

Søren Theilgaard

Forbrugerbeskyttelse
ved køb og salg af fast ejendom
– en håndbog

Nyt Juridisk Forlag
1996

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom. En håndbog
1. udgave

© 1996 by Nyt Juridisk Forlag

Alle rettigheder forbeholdes.
Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse eller
mangfoldiggørelse af denne bog eller dele heraf er
uden forlagets skriftlige samtykke ikke tilladt
ifølge gældende dansk lov om ophavsret.

Tryk: Narayana Press, Gylling
Indbinding: Damm's Bogbinderi, Randers
Printed in Denmark 1996
ISBN 87-89319-02-8

Indholdsfortegnelse

Forord	15
Lovtekst	17
Afsnit 1. Lovens område og baggrund	25
1. Køb og Salg af Fast Ejendom	25
2. Forbrugerbeskyttelse	26
3. Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom	27
3.1. Mangler	27
3.1.1. Aftalens naturlige forståelse	28
3.1.2. Garanti	28
3.1.3. Køberens individuelle forudsætninger	28
3.1.4. Generelle mangler	29
3.1.5. Mangler eller fejl	29
3.2. Mangelsbeføjelser	30
3.2.1. Naturalopfyldelse	30
3.2.2. Ophævelse	31
3.2.3. Erstatning	31
3.2.4. Forholdsmæssigt afslag	32
3.2.5. Afhjælpning	34
3.3. Alternativ til mangelsbeføjelser	34
3.3.1. Hensyn til både sælger og køber	36
3.3.2. Tilstandsrapporter	36
Åbenlyse forhold	37
Skjulte mangler	37
3.3.3. Ejerskifteforsikringer	38
3.3.4. Krav mod den Bygningssagkyndige	38
3.3.5. Ansvarsfraskrivelse	38
Generelle ansvarsfraskrivelser	39
Specificerede forbehold	40
Fortolkning	40
3.3.6. Økonomisk belastning af mangler ved fast ejendom	42
4. Fortrydelsesret	42
4.1. Begrebet Fortrydelsesret	42
4.2. Tilbagekaldelse af aftale	42
4.3. Betingelser og forbehold	42
Betingelser	42

Indholdsfortegnelse

Forbehold	43
4.4. Ugyldighed	44
4.5. Dørsalgsloven	44
4.6. Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v.	44
Køb af fast ejendom	44
Opførelse af fast ejendom	46
4.7. Fortrydelsesret ved Time Share lejligheder	47
5. Springende Regres	47
5.1. Kun krav mod medkontrahenten	47
5.2. Transport af mangelskrav (Aftalt Cession)	48
5.3. Indtrædelsessynspunktet (Legal Cession)	48
5.4. Retsbrudstilfælde	49
5.5. Kontraktsafhængigt Retsbrudsansvar	49
5.6. Processuelle hensyn	50
5.7. Restitutionssynspunkter	51
5.8. Springende regres i praksis	51
5.9. Begrænsninger i kravet mod det tidligere led	51
5.10. Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v.	53
6. Reklamationsfrist for Byggematerialer	54
7. Lovens Anvendelsesområde	58
Udelukkelse af Mangelsbeføjelser	58
Fortrydelsesret ved Køb af Fast Ejendom	58
Fortrydelsesret ved Opførelse af Fast Ejendom	59
Springende Regres	59
Rådgivernes Honorarkrav	59
Stempelrefusion	60
Reklamation – Forældelse	60
8. Afsluttende Vurdering	61
Afsnit 2. Handel med fast ejendom	63
1. Ejendomsoverdragelse	63
1.1. Fast Ejendom	64
1.2. Undtagelser	64
2. Køb af Fast Ejendom	65
3. Forbrugerbeskyttelse	65
4. Beboelse	66
5. Udelukkelse af Mangelsbeføjelser	68
5.1. Mangelstilfælde	68
5.2. Tilstandsrapporter	69
5.2.1. Fejl omtalt i Tilstandsrapporten	69
5.2.2. Fejl ikke omtalt i Tilstandsrapporten	70

Indholdsfortegnelse

Skjulte mangler	70
Åbenlyse mangler	70
5.3. Inddragelse af Tilstandsrapporter i Ejendomshandlen	71
5.4. Oplysning om Retsvirkningen	72
5.5. Undtagelser fra Mangelsfrihed	75
Forhold opstået efter Tilstandsrapportens udfærdigelse	75
Forhold omfattet af Sælgerens Garanti	76
Forhold hvorom Sælgeren har handlet Svigagtigt eller med Grov Uagtsomhed	76
Erhvervsmæssige Sælgere	77
Professionelle bygherrer	77
Ulovlige Bygningsindretninger	78
6. Mangler ved Privatboliger	78
6.1. Almindelige Retsgrundsætninger	78
6.1.1. Tilstandsrapporter	78
6.1.2. Ejerskifteforsikringer	79
6.2. Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v.	80
6.3. Gennemførelse af Mangelskrav	81
6.3.1. Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v.	81
Fysiske mangler ved bygningen	81
Andre mangler end bygningsmangler	84
Mangler opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse (Mellemprioriteten)	85
Ejerskifteforsikring i Mellemprioriteten	85
6.3.2. Almindelige mangelsregler	86
7. Købesummen og dens betaling	87
Afsnit 3. Tilstandsrapporter	89
1. Beskikkede Bygningssagkyndige	90
2. Huseftersyn	93
2.1. Hvorfor foretage huseftersyn	93
2.1.1. Sælgerens interesse i huseftersyn	93
2.1.2. Køberens interesse i huseftersyn	95
2.1.3. Begge parter interesse	96
2.2. Generelle retningslinier for huseftersyn	96
2.3. Individuelle forskrifter for huseftersynets gennemførelse	98
2.4. Forhold, der falder uden for huseftersynet	100
2.5. Fejl konstateret ved huseftersynet	101
2.6. Skjulte fejl	101
2.7. Opgaver ud over huseftersynet	101
2.8. Aftale om huseftersynets omfang	102

Indholdsfortegnelse

3.	Tilstandsrapportskema	103
3.1.	Tilstandsrapportskemaets udformning	103
3.2.	Hvem får tilstandsrapporten ?	106
4.	Senest 6 måneder før overgivelse til køber	107
5.	Oplysning om retsvirkningerne	107
6.	Gebyr	108
7.	Ansvar	109
7.1.	Køberens Erstatningskrav	109
7.2.	Sælgerens Godtgørelseskrav	111
8.	Ansvarsforsikring	114
9.	Forældelse	114
Afsnit 4. Ejerskifteforsikring		117
1.	Gældende Ejerskifteforsikringer	118
1.1.	Generelt	118
1.1.1.	Kaskoforsikringer	118
1.1.2.	Ansvarsforsikringer	119
1.2.	Tilstandsrapporter	119
1.3.	Tegning af Ejerskifteforsikring	120
2.	Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. .	121
2.1.	Ejerskifteforsikringen	121
2.1.1.	Forsikringstilbud	122
2.1.2.	Sælgers oplysning om forsikringstilbud	124
2.1.3.	Accept af forsikringstilbud	124
2.1.4.	Forsikringsbetingelser	125
	Køberen er forsikringstager	125
	Forsikringstiden	126
	Præmie	127
	Forlængelse	127
	Selvrisiko	127
	Forsikringssum – Erstatning	127
2.1.5.	Ejerskifte	128
	Eksisterende Ejerskifteforsikring	128
	Ny Ejerskifteforsikring	128
2.2.	Dækningsomfang	129
2.3.	Dækningsperiode	129
2.3.1.	Forsikringsbetingelserne	129
2.3.2.	Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af	
	Fast Ejendom m.v.	130
2.3.3.	Mellemprioriden	132
3.	Krav mod sælgeren	133
3.1.	Sælger fritaget for krav	133
3.2.	Sælgerens forhold giver køberen krav	133

Indholdsfortegnelse

3.2.1. Oplysning om ejerskifteforsikring	134
3.2.2. Oplysning om retsvirkningerne af tilstandsrapport og ejerskifteforsikring	134
3.2.3. Sælgerens Garanti, Svig og Grov Uagtsomhed	134
Garanti	134
Svig og Grov Uagtsomhed	135
3.2.4. Erhvervsdrivende sælgere	136
4. Ingen Forsikringsmulighed	136
Afsnit 5. Springende regres	139
1. Almindelige regler om springende regres	139
2. Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. .	140
Afsnit 6. Aftaleindgåelse	143
1. Sælgerens Udbud	143
1.1. Prisfastsættelse	143
1.2. Provenu til sælger	144
1.3. Annoncering m.v.	144
1.4. Salgsopstilling	145
1.5. Fremvisning	146
2. Aftaleindgåelse	146
2.1. Foraftale	147
2.1.1. Køber og sælger enige	147
2.1.2. Uoverensstemmende Accept ?	147
2.1.3. Parterne ikke enige	148
2.1.4. Salg gennem Fuldmægtig	149
2.1.5. Essentialia Negotii	149
2.2. Slutseddel	149
2.2.1. Køberen Bundet	150
Køberens Tilbud	150
Sælgerens accept	151
Opfordring til at gøre tilbud	151
2.2.2. Sælgeren Bundet	152
2.3. Skøde	152
3. Efterfølgende Frigørelse for Aftalen	154
3.1. Tilbagekaldelse af aftale	154
3.2. Betingelser og forbehold	155
3.2.1. Betingelser	155
3.2.2. Forbehold	156
Advokatforbehold	156
Andre Forbehold	157
3.2.3. Tidsfrist for Forbehold	158
3.2.4. Retsvirkning	158

