonstruktion/-belægning		☐	_____
13.2 Vægkonstruktion/-beklædning		☐	_____
13.3 Tilslutninger fra installationer		☐	_____
13.4 Fuger; Brusekabiner/badekar		☐	_____
13.5 Gulvafløb		☐	_____
13.6 Fald mod gulvafløb		☐	_____
13.7 Rumaftæk		☐	_____
13.8 Andet		☐	_____

14.0 VVS-installationer

<i>Opvarmningsform:</i>			Bygning
Olie	☐		_____
Gas	☐		_____
Fjernvarme	☐		_____
Centralvarme	☐		_____
El-varme	☐		_____
Gulvvarme; Type:	☐		_____
Andet; Type:	☐		_____

<i>Bemærkninger</i>	☐ <i>nej</i>	☐ <i>ja</i>	Bygning
14.1 Vandinstallationer		☐	_____
14.2 Varmeinstallationer		☐	_____
14.3 Olietanke		☐	_____
14.4 Vandstop		☐	_____
14.5 Lækagemelder		☐	_____
14.6 Andet		☐	_____

15.0 El-installationer

<i>Bemærkninger</i>	☐ <i>nej</i>	☐ <i>ja</i>	Bygning
15.1 Andet		☐	_____

FE nr.: _____ Lb.nr.: _____ Init.: _____ Side ____ af ____

REGISTRERING AF SKADER ELLER TEGN PÅ SKADER
(skal maskinskrives)

Bygning	Pos.- nr.	Karak- ter	Bemærkninger

Karakter

K1: Mindre alvorlige mangler.

Beskriver mindre alvorlige mangler, herunder kosmetiske mangler, som ikke har nogen indflydelse på komponentens eller bygningsdelens funktion, men kan påvirke en købers indtryk af bygningen.

K2: Alvorlige mangler.

Beskriver alvorlige mangler som følge af, at en komponents funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske mangler.

Beskriver mangler, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele.

UN: Behov for yderligere undersøgelser.

Beskriver forhold, som det ikke uden yderligere undersøgelse er muligt at bedømme, men som bør undersøges nærmere.

IE nr.: _____ Lb.nr.: _____ Init.: _____ Side ____ af ____

REGISTRERING AF SKADER ELLER TEGN PÅ SKADER
(skal maskinskrives)

Bygning	Pos.- nr.	Karak- ter	Bemærkninger

Oversigt over anvendte forkortelser og betegnelser

AB 92	Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge og anlægsvirksomhed, 1992
ABR 89	Almindelige bestemmelser for teknisk rådgivning og bistand, 1989
ABT 93	Almindelige betingelser for totalentreprise, 1993
ADV	Advokaten
Bem.	Bemærkninger til lovforslaget
Bet.	Betænkning
Bkg.	Bekendtgørelse
BR 95	Bygningsreglement 1995
BRD	Byretsdom
Brydesholtudvalget	Udvalget, der har afgivet betænkningerne 1110/1987 og 1276/1994.
CISG	Convention on Contracts for the International Sale of Goods (Implementeret i dansk ret ved lov nr. 733 af 7/12 1988. International købelov)
Børge Dahl-udvalget	Udvalget, der har afgivet betænkningerne 1231/1992 og 1241/1992
Ejendoms købsloven	Lov nr. 391 af 14/6 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom
Ejendomsomsætningsloven	Lov nr. 453 af 30/6 1995 om omsætning af fast ejendom
Forh.	Forhandlingerne i Folketingstidende
FT	Folketingstidende
HD	Højesterets dom
JUR	Juristen
Till.	Tillæg til Folketingstidende
Till.bet.	Tillægsbetænkning
UfR	Ugeskrift for Retsvæsen
VLD	Vestre Landsrets dom
ØLD	Østre Landsrets dom