Indholdsfortegnelse

3.3. Gældsovertagelse	159
3.4. Ugyldighed m.v.	161
3.4.1. Aftalelovens Kapitel III	161
3.4.2. Urimelige Kontraktsvilkår	162
4. Misligholdelse	163
4.1. Købesummen betales ikke	163
4.2. Mangler	163
Afsnit 7. Fortrydelse ved køb af bolig m.v.	165
1. Aftaleindgåelse	165
2. Genstand for Fortrydelsesret	165
2.1. Fast Ejendom	166
2.2. Køb af Fast Ejendom	167
2.3. Forbrugerbeskyttelse	167
2.4. Beboelse	168
2.5. Bevisbyrde for Fortrydelsesret	169
3. Tilbagekaldelse eller Fortrydelse	170
4. Fortrydelsesfristen	172
4.1. Fristens Længde	172
4.2. Fristens Begyndelsestidspunkt	173
4.3. Fristens Afbrydelse	173
4.4. Skriftlig Underretning	174
5. Betaling af Godtgørelse	174
5.1. Kun ikke erhvervsmæssige Sælgere skal have Godtgørelse	175
5.2. Godtgørelsens Størrelse	175
5.3. Godtgørelsens Betaling	176
5.4. Godtgørelsen tilfalder Sælger	177
5.5. Ingen misligholdelsesbeføjelser i øvrigt	177
6. Gennemførelse af Fortrydelsesretten	177
6.1. Ejendommen ikke tiltrådt	178
6.2. Ejendommen taget i brug	178
6.2.1. Rådighedsstillelse	178
6.2.2. Væsentlig samme Tilstand	179
Forandringer inden overtagelsesdagen	179
Køberens arbejder på ejendommen	179
6.2.3. Erstatning for Beskadigelse	180
6.3. Købers adkomst tinglyst	181
6.3.1. Skødet ikke endeligt indført	181
6.3.2. Skødet indført i Tingbogen	182
6.4. Købesummen Betalt	182
6.4.1. Købesummen	183
Udbetaling hos Ejendomsformidler og andre	183
Købesummen	184

Indholdsfortegnelse

Bankgaranti	184
Klausuleringer	185
Modregning med sælgerens krav	185
6.4.2. Pantebreve	186
6.4.3. Gældsovertagelse	187
7. Oplysning om fortrydelsesret	188
7.1. Fritagelse for oplysning om Fortrydelsesret	189
7.2. Hvem skal oplyse om Fortrydelsesret	189
7.3. Hvorledes skal oplyses om Fortrydelsesret	189
7.4. Hvornår skal oplyses om Fortrydelsesret	189
7.5. Retsvirkning af manglende oplysning om Fortrydelsesret	190
8. Retsvirkninger af Fortrydelse	191
8.1. Ejendomsformidlerens honorar m.v.	191
8.1.1. Lov om Omsætning af Fast Ejendom	191
8.1.2. Andre tilfælde	192
8.2. Advokathonorar m.v.	192
8.3. Andre Retsvirkninger	193
8.3.1. Ejerskifte	193
8.3.2. Gældsovertagelse	193
8.3.3. Tilstandsrapport	194
8.3.4. Ejerskifteforsikring	194
8.3.5. Kombineret Grundkøb og Byggeri	194
8.3.6. Overtagelse af forpligtelser og afholdelse af omkostninger i øvrigt	194
9. Stempel	194
Afsnit 8. Fortrydelse i entrepriseforhold	197
1. Aftaleindgåelse	198
2. Genstand for Fortrydelsesret	198
2.1. Køb eller Opførelse af Hele Bygninger	199
2.2. Opførelse af Bygninger	199
2.3. Køb af Bygninger	199
3. Entreprenører	200
3.1. Erhvervsdrivende	200
3.2. Totalløsninger	200
4. Forbrugerbeskyttelse	200
4.1. Beboelsesbygninger	201
4.2. Bestemt til Beboelse	201
5. Licitation	201
6. Bevisbyrde for Fortrydelsesret	201
7. Fortrydelsesret	202
7.1. Fristens Længde	202
7.2. Fristens Begyndelsestidspunkt	203

Indholdsfortegnelse

7.3. Fristens Afbrydelse	203
7.4. Skriftlig Underretning	203
8. Gennemførelse af Fortrydelsesretten	203
8.1. Entreprenørens ydelse	204
8.2. Købesummen Betalt	204
8.3. Ingen misligholdelsesbeføjelser i øvrigt	205
9. Oplysning om fortrydelsesret	205
9.1. Hvem skal oplyse om Fortrydelsesret	205
9.2. Hvorledes skal oplyses om Fortrydelsesret	205
9.3. Hvornår skal oplyses om Fortrydelsesret	206
9.4. Retsvirkning af manglende oplysning om Fortrydelsesret	206
10. Retsvirkninger af Fortrydelse	207
10.1. Aftalen bortfalder	207
10.2. Rådgiverhonorar	207
11. Stempel	208
Afsnit 9. Formidling af fast ejendom – rådgivning	211
1. Rådgivning til sælger	211
1.1. Ejendommens Salgspris	211
1.1.1. Normalejendommen	211
1.1.2. Tilstandsrapport	212
1.1.3. Retsvirkning af Tilstandsrapport	213
1.1.4. Rådgivning om Tilstandsrapport	214
1.2. Provenu til sælger	215
2. Ejendomsformidlerens Undersøgelser	217
2.1. Materiale	217
2.2. Salgsaftale	217
2.3. Ansvar	218
3. Rådgivning til køber	219
3.1. Salgsopstilling og Salgsaftale	219
3.2. Tilstandsrapport	220
3.3. Mangelshæftelse	221
3.3.1. Fysiske mangler ved Bygningen	221
3.3.2. Andre faktiske og retlige mangler	221
3.3.3. Rådgivning om mangler	222
Ikke fysiske mangler ved bygningen	222
Fysiske mangler ved bygningen	222
3.4. Ejerskifteforsikring	223
3.4.1. Behov for Ejerskifteforsikring	223
3.4.2. Ejerskifteforsikringens Dækning	224
Ikke Automatisk Ejerskifteforsikring	224
Tegning inden Købsaftalens Indgåelse	224
Dækningsomfang	225

Indholdsfortegnelse

Beslutning om Tegning af Ejerskifteforsikring	225
3.5. Fortrydelsesret	226
4. Hvem skal rådgive køber	227
5. Sammenfatning	228
Afsnit 10. Mangler ved bygningsmaterialer	229
1. Reklamationsfrist for Byggematerialer	229
1.1. Forældelse, 1908-loven	229
1.2. DL 5-14-4	229
1.3. Købelovens §§ 54 og 83	230
1.4. AB 92 § 10, stk. 4 & 5	230
1.5. ABT 93 § 10, stk. 4	231
1.6. AB 92 § 36 m.fl.	231
2. Harmonisering af reklamationsreglerne	231
2.1. Købelovens §§ 54 og 83	231
2.1.1. Forbruger køb, kbl. § 83	232
2.1.2. Internationale Køb	232
3. Byggematerialer	233
3.1. Indeståelse i længere tid	233
3.1.1. Stiltiende indeståelser ?	233
3.1.2. Garantier	233
3.2. Kbl. § 54, stk. 2 og Kbl. § 83, stk. 2	233
3.3. Afgrænsning af Byggematerialer	234
4. Reklamationsfristen	235
4.1. Fristens Længde	235
4.2. Fristens Begyndelsestidspunkt	236
4.3. Fristens Afbrydelse	236
Afsnit 11. Afsluttende bestemmelser	239
1. Lovens fravigelighed	239
2. Ikrafttræden	240
3. Straf	240
4. Færøerne og Grønland	241
Love m.v.	243
Forkortelser	244
Litteratur	245
Bilag	247
Domsregister	317
Stikordsregister	319

Forord

I begyndelsen af 1980 nedsatte Justitsministeriet det såkaldte *Brydensholt-udvalg*, der skulle overveje *behov og muligheder for en lovmæssig regulering af aftaler om opførelse eller salg af fast ejendom med henblik på at sikre private forbrugere en rimelig og tidssvarende retsbeskyttelse*. Udvalget skulle særligt overveje betydningen af de netop gennemførte særbestemmelser om forbruger køb på løsøre købsområdet og Forbrugerkommissionens rekommandationer vedrørende fast ejendom i Betænkning 738/1975, som bl.a. pegede på behovet for at overveje indførelse af en *fortrydelsesret* ved køb af fast ejendom eller anden forbedring af forbrugerens retsstilling på dette område.

Inden for dette kommissorium skulle det være en hovedopgave for udvalget at foreslå lovregler, der kunne sikre forbrugeren i tilfælde af *mangler* ved ejendomme, der tjener som beboelse for forbrugere, ligesom udvalget skulle overveje behov og muligheder for at sælger kunne tegne *forsikring* til sikkerhed for forbrugerens krav navnlig i anledning af mangler ved ejendommen.

Brydensholt-udvalget afgav delbetænkning 1110/1987 om tilbagetrædelsesret ved køb af fast ejendom m.v. og slutbetænkning 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. På grundlag heraf fremsatte Justitsministeriet den 6. april 1995 lovforslag, der kombinerede de to betænkningers lovudkast, men i øvrigt på en række punkter indeholdt yderligere bestemmelser, som gjorde, at den lov, der blev vedtaget den 2. juni 1995 og offentliggjort som Lov nr. 391 af 14. juni 1995, er blevet ganske helstøbt.

Loven er trådt i kraft den 1. januar 1996. Forud er gået et stort arbejde med at tilrettelægge en *huseftersynsordning*, udarbejde autoriserede *tilstandsrapportskemaer*, oplære og beskikke *bygningssagkyndige* og udforme forsikringsbetingelser for en *ejerskifteforsikring*. De sidste brikker faldt først på plads i december måned 1995, men efter de foreløbige prognoser vil der blive udarbejdet ca. 20.000 tilstandsrapporter allerede i 1996, hvilket er langt flere end påregnet. Man må håbe, at der ikke bliver behov for at udnytte fortrydelsesretten i samme omfang !

Udvalgets opgave har været særlig vanskelig, fordi salg af privatboliger i langt de fleste tilfælde sker mellem *to forbrugere*. Af kommissoriet synes det at fremgå, at man særlig har haft betryggelse af køberens retsstilling i tankerne, men Lovens Kapitel 1 har faktisk i højere grad tilgodeset sælgeren ved at friholde ham for mangelsansvar i meget vidt omfang. Beskyttelsen af køberen er opnået ved at tilskynde sælgeren til at give køberen bedre oplysning om ejendommens fysiske tilstand ved overgivelse af tilstandsrapport inden købet og give køberen mulighed for at tegne forsikring mod skjulte mangler. Sælgeren har et incitament til at give

Forord

køberen disse oplysninger, idet han derved kan blive fritaget for mangelshæftelse. Hvis Lovens Kapitel 1 udnyttes efter hensigten, vil køber og sælger af boligejendomme kunne undgå tvister om mangler, som ellers har været en stor belastning for både parterne og retssystemet i de seneste 15 år.

Lovens måde at løse mangelsproblemerne på er utraditionel, men tilsyneladende velgennemtænkt, og denne del af loven fortjener al mulig støtte.

Lovens andet hovedområde er *fortrydelsesretten*, som siden Betænkning 1110/1987 forelå er blevet alvorligt kritiseret. Uanset det må kræve meget gode grunde at fravige de grundlæggende principper om, at løfter er bindende, når der ikke foreligger en ugyldighedsgrund, kan der også anføres gode grunde for at tilvejebringe den ekstra sikkerhed for, at køber virkelig ønsker at påtage sig de med købet forbundne forpligtelser, som ligger i, at køber ikke udnytter muligheden for at frigøre sig for forpligtelsen ved betaling af et forholdsvis beskedent beløb. Det vil vise sig, om den pønale godtgørelse er blevet fastsat til det rette beløb, således at fortrydelsesretten bliver udnyttet i de tilfælde, hvor den bør udnyttes, men ikke i flæng og ikke som pression.

Denne fremstilling omtaler først i AFSNIT 1 *Lovens formål og baggrund* og derefter i AFSNIT 2 *Almindelige regler om handel med fast ejendom*, idet der trækkes paralleller til den nye lov. AFSNIT 3 og 4 redegør herefter for Lovens bestemmelser om *Tilstandsrapporter* og *Ejerskifteforsikringer*. AFSNIT 5 omtaler ganske kort Lovens bestemmelse om *Springende regres*. De hidtil nævnte emner er indeholdt i Lovens Kapitel 1.

Som indledning til redegørelsen for bestemmelserne i Kapitel 2 og 3 giver AFSNIT 6 først en redegørelse for almindelige aftaleretlige regler og praksis i forbindelse med køb af fast ejendom, hvorefter AFSNIT 7 og 8 redegør for *Fortrydelsesretten*, dels ved køb af bolig og dels ved opførelse af bolig. AFSNIT 9 opsummerer de særlige opgaver, købers og sælgers rådgivere har som følge af de nye bestemmelser i Loven.

AFSNIT 10 omtaler den forlængede *Reklamationsfrist* for bygningsmaterialer, og AFSNIT 11 redegør for Lovens *Afsluttende bestemmelser*.

Uanset der er visse kritiske bemærkninger til detaljløsninger, er hovedindtrykket, at navnlig Lovens Kapitel 1, men også sammenhængen mellem disse bestemmelser og fortrydelsesretten i Kapitel 2 på en velegnet måde har løst det satte kommissorium til gavn for både køber og sælger. Denne fremstilling har forsøgt at bygge videre på dette grundlag ud fra samme filosofi: både sælger og køber opnår større tilfredshed med ejendomshandlen, hvis de på forhånd er gjort opmærksom på de problemer, de kan komme ud for under berigtigelsen og senere, og har fået anvisning på, hvorledes disse problemer kan løses. Med *Johannes Møllehave* bør man kunne sige: det var en skuffelse, der ikke gik i opfyldelse!

Frederiksberg, den 6. februar 1996
Søren Theilgaard

Lov nr. 391 af 14.6.1995

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

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

Lovtekst

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.

§ 4. En tilstandsrapport skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være udarbejdet af en beskikket bygningssagkyndig, jf. § 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 timeshare-basis.

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 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.

§ 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.

Lovtekst

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 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 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 én- 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.

§ 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.

Lovtekst

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.

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.«

Lovtekst

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.

AFSNIT 1

Lovens område og baggrund

1. Køb og Salg af Fast Ejendom

Retsforholdet mellem sælger og køber ved handel med fast ejendom har hidtil ikke været særligt lovreguleret.

Vigtige regler om selve aftaleindgåelsen er ganske vist indeholdt i *Aftaleloven*, der bl.a. bestemmer, hvornår et tilbud er bindende og hvornår en endelig aftale er kommet i stand, og om aftalen eventuelt kan tilsidesættes som ugyldig. Aftaleloven er imidlertid ikke formuleret specielt med henblik på handel med fast ejendom, og Aftaleloven er hverken udtømmende eller ufravigelig.

Et andet vigtigt regelsæt er *Tinglysningsloven*, som imidlertid kun indirekte angår retsforholdet mellem sælger og køber. Tinglysningsloven indeholder først og fremmest en række formelle forskrifter, som skal gøre det muligt at foretage en éntydig registrering af rettigheder over fast ejendom. Endvidere regulerer Tinglysningsloven såvel sælgers som købers retsforhold over for trediemand, navnlig parternes kreditorer og aftaleerhververe.

Den 1. januar 1994 trådte *Lov om Omsætning af Fast Ejendom* i kraft. Loven træder i stedet for den tidligere ejendomsmæglerlov og regulerer den professionelle ejendomsformidlers og andre erhvervsdrivendes forpligtelser ved udbud og salg af fast ejendom, formidling af køb og salg af fast ejendom og anden rådgivning og bistand vedrørende omsætning af fast ejendom, der sker erhvervsmæssigt i forhold vedrørende forbrugere. Loven stiller nye krav til hvervet som ejendomsformidler i forbrugerforhold og til de oplysninger og den rådgivning, ejendomsformidleren skal give forbrugeren, inden købsaftalen indgås, herunder oplyse forbrugeren om behovet og muligheden for at få foretaget en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, jfr. § 13.

Retsforholdet mellem en sælger og en køber er detaljeret reguleret i *Købeloven* og den dertil knyttede retspraksis og litteratur; men købeloven finder i medfør af lovens § 1 a, stk. 1, ikke anvendelse på køb af fast ejendom, selvom det er almindeligt anerkendt, at Købeloven i vidt omfang kan anvendes analogt på handel med fast ejendom. Navnlig for så vidt angår misligholdelsesreglerne, må man dog være opmærksom på, at salgsgenstandens værdi og komplicerede karakter i et vist omfang kan pålægge sælgeren en særlig diligenpligt over for køberen – ofte betegnet som den loyale oplysningspligt – og kan tilsige noget større forsigtighed med at

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

indrømme hævebeføjelse, idet man lader mindre unøjagtigheder passere uden retlig reaktionsmulighed.

Endelig må det fremhæves, at visse bestemmelser i Købeloven efter deres karakter ikke kan eller efter traditionel opfattelse ikke bør anvendes, heller ikke analogt, på fast ejendom. Til den sidste gruppe hører f.eks. bestemmelser som kbl. §§ 5 og 72 om købesummens størrelse, § 17, stk. 2, om risikoovergang inden levering, § 18 om udbytte af salgsgenstanden og §§ 54 og 83 om den 1-årige forældelsesfrist, som ikke anses stemmende med den almindelige retsopfattelse for køb af fast ejendom.

Vigtigere er det imidlertid, at selv om visse af de særlige bestemmelser i Købelovens §§ 71-86 om forbrugerkøb anses at kunne anvendes analogt ved køb af fast ejendom, er det vanskeligt at overføre også den forbrugerbeskyttelse, der ligger i, at de fleste af disse bestemmelser ikke ved aftale kan fraviges til skade for forbrugeren.

2. Forbrugerbeskyttelse

Allerede Forbrugerkommissionens Betænkning III, nr. 738/1975, pegede på, at der var et betydeligt behov for at overveje, hvorledes forbrugerens retsstilling kunne beskyttes ved handel med fast ejendom, men man fandt, at det lå uden for kommissionens opgaver at behandle de meget komplicerede regler, der gælder for omsætning af fast ejendom, jfr. Betænkning 738/1975 p. 88.

Ved Betænkning om tilbagetrædelsesret ved aftaler om køb af fast ejendom og opførelse af bygning, nr. 1110/1987, blev der stillet forslag om indførelse af en fortrydelsesret for boligkøberen, svarende til Kapitel 2 & 3 i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. Der blev ikke dengang fremsat lovforslag på grundlag af betænkningen.

Betænkning om omsætning af fast ejendom nr. 1241/1992 foreslog som allerede nævnt den ændring af ejendomsmæglerlovgivningen, der blev gennemført med virkning fra 1. januar 1994 med Lov om Omsætning af Fast Ejendom. Reglerne sigter kun på ejendomsformidling, der udføres for eller er rettet mod forbrugere.

Endelig har Betænkning nr. 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom foreslået en gennemgribende ændring i mangelsreglerne ved erhvervelse af fast ejendom, hvor enten sælger eller køber er forbruger, og hvor ejendommen har tjent som eller er bestemt til at tjene som bolig for den pågældende.

Lov nr. 391 af 14. juni 1995 om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. har kombineret de foreliggende lovudkast fra Betænkning nr. 1276/1994 om mangler og Betænkning nr. 1110/1987 om fortrydelsesret. Loven er trådt i kraft den 1. januar 1996.

Der er desværre intet naturligt kort kaldenavn på Loven, som derfor i denne fremstilling vil blive citeret enten under dens officielle fulde titel eller ved henvisning til Loven, når der ikke er tvivl om, at det er Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v., der omtales.

3. Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom

De nye regler tilsigter navnlig at afhjælpe en række problemer, der synes at have været stadig voksende siden slutningen af 1970'erne og således også beslaglagt en betydelig del af domstolenes ressourcer fra omkring 1980. Det væsentligste og mest omfattende problem har været de mange tvister mellem sælger og køber om *mangler* ved fast ejendom, mens et andet problem har været indgåelse af aftaler om køb af fast ejendom, hvor *køber* umiddelbart efter aftalens indgåelse har *fortrude* *aftalen*.