Litteraturfortegnelse

- Andersen, Lennart Lynge (red.): Jura på mange måder. Festskrift til Børge Dahl, 1994
- Andersen, Lennart Lynge, Palle Bo Madsen og Jørgen Nørgaard: Aftaler og mellemmand, 2. udg., 1991
- Bjørn, Ole, Lida Hulgaard, Aage Michelsen og Margrethe Nørgaard: Lærebog om indkomstskat, 7. udg., bd. 1, 1994
- Blok, Peter, Ejerlejligheder: 3. udg., 1995
- Edlund, Hans Henrik: Vedligeholdelse af udlejningsejendomme – skatteretlig aspekter, 1993
- von Eyben, Bo, Jørgen Nørgaard og Hans Henrik Vagner: Lærebog i erstatningsret, 3. udg., 1995
- Gade, Poul, Niels Elmelund, Lars Hedegaard Kristensen, Anne-Dorte Bruun Nielsen og Jørgen Nørgaard: Lærebog i dansk og international køberet, 1993
- Gomard, Bernhard: Obligationsret 1. del, 2. udg., 1989
- Gomard, Bernhard: Obligationsret 2. del, 2. udg., 1995
- Gomard, Bernhard: Obligationsret 3. del, 1993
- Gomard, Bernhard: Obligationsret 4. del, 1994
- Greve, Vagn, Bent Unmack Larsen og Per Lindegaard: Kommenteret straffelov, speciel del, 5. udg., 1994
- Hansen, Jørgen: Teknikeraftalen. Almindelig del, 1984
- Hørlyck, Erik: Entreprise og licitation, 4. udg., 1993
- Hørlyck, Erik: Totalentreprise, 2. udg., 1994
- Hørlyck, Erik: Entrepriseretlige noter, 1990
- Illum, Knud, Tinglysning: 7. udg., 1994 v/Lars Buhl, Asbjørn Grathe, Knud Lund og Hans Willumsen
- Jespersen, Halfdan Krag: Lejeret 1, 1989
- Jespersen; Halfdan Krag: Ejendomsbestandele og tilbehørspant, 1986
- Kristensen, Lene Pagter: Tinglysningsloven, 1984
- Kruse, Anders Vinding: Ejendomskøb, 6. udg., 1992
- Kruse, Anders Vinding: Erstatningsretten, 5. udg., 1989
- Lernø, Finn, Jon Stokholm og John Kessler: Stempelloyen med kommentarer, 2. udg., 1994
- Neville, Mette: Andelsboligforeningsloven med kommentarer, 1994

Nielsen, Michael Gjedde og Hans Lykke Hansen: ABR 89, 1994
Nørager-Nielsen, Jacob og Søren Theilgaard: Købeloven, 2. udg., 1993
Pedersen, Jan, Jens Olav Engholm Jacobsen, Kurt Siggaard og Niels
Winther-Sørensen: Skatteretten 1, 2. udg., 1995
Rosenmeier, H. P.: Mangler ved fast ejendom, 2. udg., 1994
Ussing, Henry: Køb, 4. udg., 1981
Ussing, Henry: Aftaler på formuerettens område, 3. udg., 1978
Ussing, Henry: Obligationsretten. Almindelig del, 4. udg., 1967
Vagner, Hans Henrik: Entrepriseret, 2. udg., 1993

Kommissionsbetænkninger

Betænkning nr. 738, 1975. Forbrugerkommissionens betænkning 3: Forbrugerens retsstilling og retsbeskyttelse
Betænkning nr. 1110, 1987, om tilbagetrædelsesret ved aftaler om køb af fast ejendom og opførelse af bygning.
Betænkning nr. 1133, 1988, om forbrugeraftaler om arbejder på løsøre og fast ejendom
Betænkning nr. 1231, 1992, om omsætning af fast ejendom
Betænkning nr. 1241, 1992, om lov om omsætning af fast ejendom
Betænkning nr. 1246, 1993, fra udvalget til revision af Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed af 1972 (AB 72)
Betænkning nr. 1266, 1994, om ABT 93
Betænkning nr. 1276, 1994, om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