Et tredje forhold, der reguleres i Loven, er spørgsmålet om, i hvilket omfang en køber kan rette sit krav direkte mod en tidligere ejer af den faste ejendom, der ikke er hans sælger, og uafhængigt af, hvilket krav køber kan rejse mod og gennemføre over for sin sælger, spørgsmålet om *springende regres*.

Endelig har loven ændret *reklamationsperioden* for mangler ved byggematerialer, så der er overensstemmelse mellem kbl. §§ 54 og 83 på den ene side og AB 92 på den anden side.

3.1. Mangler

Der er ingen éntydig definition af, hvad en mangel er.

En vis vejledning kan findes i kbl. § 76, som for forbrugerkøb af løsøre bestemmer mangler således:

§ 76 Der foreligger en mangel ved salgsgenstanden, hvis:

- 1) genstanden ikke svarer til den betegnelse, hvorunder den er solgt, eller sælgeren i øvrigt ved køkets afslutning har givet urigtige eller vildledende oplysninger, der kan antages at have haft betydning for køberens bedømmelse af genstanden,
- 2) sælgeren har givet oplysninger som nævnt i nr. 1 i annoncer eller i andre meddelelser, der er beregnet til at komme til almenhedens eller køberens kundskab,
- 3) sælgeren har forsømt at give køberen oplysning om forhold, der har haft betydning for køberens bedømmelse af genstanden, og sælgeren kendte eller burde kende, eller
- 4) genstanden i øvrigt er af anden eller ringere beskaffenhed eller brugbarhed, end den ifølge aftalen og de foreliggende omstændigheder skulle være.

Stk. 2. Køberen kan ikke påberåbe sig en urigtig eller vildledende oplysning, der senest ved indgåelsen af aftalen om købet er rettet.

De udeladte kriterier kan ikke få betydning ved handel med fast ejendom.

I forbrugerkøb foreligger herefter navnlig en mangel, hvis genstanden ikke svarer til den betegnelse, hvorunder den er solgt, eller hvis sælger i øvrigt ved køkets afslutning har givet urigtige eller vildledende oplysninger, der kan antages at have haft betydning for køberens bedømmelse af salgsgenstanden.

I henhold til den i teorien ofte anvendte formulering af *mangelsbegrebet*, foreligger der i første række en mangel, hvis salgsgenstanden ikke svarer til, hvad der er *aftalt* eller *med rette forudsat* af køberen, jfr. tilsvarende *Ussing*, *Køb*, p. 121. Det udtrykkes hermed, at køberettens *mangelsbegreb* først og fremmest er *konkret*, således

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

at forstå, at det principielt beror på den enkelte købeaftale og de øvrige konkrete omstændigheder i forbindelse med købeaftalens indgåelse, om salgsgenstanden er mangelfuld.

En mere detaljeret opdeling af mangelsbegrebet i dets bestanddele for fast ejendoms vedkommende ses hos *Vinding Kruse*, *Ejendoms køb*, p. 100 f., og i fremstillingen l.c. § 6. Der sondres her mellem aftalens naturlige forståelse, garantitilfælde, køberens individuelle forudsætning og det generelle mangelsbegreb.

Det er tvivlsomt, om så skarp en sondring hjælper meget, eller om det ikke er lige så vejledende, hvis man som *Knud Illum* blot anfører, at der foreligger en mangel, når tingen ikke er kontraktmæssig, dvs. når den ikke er, som den efter samtlige omstændigheder bør være. Der er nemlig ikke blot en flydende overgang mellem de enkelte momenter, hvorfor det kan være vanskeligt at gruppere en foreliggende situation det rigtige sted, men der vil som regel også være tale om, at alle de fremhævede momenter og flere til på én gang med større eller mindre styrke indvirker på mangelsbedømmelsen.

Folke Graners, *Fastighetsköp*, har i bilaget p. 312 f. udarbejdet et helt diagram, som gennem alternative spørgsmål leder frem til, om der må antages at foreligge en mangel. Det udarbejdede skema kan som anført l.c. først bruges, når man ved, hvad de opstillede begreber dækker over, og skemaet giver derfor ikke noget éntydigt svar på spørgsmålet om, hvorvidt der foreligger en mangel.

3.1.1. Aftalens naturlige forståelse

Betegnelsen *fast ejendom* giver naturligvis en helt overordnet grænse for, hvad køberen har ret til at forvente. Men aftalen beskriver i øvrigt ofte den faste ejendom på en sådan måde, at det afskærer enhver tvivl om, hvilken ejendom der er tale om, ved angivelse af matrikelnummer eller hovedmatrikelnummer ved samnoterede ejendomme, beliggenhed, areal m.v. Uenigheden angår således sjældent ejendommens identitet, men dens egenskaber, dens fysiske tilstand.

3.1.2. Garanti

Visse fejl eller manglende egenskaber ved den faste ejendom kan undertiden i kraft af selve købsaftalens indhold og forudsætninger betragtes som en mangel (ejendommen lider af en individuel mangel). Det kan være særlig garanteret (tilsikret) køberen, at ejendommen er bygget et bestemt år eller har fået nyt tag, eller at den er tegnet af en navngivet arkitekt. Hvis disse oplysninger er urigtige, uanset sælgeren har afgivet dem i god tro, foreligger en mangel. Det er et andet spørgsmål, hvilke mangelsbeføjelser køberen i givet fald kan påberåbe sig i den anledning.

En hvilken som helst lejlighedsvis bemærkning fra sælgerens side kan dog ikke være tilstrækkelig, og det samme gælder almindelige anprisninger; en udtalelse f.eks. om, at huset er »vedligeholdelsesfrit«, skal selvsagt ikke tages bogstaveligt.

3.1.3. Køberens individuelle forudsætninger

Selv uden at køberen har forlangt udtrykkelig garanti, kan det dog være klart, at han efter den brug, han skulle gøre af ejendommen, og som han har gjort sælgeren bekendt med, lagde afgørende vægt på, at ejendommen besad nogle særlige egen-

skaber, f.eks. at han kan bruge et værelse på loftet som soveværelse, eller at kælderen er så tør, at han kan opbevare papirvarer eller komponenter, der ikke tåler fugt, i disse lokaler. Når dette da viser sig ikke at være tilfældet, må den anses for mangelfuld. Også prisen, der er forlangt for ejendommen, vil kunne have betydning, men det er straks vanskeligere at tillægge prisen en helt bestemt betydning, idet ejendomme er meget forskellige, og for den enkelte ejendom kan der være et betydeligt liebhavermoment. I disse tilfælde vil man normalt ikke kunne sige, at sælgeren har garanteret særlige egenskaber; alligevel vil ejendommen i sådanne tilfælde kunne erklæres for mangelfuld ud fra et individuelt forudsætningssynspunkt. Når man omvendt køber en ejendom, der helt åbenbart er gammel og dårligt vedligeholdt, kan man selvfølgelig heller ikke forvente andet.

3.1.4. Generelle mangler

Ejendommen kan også blive anset for mangelfuld, hvis der foreligger noget, som efter den almindelige opfattelse må stemples som en fejl eller mangel ved den (en generel mangel), f.eks. at centralvarmeanlægget er underdimensioneret, så det ikke kan tilvejebringe en passende temperatur i ejendommen, at de mursten eller andre byggematerialer, huset er opført af, ikke har sædvanlig holdbarhed, eller at den matrikulære grund ikke går helt hen til det hegn, der er opsat mellem ejendommen og naboejendommen.

En fast ejendom er imidlertid en meget kompleks genstand, der i reglen sælges brugt og ofte har en betydelig alder, således at den i udpræget grad er unik. Det er derfor vanskeligt inden for forholdsvis snævre grænser at bestemme, om ejendommen ud fra generelle kriterier er af anden eller ringere beskaffenhed eller brugbarhed, end den burde være. Ved gængse handelsvarer kan prisen give et vist fingerpeg om, hvilken generel kvalitet køberen kan forvente, men som anført ovenfor er der ved fast ejendom mange andre momenter, der har indflydelse på prisen.

3.1.5. Mangler eller fejl

En fast ejendom handles typisk til et så stort beløb, at den økonomiske betydning af manglen ligger inden for det spillerum, der er for prisfastsættelsen. Sælger kan derfor gøre gældende, at prisen ikke ville have været anderledes, selv om køberen havde været bekendt med det forhold, han nu påberåber sig som en mangel, og at der derfor kun er tale om en variation i kvalitetsniveauet, som køber må acceptere. Sådanne forhold kan betegnes som fejl, der ikke er mangler.

Køberen kan imidlertid være lige så skuffet over mindre fejl, der dukker op efter overtagelsen af ejendommen. Det er således ofte de mindre fejl, der har givet anledning til tvister mellem køber og sælger, og i hvert fald dem, hvor der er den største tvivl om, hvorvidt køber kan gennemføre et økonomisk krav mod sælger, idet der må tages stilling til, om kravet skal gennemføres som et forholdsmæssigt afslag, eller om der kan rettes et egentligt erstatningskrav mod sælger som følge af dennes tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt. Er der ikke noget ansvarsgrundlag, må

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

der endvidere tages stilling til, om forholdet går ud over bagatelgrænsen for gennemførelse af et forholdsmæssigt afslag.

Indtil slutningen af 1970'erne var mangelsproblematikken ved fast ejendom ikke særlig fremtrædende. En af årsagerne dertil har formentlig været, at manglerne tidligere ikke var så alvorlige. Bygningsmaterialerne var traditionelle og gennembrøvede, olietankene var endnu ikke begyndt at lække, og køber havde måske også en højere tolerancetærskel, fordi man var vant til, at en fast ejendom, der ikke var helt ny, kunne have skavanker, uden at det gav anledning til mangelskrav mod sælger. Omkring 1980 ændrede dette billede sig, idet der nu i meget vidt omfang blev indrømmet køber et forholdsmæssigt afslag selv ved mindre mangler. Mange sælgere blev ubehageligt overrasket, når de skulle tilbagebetale et beløb til køber som forholdsmæssigt afslag – selv om det i sagens natur ofte var et mindre beløb – idet de ofte forlængst havde indrettet sig på, at den faste ejendom var solgt, og at de ikke ville blive mødt med krav i den anledning. Typisk havde de også disponeret i tillid dertil, idet de havde købt en anden fast ejendom på grundlag af provenuet fra den solgte ejendom. Hertil kom imidlertid, at den nye retspraksis gav anledning til en pludselig og kraftig stigning i antallet af retssager, idet den udvidede adgang til forholdsmæssigt afslag var helt og aldeles skabt af domstolene og derfor også måtte prøves ved domstolene.

Som følge af denne markante ændring både i manglernes karakter og den retlige vurdering af mangler ved fast ejendom kan der kun hentes meget lille vejledning fra retssager om mangler ved fast ejendom, hvori dom er afsagt før 1980, og domme fra 1980'erne om forholdsmæssigt afslag må læses med betydelig forsigtighed.

Nuværende retspræsident H.P. Rosenmeier skrev i 1988 bogen: *Mangler ved Fast Ejendom*, delvis som et debatindlæg mod den vidtgående anvendelse af det forholdsmæssige afslag, og domstolene synes derefter at have modereret denne misligholdelsesbeføjelse ganske betydeligt, således at retsstillingen igen har nærmet sig den, der var gældende indtil 1980.

Problemet i dag er for så vidt ikke mangelsbegrebet ved fast ejendom, og Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. har da også helt bevidst undladt at give bestemmelser om mangelsbegrebet, men henholder sig til det traditionelle mangelsbegreb, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3009. Som det vil fremgå straks nedenfor, er dette dog en sandhed med meget betydelige modifikationer.

3.2. Mangelsbeføjelser

Når der foreligger mangler ved en fast ejendom, har køberen mulighed for at påberåbe sig de samme mangelsbeføjelser, som købeloven indrømmer en køber af løsøre, nemlig adgangen til at *fastholde* købet, adgangen til at *hæve* købet, hvis der foreligger en væsentlig mangel, adgangen til at kræve *erstatning*, hvis der foreligger et ansvarsgrundlag, og adgangen til at kræve *forholdsmæssigt afslag* i købesummen, hvis manglen er værdiforringende og ikke bagatelagtig. Adgangen til at *kræve manglen afhjulpet* kræver som ved køb i almindelighed en aftale herom med sælgeren.

3.2.1. Naturalopfyldelse

Hvis køberen trods mangler ønsker at fastholde købet og eventuelt gøre andre misligholdelsesbeføjelser gældende, navnlig kræve erstatning eller forholdsmæssigt afslag for manglerne, er det købers ret. Det kan således navnlig ikke antages, at der er nogen overgrænse for adgangen til at kræve forholdsmæssigt afslag, bortset fra at

købesummen ikke kan nedsættes mere end til nul. Frank Bøggild, Justitia 1993, nr. 4, og H.P. Rosenmeier, Mangler ved Fast Ejendom, p. 149, har givet udtryk for en afvigende opfattelse, men egentlig støtte for det er der ikke i retspraksis.

Betingelsen for at kræve naturalopfyldelse er blot, at der er indgået en bindende aftale. Der indlægges dog i praksis den *begrænsning* i retten til at kræve naturalopfyldelse, at det skal være *muligt* at opfylde aftalen og *ikke* forbundet med sådanne *ekstraordinære omkostninger*, at det ligger uden for, hvad sælger kunne påregne ved aftalens indgåelse og ikke står i rimeligt forhold til *køberens interesse* i naturalopfyldelse.

Såfremt ejendommen *nedbrænder* efter aftalens indgåelse, men inden overtagelsesdagen, kan køberen overtage ejendommen med kravet på forsikringssummen, men ikke forlange, at sælgeren genopfører ejendommen. Er der vanhjemmel, idet sælgeren slet ikke havde adkomst til ejendommen – eller til et areal, som køberen havde grund til at tro hørte med til ejendommen – kan køberen ikke forlange, at sælgeren erhverver adkomst ved at afkøbe den egentlige ejer ejendommen, hvis denne forlanger en urimelig høj pris for at afstå ejendommen. Der kan henvises til UfR 1930.198 VL, men omvendt UfR 1969.187 VL.

3.2.2. Ophævelse

Adgangen til at hæve købet forudsætter, at manglerne er væsentlige. *Vinding Kruse Ejendomskøb* p. 120, beskriver dette således, at der foreligger hævebegrundende væsentlighed, såfremt køberen slet ikke ville have indgået købet, dersom han havde kendt manglen ved køkets indgåelse, og sælgeren burde have indse dette. Dette kriterium kan vel være vejledende, hvis der foreligger særlige holdepunkter for, at køberen har lagt vægt på, at den pågældende ejendom skulle have bestemte egenskaber, som den nu viser sig at savne, f.eks. at ejendommen kan godkendes til delvis erhverv, men ellers kan det være vanskeligt at fastslå, at køberen under ingen omstændigheder ville have købt ejendommen, hvis han havde kendt manglen. I almindelighed er det alene et spørgsmål om prisen.

Det kan dog konstateres, at retspraksis stiller strenge krav til væsentligheden, før køberen kan få hæveadgang. Klare tilfælde foreligger, hvis ejendommen er købt til beboelse, men på grund af råd og svamp ikke økonomisk forsvarligt kan repareres, og derfor må rives ned, jfr. f.eks. UfR 1991.381 H. Af andre trykte domme siden 1980 kan nævnes UfR 1981.332 VL, UfR 1981.454 H, UfR 1981.646 H, UfR 1981.667 H, UfR 1983.1016 H, UfR 1984.59 H, UfR 1984.721 H, UfR 1986.442 H og UfR 1992.393 H. I en række tilfælde er det som begrundelse for hæveadgangen konstateret, at afhjælpning af manglerne enten ikke var mulig eller ville være omkostnings- eller tidskrævende eller på anden måde påføre køberen gener, han ikke burde tåle.

3.2.3. Erstatning

Erstatning kan kræves, hvis sælgeren har givet en *garanti* mod manglen eller har handlet *culpøst*. Kbl. § 80 beskriver erstatningsbeføjelsen således:

§ 80. Lider køberen tab som følge af en mangel, kan han kræve skadeserstatning, hvis:

- 1) sælgeren har handlet i strid med almindelig hæderlighed,
- 2) sælgeren har givet køberen vildledende oplysninger, som han ikke havde føje til at anse for korrekte,
- 3) sælgeren har forsømt at give køberen oplysning om en mangel, som han kendte eller burde kende,
- 4) genstanden savner egenskaber, som må anses for tilsikrede eller
- 5) mangelen efter køkets indgåelse er forårsaget ved sælgerens forsømmelse.

Denne beskrivelse af ansvarsgrundlaget kan umiddelbart overføres til køb af fast ejendom.

Navnlig punkt 3) er i praksis meget vigtigt. Ved fast ejendom går dette under betegnelsen tilsidesættelse af den *loyale oplysningspligt*.

Foreligger et ansvarsgrundlag, kan køberen kræve erstatning for sit tab med de begrænsninger, der generelt ligger i tabsopgørelsen. Tabet skal således være *påregneligt*, og køberen har en forpligtelse til at søge tabet begrænset i det mulige omfang.

Der er intet minimum for erstatningens størrelse. Har sælgeren f.eks. fortalt køberen, at der under væg-til-væg tæpperne er parketgulve, men undladt at fortælle, at de er misfarvede, uanset han var klar over det, må sælgeren betale for den nødvendige gulvafhøvling og lakering, selv om det måske kun koster nogle få tusinde kroner. Ved mindre mangler har køberen derfor en interesse i at kunne dokumentere, at sælgeren burde have næret mistanke om manglen, men ikke har delagtiggjort køberen i denne mistanke inden aftalens indgåelse, således at sælgeren derved har tilsidesat den loyale oplysningspligt.

3.2.4. Forholdsmæssigt afslag

Forholdsmæssigt afslag er ikke særlig vigtigt ved løsøre-køb, men har navnlig i 1980'erne været udbredt ved køb af fast ejendom.

Forholdsmæssigt afslag kan kræves, hvis der foreligger en *værdiforringende mangel*, der *ikke* kan betegnes som en *ren bagatel*. Det kræves ikke, at manglen kan tilregnes sælgeren som forsætlig eller uagtsom, eller at sælgeren har afgivet garanti over for manglen, således som det er tilfældet, hvis køberen vil kræve erstatning. Til gengæld kan køberen ikke kræve sit tab erstattet, men kan alene kræve købesummen nedsat efter forholdet mellem ejendommens værdi uden og med manglerne. Det betyder principielt også, at det er værdien på aftaletidspunktet, der er afgørende for det forholdsmæssige afslags størrelse. Hvis køberen ikke kan eller tør gennemføre den nødvendige afhjælpning, før han har fået dom for, at han skal have et forholds-

Afsnit 1. Lovens område og baggrund

mæssigt afslag, vil priserne typisk være steget, og denne yderligere omkostning dækkes ikke af det forholdsmæssige afslag.

Hvis der foreligger en væsentlig mangel, kan køberen i stedet vælge at hæve købet. Det bliver da ikke plads til det forholdsmæssige afslag. Køberen kan heller ikke kræve både erstatning og forholdsmæssigt afslag for værdiforringelsen, men foreligger der et ansvarsgrundlag, kan tab ud over værdiforringelse kræves erstattet.

Det har givet anledning til betydelige diskussioner i litteraturen, om der bør sættes en egentlig *nedre grænse* for den økonomiske betydning af en fejl, for at der kan indrømmes forholdsmæssigt afslag for mangler ved fast ejendom, beregnet som en procentdel af købesummen, jfr. om denne diskussion *Uffe Baller*, Forholdsmæssigt afslag ved Ejendoms køb, UfR 1979 B.363, *H.P. Rosenmeier*, Mangler ved fast ejendom, og *Vinding Kruse*, Ejendoms køb p. 140 ff. med den der anførte yderligere litteratur.