Domsregister

UfR 1973.53 HD 168

UfR 1978.847 ØLD 101

UfR 1979.225 ØLD 101

UfR 1980.557 HD 168

UfR 1981.16 HD 27

UfR 1982.915 ØLD 163

UfR 1983.224 ØLD 104

UfR 1983.741 BRD 101

UfR 1983.753 BRD 101

UfR 1984.471 HD 104

UfR 1987.966 VLD 45

UfR 1989.561 HD 101

UfR 1989.748 HD 104

UfR 1989.862 VLD 47

UfR 1990.86 VLD 45

UfR 1990.537 VLD 45

UfR 1991.363 ØLD 47

UfR 1991.393 HD 104

UfR 1992.460 HD 101

UfR 1994.13 VLD 104

UfR 1994.79 HD 45

UfR 1994.698 HD 101

UfR 1995.238 VLD 47

UfR 1995.411 VLD 45

UfR 1995.691 VLD 124, 147

UfR 1995.799 ØLD 96

UfR 1996.141 VLD 37

Stikordsregister

AB 92 18, 61, 65, 130, 163
ABR 89 61ff
ABT 93 18, 61, 65, 130, 132, 163
Accept 36, 106f
Administrationsgebyr 24, 73
Advokater 42, 99, 108, 110, 119, 124, 145, 151, 160
Advokatforbehold 36, 103, 152
Afhjælpning 26, 52
Afhjælpningsperioden 164, 166
Afleveringsforretning 17, 64, 167
Aflysning af købsaftale 110, 104, 153
Aftaleformular 62
Aftaleindgåelse 35, 86, 107
Andelsboligforeninger 13, 90f, 97, 119
Anlægsarbejder 164, 166
Annulation 100, 136
Annulation, pantebreve 125
Ansvarsforsikring, advokater 124
– bygningssagkyndige 63, 65, 69
– ejendomsformidlere 124
– maksimumdækning 63
– sælgere 75
Ansvarsfraskrivelser 26
Ansvarsfrihed 32
Ansvarsperiode, bygningssagkyndige 64
– entreprenører 51
– leverandører 161
Arkitekter 137
Arkitektoniske forhold 72, 78
Arv 12
Assurandør-Societetet 14, 78
Auktion, frivillig 12, 26, 96

Bagatelagtige skader 49, 72, 78
Bagatelgrænse for forholdsmæssigt afslag 32
Bankgaranti 126, 139
Beboelse, hovedsagelig 15f, 93, 130, 133
Bekendtgørelse om huseftersyn 10
Bekendtgørelse om oplysning om fortrydelsesret 10
Beskikkelse af bygningssagkyndige 67

Stikordsregister

Bevisbyrden 42, 98, 134
Blød bund 34
Boligaktieselskaber 91f
Boliganpartsselskaber 92
Boligfællesskaber 91, 97, 119
BR 95 17
Brandsikring 30
Brud 32, 70
Brydesholtudvalget 9
Bude 38
Bygge- og Boligstyrelsen 67, 69
Byggecentrum 67
Byggeleveranceklausul 163
Byggematerialer 130
– afgrænsning 165
– forældelse 168
– reklamationsfrist 167
Byggeteknisk gennemgang – se tilstandsrapport
Byggetilladelser 17
Bygherreforsikringer 18
Bygninger, hele 130
Bygninger under opførelse 91
Bygningsdele, restlevetid 71
Bygningsforandringer 114
Bygningsgennemgang – se tilstandsrapport
Bygningsreglementet – se BR 95
Bygningssagkyndige, aftaleformular 62
– ansvar 56
– ansvarsperiode 64
– beskikkelse 67
– bestikkelse 74
– destruktive indgreb 33, 69, 71
– fejl 30, 34, 48, 57, 69
– gæld til det offentlige 67, 69
– honorar 24
– hæftelse for honorar 74
– inddragelse af beskikkelse 24, 30, 69, 73
– misbrug af stilling 74
– momsregistrering 68
– optagelseskursus 67
– reklamationsfrist 64
– tavshedspligt 74
– uagtsomme handlinger 65
– uvildighed 24
Bødeforelæg 156

- Bødestraf 141, 155
- Børge Dahl-udvalget 87

- Carporte 131

- Dansk Ejendomsmæglerforening 87, 98, 142, 152
- Dansk Industri 161
- Dansk Teknologisk Institut 67
- Debitorskifte 101
- Deforming 32, 70
- Deponerede beløb, tilbagebetaling 123, 139, 147
- Destruktive indgreb – se bygningssagkyndige
- Dispositionsdag 64
- Dispositionsret 113
- Drivhuse 131
- DTI 67
- Dødsboer 55, 90, 97