I 1980'erne blev der ofte givet forholdsmæssigt afslag ved meget beskedne mangler, som kunne udbedres for beløb, der svarede til så lidt som nogle få procent af købesummen, se f.eks. UfR 1980.922 VL om udbedring af varmeanlæg for 4.800 kr., UfR 1982.670 VL om udbedring af fugtgener for 14.000 kr., men modsat afgørelse i UfR 1982.1049 ØL, samt UfR 1990.86 VL om ulovlige el-installationer, der skulle repareres for 21.000 kr., men modsat resultat i UfR 1990.537 VL. Der er et utal af byretsdomme og utrykte landsretsdomme, som viser samme billede. Der var dog også domme fra landsret og højesteret ud over de nævnte, som afviste at indrømme et forholdsmæssigt afslag under henvisning til manglernes beskedne karakter, undertiden suppleret med en henvisning til manglernes betydning og karakter, jfr. f.eks. UfR 1981.132 VL om mangler ved sokkel og dræn, UfR 1986.853 H om utæt tag på en erhvervs ejendom, UfR 1987.966 VL om el-installationer og UfR 1987.967 VL om sætningsrevner. Denne praksis var den direkte anledning til, at dommer H.P. Rosenmeier i 1988 udgav en fremstilling om Mangler ved Fast Ejendom, som påviste, at navnlig de underordnede domstole indrømmede forholdsmæssigt afslag i stadig stigende omfang, og at den vaklende praksis i landsretten ikke var i stand til at yde den fornødne vejledning for de underordnede domstole. Der måtte derfor andre initiativer til, f.eks. indførelse af en absolut undergrænse for det forholdsmæssige afslag, som formentlig burde være mindst 10% af købesummen. I sin 2. udgave af dette værk fra 1994 mener H.P. Rosenmeier at kunne konstatere, at der er sket en udvikling i retspraksis, således at mindstegrænsen er hævet og nu nærmer sig de 10%, jfr. l.c. p. 143 ff.

Det meget store antal retssager om mangler ved fast ejendom var også den direkte anledning til det lovudkast, der var indeholdt i Betænkning 1276/1994, uanset Udvalgets kommissorium ikke gav noget fingerpeg om, at Udvalget ville gå den vej, der er blevet resultatet i Lovens Kapitel 1. Det udtales således direkte i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3008, at det må antages, at antallet af retssager om mangler ved fast ejendom vil falde, hvis ordningen med tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer får den forventede udbredelse. Dette skyldes i første række, at langt de fleste af de fejl, som ellers ville kunne give grundlag for krav mod sælgeren, vil blive omtalt i tilstandsrapporten, således at der ikke bagefter kan opstå tvist herom. Endvidere vil sager om skjulte fejl i videre omfang kunne klares uden domstolsbehandling, hvis køberen har tegnet den tilbudte ejerskifteforsikring.

Det må antages, at retspraksis fra før 1990, som tilkender forholdsmæssigt afslag for meget beskedne mangler, kun har meget ringe betydning for det forholdsmæssige afslag i dag.

Som anført ovenfor og ligeledes fremhævet af H.P. Rosenmeier l.c. p. 145 kan man ikke forvente at få den fulde udbedringsomkostning godtgjort som forholdsmæssigt afslag. Som en grov gennemsnitsregel anfører H.P. Rosenmeier, at et afslag på 10% forudsætter udbedringsomkostninger, der er 50% større, som ikke bliver dækket af afslaget.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

3.2.5. Afhjælpning

I forbruger køb har køberen i visse tilfælde adgang til at kræve mangler afhjulpnet, dvs. repareret ved sælgerens foranstaltning. Kbl. § 78 formulerer dette således:

§ 78. Liden salgsgenstanden af en mangel, kan køberen endvidere forlange, at sælgeren afhjælper manglen, medmindre dette vil forvolde sælgeren uforholdsmæssig omkostning eller væsentlig ulempe.

Stk.2. Køberen kan holde købesummen tilbage, indtil krav om afhjælpning er opfyldt. Må manglen anses som uvæsentlig, kan køberen dog ikke tilbageholde et beløb, som åbenbart overstiger, hvad det vil koste at afhjælpe manglen.

Stk.3. Har køberen fremsat påkrav om afhjælpning efter stk.1, og opfylder sælgeren ikke dette inden rimelig tid, kan køberen hæve købet Køberen kan endvidere lade manglen afhjælpe for sælgerens regning, for så vidt dette kan ske uden uforholdsmæssige omkostninger.

En sådan regel gælder *ikke* ved køb af *fast ejendom*, og den egner sig heller ikke i almindelighed som mangelsbeføjelse ved køb af fast ejendom. Sælgeren er typisk ikke professionel og dermed heller ikke i stand til at opfylde afhjælpningskravet, og det praktiske vil derfor være, at en af parterne må henvende sig til en håndværker, der afhjælper manglerne. Hvis sælger er ansvarlig for manglerne, kan omkostningen kræves erstattet hos sælgeren.

Selv om det kunne overvejes at indføre en adgang for køberen til at kræve afhjælpning af mangler ved fast ejendom i det begrænsede omfang, der følger af kbl. § 78, kan der ikke være tale om at give køberen hæveadgang, hvis afhjælpningen ikke sker inden rimelig tid eller nogen anden tidsfrist. Kbl. § 78, stk. 3, kan ikke siges at være udslag af et almindeligt obligationsretligt princip og er da heller ikke indeholdt § 4-10 i den norske lov om overdragelse af fast ejendom fra 1992.

3.3. Alternativ til mangelsbeføjelser

3.3.1. Hensyn til både sælger og køber

Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. har ikke stillet forslag om at ændre betingelserne for at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende ved mangler ved fast ejendom. Baggrunden herfor beskrives i Bemærkningerne til lovforslaget FT 1994/95, Tillæg A, sp 2990-2993 således:

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

Afsnit 1. Lovens område og baggrund

parts økonomi. Tvister om mangler ved ejendommen kan opstå mange år efter handlens indgåelse og på et tidspunkt, hvor sælgeren forlængst har indrettet sig i tillid til, at handlen er endelig.

Der er således en betydelig utryghed forbundet med den nuværende situation, uden at dette i og for sig kan siges at bero på, at de almindelige lovbestemte regler på området er uklare. En præcisering og eventuelt en anden vægtning af parternes indbyrdes retsposition – navnlig i tilfælde, hvor en ejendom viser sig at lide af en mangel – vil ikke i væsentligt omfang afhjælpe problemerne. Hvis man styrker køberens retsstilling, vil det ske på bekostning af sælgeren, og styrker man sælgerens retsstilling, går det omvendt ud over køberen.

Man kan derimod beskytte både sælger og køber, hvis man ved en ændring af retsreglerne kan forebygge, at køberen bliver skuffet i sine forventninger til ejendommen. Det, der fører til skuffelse hos køberen, er i langt de fleste tilfælde fysiske mangler ved individuelle huse. Der vil kunne opnås en styrkelse af begge parter stilling ved køb af fast ejendom, hvis lovgivningen indrettes sådan, at problemerne med fysiske mangler begrænses.

Det er ofte særdeles ubehageligt for køberen, hvis der viser sig mangler efter overtagelsen, ikke blot på grund af de praktiske vanskeligheder, som manglen forvolder, men også fordi det ofte er usikkert, om sælgeren vil være i stand til at betale, selv om det lykkes for køberen at gennemføre et mangelskrav mod sælgeren.

For den godtroende sælgers vedkommende er det lige så ubehageligt, såfremt køberen efter at have overtaget ejendommen fremsætter krav på grund af mangler. Det gælder navnlig, hvis der er gået så lang tid, at sælgeren har indrettet sin økonomi i tillid til handlens endelighed.

En begrænsning af mangelsproblemerne ved køb af fast ejendom bør som nævnt ske på en måde, som er til fordel for både køber og sælger. Dette kan opnås på to måder, dels ved at forebygge, at der overhovedet opstår spørgsmål om mangler efter køberens overtagelse af ejendommen, dels ved at sikre, at der er penge til at betale for en eventuel udbedring m.v., hvis der alligevel viser sig en mangel.

En effektiv måde at forebygge mangelsproblemer på er at få ejendommen undersøgt af en dertil uddannet tekniker inden aftalens indgåelse. Ved en sådan bygningssagkyndig besigtigelse vil køberens beslutningsgrundlag blive forbedret betydeligt.

Justitsministeriet finder på denne baggrund, at der er behov for at indrette den civilretlige lovgivning sådan, at det i forbindelse med hushandler m.v. bliver almindeligt udbredt at indhente tilstandsrapporter, som er udarbejdet af dertil uddannede og erfarne bygningssagkyndige, der også er dækket af en professionsansvarsforsikring.

En almindelig udbredelse af tilstandsrapporter, der udarbejdes af særligt beskikkede bygningssagkyndige på godkendte rapportformularer, vil efter Justitsministeriets opfattelse forbedre brugernes stilling ved køb af fast ejendom betydeligt. Forbedringen vil bestå i, at langt de fleste mangelsspørgsmål bliver afklaret, før handlen afsluttes, således at de kan indgå i drøftelserne om den rette pris for ejendommen. En sådan forudgående afklaring af ejendommens fysiske tilstand må foretrækkes frem for ordninger, der primært tager sigte på af klare mangelsproblemerne efterfølgende, når de har vist sig.

Visse fejl eller tegn på fejl ved en bygning vil imidlertid kunne være skjulte selv for en bygningssagkyndig, fordi dennes undersøgelse i praksis må foretages uden omfattende fysiske indgreb i bygningen. Som regel vil sælgeren heller ikke kende til sådanne skjulte fejl. Udbedringsomkostningerne ved sådanne fejl vil undertiden kunne være betydelige, navnlig ved visse skjulte konstruktionsfejl. Sådanne fejl vil være sjældent forekommende, men situationen vil i givet fald være den, at hverken køber eller sælger har råd til at betale udbedringsomkostningerne.

Problemet med denne tilbageværende risiko kan bedst løses ved en forsikringsmæssig afdækning, således at et forsikringsselskab dækker udgiften til udbedring af manglen.

Der findes allerede i dag en række ejerskifteforsikringer på markedet, men de har hidtil opnået meget ringe udbredelse. Den type ejerskifteforsikringer, som bedst vil kunne løse problemerne, er efter Justitsministeriets opfattelse en kaskolignende forsikring, hvor køberen er den sikrede, og hvor forsikringen dækker fejl ved bygningen uden hensyn til, om køberen vil kunne gøre mangelskrav gældende mod sælgeren. Herved opnås det, at spørgsmålet om, hvorvidt køber kan få erstatning,

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

hverken afhænger af retsforholdet mellem køber og sælger eller af retsforholdet mellem sælger og forsikringsselskabet. Sælgeransvarsforsikringer, som i dag er de mest udbredte, er mindre velegnede, dels fordi dækningen afhænger af aftaleforholdet mellem køber og sælger, dels fordi køberen normalt ikke selv er herre over disse forsikringer, men er afhængig af, at sælgeren holder forsikringen i kraft.

Sigtet med Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. er således at *forbedre både sælgers og købers retsstilling*. Dette må umiddelbart forekomme at være en umulig opgave, da man ikke kan pege på en tertiemand, som skal betale for manglerne. Tværtimod indføres der en bygningsteknisk undersøgelse og en ejerskifteforsikring, som begge koster penge, og der er kun køber og sælger til at betale disse omkostninger.

Målet søges nået ved, at der åbnes mulighed for, at sælgeren inden købeaftalens indgåelse forelægger en *tilstandsrapport*, der er udarbejdet inden for de sidste 6 måneder af en beskikket bygningssagkyndig efter nærmere fastsatte regler, og samtidig giver køberen oplysning om muligheden for at tegne en *ejerskifteforsikring* med en vis minimumsdækning, jfr. lovens § 2, smh. med §§ 4 & 5. I så fald kan køberen slet *ikke gøre mangelsbeføjelser* gældende over for sælgeren, medmindre sælgeren har givet en garanti med hensyn til det pågældende forhold eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jfr. Lovens § 2, stk. 5.

3.3.2. Tilstandsrapporter

Åbenlyse forhold

Udarbejdes en tilstandsrapport, uanset om det sker på sælgers eller købers initiativ, og gennemgår køberen tilstandsrapporten inden købeaftalens indgåelse, kan køberen ikke påberåbe sig de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, som mangler ved ejendommen. Således var retsstillingen allerede forud for Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. Resultatet følger allerede af analogien af kbl. § 47, der er sålydende:

§ 47. Har køberen før køkets afslutning undersøgt salgsgenstanden eller uden skellig grund undladt at efterkomme sælgerens opfordring til at undersøge den, kan han ikke påberåbe sig mangler, der ved sådan undersøgelse burde være opdagede af ham, medmindre sælgeren har handlet svigagtigt.

Det må sidestilles med køberens egen undersøgelse, at han har fået en tertiemand til at foretage undersøgelsen.

Udgangspunktet for bestemmelsen i kbl. § 47 er, at køberen ikke kan påberåbe sig defekter ved salgsgenstanden, såfremt han ved køkets indgåelse har *kendt manglerne* og således har kunnet træffe aftale om købet under hensyntagen hertil. I så fald kan der næppe overhovedet siges at foreligge en mangel, og dette er da også baggrunden

for, at det ikke blev anset nødvendigt at optage en sætning af dette indhold i kbl. § 47.

For tydelighedens skyld blev en regel af dette indhold alligevel foreslået indsat i det udkast til ny løsørebelov, som blev udarbejdet i 1988 uden dog at blive fremsat, og hvor § 20, stk. 1, er sålydende:

»Køberen kan ikke som mangel påberåbe sig forhold, som køberen ved aftalens indgåelse må antages at have kendt.«

Det forudsættes, at køberen ikke alene har kendt de faktiske omstændigheder, der begrundet manglen, men også har indset deres betydning.

Det antages imidlertid yderligere, at køber heller ikke bør kunne påberåbe sig mangler, som han ved købsaftalens indgåelse *burde have kendt*. Det er denne sidste sætning, som er søgt præciseret i kbl. § 47.

Skjulte mangler

Når en tilstandsrapport udarbejdes af en bygningssagkyndig med sædvanligt professionsansvar for rapportens fuldstændighed og nøjagtighed, vil mangelsproblemet ved fast ejendom stort set blive reduceret til at angå de *skjulte mangler*. Der må her sondres mellem mindre betydningsfulde mangler, som efter den nugældende retstilstand hverken giver køberen adgang til at hæve købet eller kræve forholdsmæssigt afslag, og alvorligere mangler, som i hvert fald berettiger til forholdsmæssigt afslag.

Det kan siges, at sælgeren er nærmest til at bære risikoen for disse mangler, da de trods alt var til stede – omend skjult for begge parter og for den bygningssagkyndige – da overtagelsesdagen kom. Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. vil imidlertid også beskytte sælgeren mod mangelskrav i anledning af skjulte mangler.

3.3.3. Ejerskifteforsikringer

Når sælgeren kan beskyttes også mod krav i anledning af skjulte mangler, beror det på, at *køberen kan kompenseres på anden måde*, nemlig ved tegning af den ejerskifteforsikring, han skal have oplysning om fra sælgeren.

Er der tale om mindre betydningsfulde mangler, vil køberen efter den hidtidige retstilstand ikke kunne kræve forholdsmæssigt afslag af sælgeren eller gøre andre misligholdelsesbeføjelser gældende, medmindre sælgeren kendte manglen eller sælgeren i øvrigt har tilsidesat sin loyale oplysningspligt.

En mangel kan være skjult for både køber og den bygningssagkyndige, selv om sælgeren kender den. Hvis sælgeren er opmærksom på, at hverken køberen eller den bygningssagkyndige har opdaget manglen, handler sælgeren i hvert fald groft uagtsomt, og i så fald har køberen et erstatningskrav mod sælgeren. Et krav på dette grundlag fritages sælgeren ikke for, selv om der er tegnet ejerskifteforsikring.

Mindre betydningsfulde mangler, der var skjult for alle parter, kunne således ikke give køberen misligholdelsesbeføjelser over for sælgeren og kan det heller ikke, hvis Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. finder anvendelse.

Hvis køber har benyttet sig af adgangen til at tegne ejerskifteforsikring, vil han derimod – bortset fra selvriskoen – gennem forsikringsdækningen få compensation for sit tab ved manglen, uanset han

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

ikke havde noget krav over for sælgeren. Kompensationen sker, som om der havde foreligget et egentligt erstatningskrav.

Ved mere alvorlige mangler havde køberen under den hidtidige retstilstand mulighed for at kræve et forholdsmæssigt afslag eller måske endog hæve købet. Denne mulighed afskærer Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v., når betingelserne i § 2, jfr. §§ 4 & 5, er opfyldt.

Hvis køber har benyttet sig af muligheden for at tegne ejerskifteforsikring, vil han i stedet få kompensation for de krav, han mister over for sælgeren, bortset fra hæveadgangen, gennem forsikringsdækningen.

3.3.4. Krav mod den Bygningssagkyndige

Herudover kan køberen i medfør af Lovens § 3 kan rejse erstatningskrav over for den bygningssagkyndige for fejl, der burde have været omtalt i rapporten, men som ved en forsømmelse fra den bygningssagkyndiges side ikke er opdaget eller fejlagtigt ikke omtalt i rapporten.

Uden for dette falder dog forhold, som må betegnes som rent æstetiske eller arkitektoniske, resultatet af almindeligt slid og ælde, bygningens almindelige vedligeholdelsestilstand, samt om bygningens plan og indretning er mere eller mindre praktisk. Sådanne forhold vil ikke uden særlig aftale mellem sælger og køber have nogen betydning for mangelsbedømmelsen.

3.3.5. Ansvarsfraskrivelse

Den ordning, der åbnes mulighed for ved Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v., kunne for en umiddelbar betragtning ligne en legal ansvarsfraskrivelse for faktiske mangler ved bygningen. Sådanne ansvarsfraskrivelser anerkendes i retspraksis kun i meget begrænset omfang.

Generelle ansvarsfraskrivelser

Ved salg af fast ejendom indeholder de fortrykte standardslutsedler en klausul om, at ejendommen sælges, som den er og forefindes og som beset af køberen. Fremgår det ikke, at klausulen er særskilt forhandlet mellem parterne, f.eks. ved en bemærkning om, at klausulen har haft indflydelse på prisen, må en sådan klausul antages at være uden selvstændig retsvirkning, jfr. tilsvarende *Vinding Kruse*, Ejendomskøb p. 180, og redegørelsen i Betænkning 1276/1994, p. 101 ff..

Navnlig ved salg af gamle ejendomme og ved salg fra døds- og konkursboer bør det imidlertid være muligt at sælge ejendommen uden senere at skulle mødes med en indsigelse om, at ejendommen var mangelfuld, og i sådanne tilfælde må en generel forbeholdsklausul i almindelighed fortolkes efter ordene.

Det er også blevet almindeligt at tage et generelt forbehold om mangelsfrihed ved salg af en fast ejendom, som er overtaget af ufyldstgjort panthaver på tvangsauktion. Et sådant tilfælde kan ikke sidestilles med auktionssalget, idet der principielt er tale om almindeligt frit salg, og ovenstående almindelige retningslinier finder derfor også anvendelse på denne situation, uanset man kan have sympati for at sidestille en sådan sælger med f.eks. døds- eller konkursboet. Hvis forbeholdet suppleres med et prisnedslag, er det klart, at køberen må acceptere en noget større fejlmargen uden at kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, men er der væsentlige afvigelser fra normalstandar-

Afsnit 1. Lovens område og baggrund

den, vil heller ikke et prisnedslag i kombination med det generelle forbehold med sikkerhed afskære misligholdelsesbeføjelser.

Om tilfælde, hvor forbeholdet er tilsidesat ved fast ejendom, kan henvises til UfR 1945.912 ØL, hvor en ejendom blev solgt, som den var og forefandtes, hvilket dog ikke kunne fritage for ansvar for forskellige ulovlige forhold vedrørende ejendommen, uanset der var tale om salg fra et dødsbo, idet afdøde havde været bekendt med forholdene, og UfR 1946.210 ØL, ligeledes om bygningsmangler, som køber kunne påberåbe sig trods generelt forbehold. Se omvendt den frifindende dom i UfR 1978.299 SH om konkursbos salg af enfamiliehus uden ansvar, hvorefter mindre mangler ikke kunne gøres gældende. Det fremhæves dog i dommen, at sagen måske havde stillet sig anderledes, hvis der havde været tale om væsentlige skjulte mangler, og at der er taget særligt hensyn til, at et konkursbo har en loyal interesse i at fraskrive sig muligheden for at kunne blive mødt med mangelsbeføjelser.