- Ejendomsbegrebet 12
- Ejendomsformidlere, erstatningsansvar 22, 141
 - køb af bolig 151
 - mellemmandsstatus 37, 105
 - oplysningspligt 18, 22, 25, 89, 141
- Ejerforeninger 15f
- Ejerlejligheder 12f, 30, 81, 90
- Ejerskifteafdrag 101
- Ejerskifteforsikringer, accept 83
 - acceptfrist 83
 - dækningsomfang 63, 76, 79
 - forbehold 83
 - gyldighedsperiode 76, 150
 - kaskodækning 80
 - oplysning om 77
 - præmie 81
 - selvrisiko 64, 79, 81
 - tilbud om 82
- Ekstinktion, pantebreve 125
 - servitutter 46
- Elinstallationer 45
- Energiattester 22
- Energikonsulenter 22
- Entreprenører 18, 56
- Entrepriseaftaler 130, 132, 134, 137, 159
- Entreprisesum, forudbetaling 139
 - sikkerhedsstillelse 139

Stikordsregister

Erhvervsmæssig fremtræden 16
Erstatning, udmåling 59
Erstatningsansvar, bygningssagkyndige 30, 56
– ejendomsformidlere 22, 144
– entreprenører 18
– indirekte tab 61
– sælgere 44, 51

Fast ejendom 12
Fastrenteaftale 102
Fejl 32
Finansieringsaftaler, fortrydelse af 88
Forbedringer 114, 153
Forbrugerbegrebet 93
Forbruger køb 162, 164
Forbrugsmålere, aflæsning 113
Forholdsmæssigt afslag 44, 52
Fornyelse af tilstandsrapport 25
Forsikringsoplysninger 77
Fortrydelse, flere købere 103
– formkrav 109, 135
– godtgørelse 117
– oplysning om fortrydelsesret 141
– retsvirkning 101
– underretning om 109, 136
– vederlag 122, 138
Fortrydelsesfrist, begyndelsestidspunkt 107
– forkortelse 152
– forlængelse 152
– længde 127
– udløb 127
Forudsætninger, køber – se købers forudsætninger
Forurening 34
Forældelse, byggematerialer 168
– rådgiveransvar 64, 150
– sælgeransvar 22, 33, 56
Fravigelighed 148ff
Fritidshuse 13, 81
Frivillige auktioner 12, 26, 96
Fuldmægtige 74, 109, 120
Funktionærboliger 99, 151
Fysiske mangler 32
Færdigmelding 17
Følgegruppen for Huseftersynsordningen 67, 69

Garager 131
Garantier 27, 47, 59
Gaveoverdragelse 12
Godtgørelse, beregning 117
– beskatning 120
– betaling 118
– flere kreditorer 120
– frigørende virkning 119
– modregning 118
– rimelig 60
Grov uagtsomhed 44, 50
Grund, fremmed 12, 19
Grunde, ubebyggede 13, 16
Grunde med bygninger under opførelse 13, 16

Hele bygninger 130
Honoraraftaler 25, 154
Hovedentreprenører 56
Hovedsagelig bestemt til beboelse 14, 93, 130, 133
Hulmursisolering 47
Hus- og grundejerforsikringer 76
Huseftersyn – se tilstandsrapport
Hverdage 127, 140
Hårde hvidevarer 33, 72

Ibrugtagningstilladelse 17
Ideelle anparter 13
Ikrafttrædelse 157
Indeklima 71
Indeståelse – se garanti
Indtrædelse 52
Ingeniører 137
Inventar – se løsøre

Kloakforhold 33
Konkursboer 90, 97
Kurssikring 102, 146, 154
Køberet 100
Købers forudsætninger 49
Købers undersøgelsespligt 46
Købsaftaler 12
– aflysning 104, 110, 153
– formkrav 35
– standardformularer 99
– ugyldighed 96, 101

Stikordsregister

- uunderskrevne 36
- uvirksomhed 101

- Landbrugsejendomme 13, 19, 98
- Licitation 133
- Loyal oplysningspligt 49
- Lysthuse 131
- Lækager 32, 70
- Løsøre 33, 72, 94, 117, 129, 165

- Mageskifte 12, 90
- Maksimalpriser 24
- Mangelfhjælpning – se afhjælpning
- Mangelsbegrebet 31
- Mangler, oprindelige 43
- Materialeleverandører 56, 157, 163
- Modtagelse af oplysninger 28, 35

- Naturalopfyldelse 27, 44, 52
- Næringsbeskatning 121

- Objektivt ansvar 46
- Offentligretlige forskrifter 44
- Opfordring til at give tilbud 36
- Ophævelse 88, 95
- Oplysning, ejerskifteforsikring – se ejerskifteforsikring
- Oplysning, fortrydelsesret – se fortrydelse
- Oplysningspligt, sælger – se loyal oplysningspligt
- Overtagelsesdag 43, 64, 113

- Pantebreve, annullering – se annullering
- Pengeinstitutter 26, 102, 118f, 124, 145
- Professionsansvar 57, 59
- Præceptivitet 148

- Realkreditlån 25
- Refusionssaldo, tilbagebetaling 126
- Regres 48, 58, 61, 64, 80, 163
- Regres, springende – se springende regres
- Reklamationsfrister, byggematerialer 167
- bygningssagkyndige 64
- Retsmangler 32, 44, 46
- Retsvirkninger, oplysning om 29, 41
- Revnedannelser 32, 70
- Rimelig godtgørelse 60

Risiko, brandskader 116
– fortrydelsesperiode 116
Risikoovergang 43
Rådgiveraftaler, formular 62
Rådgiveransvar – se bygningssagkyndige
Rådgiveransvarsforsikring – se bygningssagkyndige
Rådgiverhonorarer – se honoraraftaler
Rådighedsmangler – se retsmangler

Salgsaftale – se købsaftaler
Salgsopstilling 25
Salgsvanskeligheder 15
Sameje 95, 103, 120
Sammensatte kontraktforhold 94
Sekretariatet for Huseftersyn 67
Servitutter 44
Sikkerhedsstillelse 18
Skader 32
Skader i fortrydelsesperioden 115
Skema for tilstandsrapport – se tilstandsrapportskemaer
Skilsmisse 15
Slid og ælde 72, 78
Slutseddel – se købsaftaler
Solidarisk ansvar 34
Springende regres 53, 62, 165
Stadeopgørelse 138
Stempelafgift 14, 137, 159
Straf 74, 141
Svig 44, 50
Sælgers oplysningspligt – se loyal oplysningspligt

Territorial afgrænsning 169
Tilbagebetaling af deponerede beløb
Tilbagekaldelse af auktionsbegæring 96
Tilbagekaldelse af tilbud 105, 109, 135, 153
Tilbygninger 17, 130
Tilsikring – se garanti
Tilstandsrapporter, alder 43, 73
– fejl 34, 48, 57, 69
– forfalskning 50
– fornyelse 25, 72
– gebyr 73
– honorar 24
– indhold 70
– kopier 73

Stikordsregister

- sælgeroplysninger 30, 50
- tilbagedatering 44
- utilstrækkeligt udfyldte 30, 70
- Tilstandsrapportskemaer 29, 68, 72
- Timesharekontrakter 95
- Tinglysningsafgift 112, 160
- Totalentreprenører 56, 130
- Totalentrepriseaftaler 132
- Trælsthandlerunionen 161
- Tvangsauktioner 12, 26, 96
- Tvangsauktionsbegæringer 12, 96

- Udbedringsomkostninger 59, 71
- Udbudsgrundlag 133
- Udestuer 131
- Udhuse 131
- Udlejningsejendomme 15
- Ufuldstændige kontrakter 37
- Ugyldighed, købsaftaler – se købsaftaler
- Ulovlige bygningsindretninger 78
- Underentreprenører 56
- Underhåndsbud 133
- Utilgængelige bygningsdele 33, 59, 71, 79

- Vanhjemmel 44
- Varmesynskonsulenter – se energikonsulenter
- Varmesynsordningen 22
- Varmesynsrapporter 22, 47
- Vederlag 122, 138
- Vedligeholdelsesstand 72
- Viceværtelighed 15

- Æstetiske forhold 72, 78