Generelle mangelsfrihedsklausuler har, som det vil fremgå, i almindelighed ingen praktisk betydning for så vidt angår skjulte mangler, idet et sådant forbehold i hvert fald ikke kan tillægges videre retsvirkning end at være en opfordring til køberen om at besigtige salgsgenstanden. Standardklausulen ved handel med fast ejendom vil dog næppe virke som en opfordring til køber om at foretage en besigtigelse af ejendommen, som går ud over, hvad der i øvrigt måtte være naturligt og sædvanligt, smh. *Vinding Kruse*, *Ejendomskøb*, p. 170 ff., jfr. UfR 1969.909 VL angående svampeskade.

Det er velbegrunderet, at de nævnte klausuler betragtes med betydelig skepsis i retsanvendelsen, allerede fordi indholdet af klausulerne ikke er særlig klart, hverken i henhold til branchekutymen eller i parternes egen vurdering. Den yderligere beskyttelse, der er indført ved aftl. §§ 38a-38d, har næppe større selvstændig betydning i den henseende. Om disse regler henvises til AFSNIT 6, punkt 3.4.2.

Specificerede forbehold

Videregående retsvirkning har specificerede forbehold, som omhandler bestemte positive eller negative egenskaber ved salgsgenstanden og herom fastslår, at disse forhold ikke kan karakteriseres som mangler. Disse forbehold må i princippet opretholdes efter deres indhold.

Fra nyere praksis kan henvises til UfR 1981.879 VL om 80 år gammel ejendom solgt som beset med udtalelse om, at der ikke var mere råd, end man kunne forvente i 100 år gammelt hus, UfR 1984.1093 H om kommune, der solgte grund med forbehold for bundforhold, da grunden var opfyldt, hvorefter kommunen ikke kunne gøres ansvarlig for sætningsskader, og UfR 1989.977 ØL om 20 år gammelt parcelhus solgt som »ældre og som beset og uden ansvar«, idet sælger yderligere – korrekt – havde oplyst, at taget var tæt. Uanset der kort efter købet skulle pålægges nyt tagpap og i forbindelse hermed foretages reparationer i den underliggende konstruktion for i alt ca. 80.000 kr., kunne der ikke gøres mangelsbeføjelser gældende. Resultatet kan også anses støttet på, at der ikke forelå en skjult mangel, men at det tværtimod er almindelig kendt, at et tagpaptag skal lægges om efter ca. 20 år.

Sådanne forbehold er det heller ikke betænkeligt at anerkende, idet køberen har nem adgang til enten at undersøge salgsgenstanden for at konstatere, om forbeholdet kan tænkes at have praktisk betydning, eller på grund af formuleringen har mulighed for

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

at vurdere forholdets økonomiske betydning, hvis det skulle vise sig at blive aktuelt for sælgeren at påberåbe sig forbeholdet.

Fortolkning

Som alle andre aftaler må såvel de generelle som de konkrete mangelsfrithedsklausuler underkastes en nærmere fortolkning, således at deres rækkevidde kan fastslås. Det må i den forbindelse bemærkes, at der intet er til hinder for at fortolke en klausul således, at sælgeren forbeholder sig generel mangelsfrithed, men samtidig på et særligt område giver garanti for visse egenskaber.

Sådanne klausuler kan være udtryk for en vis afbalancering, som kan begrunde, at klausulen ikke undergives den indskrænkende fortolkning, som ellers er udgangspunktet ved helt generelle klausuler. Dette er i overensstemmelse med det almindelige fortolkningsprincip, at den præcision, som kræves ved fastsættelse af retsvirkninger, som afviger fra de deklaratoriske regler, står i ligefremt forhold til den grad, hvori medkontrahentens retsstilling forringes.

Som det fremgår af bemærkningerne ved Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v., § 2, stk. 4, jfr. AFSNIT 2, punkt 5.5., genfindes disse principper med omvendt fortegn i bestemmelsen om, at sælgeren trods den generelle fritagelse for mangelskrav, når Lovens betingelser er opfyldt, dog hæfter for garantier for konkrete forhold, mens præceptiviteten i henhold til Lovens § 21, stk. 1, forhindrer sælger i at give en generel garanti, som tilsidesætter Lovens princip om fritagelse for mangelshæftelse.

3.3.6. Økonomisk belastning af mangler ved fast ejendom

Den retsstilling, der er indført ved Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v., hvis sælgeren har benyttet sig af adgangen til at forelægge en tilstandsrapport for køberen og givet køberen oplysning om muligheden for at tegne ejerskifteforsikring, fjerner de fysiske mangler ved ejerboliger som juridisk begreb. Det fjerner naturligvis ikke manglerne som sådan, og der skal betales det samme for at få dem udbedret som hidtil. Men man undgår retssagerne, og man undgår skuffelser hos sælger og køber eller at placeringen af ansvaret eller risikoen for manglen bliver økonomisk belastende eller ligefrem velfærdstruende for den uheldige part.

Den økonomiske byrde skal imidlertid placeres, og den skal placeres enten hos sælger eller køber – eller dem begge. Det opnås gennem prisfastsættelsen.

Den viden, som stilles til rådighed for alle potentielle købere ved forevisning af tilstandsrapporten, må antages at få indflydelse på prisen på ejendommen, således at en væsentlig del af de sager, der tidligere har foreligget med krav på forholdsmæssigt afslag eller erstatning, ville falde bort, fordi parterne har været opmærksom på forholdet ved prisfastsættelsen.

Prisniveauet på ejerboliger beror bl.a. på, i hvilket omfang en køber må være forberedt på, at der selv kort tid efter overtagelsen konstateres fejl, som kræver bekostelige reparationsarbejder: taget er utæt, tagrender eller nedløbsrør skal udskiftes, kloakken tilstoppet, eller der kommer vand i kælderen. Hidtil har køberen ofte stolet på sin egen overfladiske gennemgang af ejendommen eller på, at

Afsnit 1. Lovens område og baggrund

sælgeren har opfyldt den ham påhvilende *loyale oplysningspligt*, og at køberen ellers kunne kræve erstatning.

Nogle fejl indtræder imidlertid pludseligt og uden at sælgeren nødvendigvis er blevet advaret om en truende skade, f.eks. ved gennemtæring af vand- eller varmerør. Det er da vanskeligere at sige, om køberen bør have et krav mod sælgeren, i givet fald som et forholdsmæssigt afslag. Der er ingen tvivl om, at en gennemtæring 14 dage efter overtagelsen beror på en tilstand, der i det væsentlige var til stede på overtagelsesdagen, og som kan karakteriseres som en mangel, uanset sælgeren har været helt i god tro. Når det i en sådan situation bliver nødvendigt at renovere rørsystemet radikalt, må det i almindelighed statueres, at ejendommen har været i ringere stand, end en køber normalt kan forvente, og dermed foreligger en mangel. Sådanne omstændigheder kan ikke indgå i køberens overvejelser, når han skal vurdere, om prisen for ejendommen er rimelig. Hertil kommer, at sådanne skader i det alt væsentlige vil være omfattet af en sædvanlig parcelhusforsikring – hvis en sådan er tegnet.

Overstiger manglen den under hensyn til udbedringsomkostningen og andre omstændigheder praktiserede bagatelgrænse på ca. 5-10% af købesummen, kunne køberen efter den hidtidige retstilstand kræve forholdsmæssigt afslag, men måtte ellers bære tabet selv.

Det er vel ikke urimeligt, at købesummen skal nedsættes, når det kort tid efter overtagelsen viser sig, at der skal udføres reparationsarbejder på ejendommen, som går ud over, hvad en køber normalt forventer, hvilket har fundet udtryk netop i bagatelgrænsen, uanset sælger er i god tro. Ejendommen var faktisk i dårligere stand, end sælger objektivt gav udtryk for, og havde forholdet været kendt på købstidspunktet, måtte det også antages, at købesummen var blevet reduceret med et beløb svarende til udbedringsomkostningen.

Denne retstilstand giver et vist spillerum for variationer i kvaliteten af de faste ejendomme, uden at det skal have betydning for, hvad der anses for *den rigtige købesum* for ejendommen. Det er vel også vanskeligt at bestemme ejendommens værdi helt korrekt, og man må lade sig nøje med et spillerum, hvor $\pm 5-10\%$ måske kan være meget passende. Der er ikke grund til at kritisere en sådan retstilstand.

Selv om købers gennemgang af tilstandsrapporten ikke har givet anledning til at regulere prisen i forhold til udbudsprisen, uanset det efterfølgende kan konstateres, at det burde have været tilfældet, ville køber være afskåret fra at påberåbe sig et forhold, der er omtalt i tilstandsrapporten, som en mangel, idet et sådant krav som nævnt ovenfor vil være udelukket i medfør af analogien af kbl. § 47.

Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. afskærer som nævnt også de skjulte mangler, som tidligere ville give køberen et forholdsmæssigt afslag, og mangler, hvorom sælgeren har tilsidesat den loyale oplysningspligt uden at have handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. For at sikre sig i de tilfælde må køberen tegne en ejerskifteforsikring, således som han skal have fået mulighed for inden købsaftalens indgåelse. Denne forsikring dækker både erstatningskrav og forholdsmæssigt afslag, som køberen efter den hidtidige retstilstand kunne afkræve sælger, og tabsdækning i tilfælde, hvor der efter den hidtidige retstilstand hverken ville være erstatningskrav eller krav på forholdsmæssigt afslag over for sælger. Den selvrisiko, der vil være knyttet til disse forsikringer, skal betales af køber, uanset om forsikringen i realiteten dækker krav, der ellers kunne være fremsat over for sælger. Det må derfor antages, at det i et neutralt marked, eller hvor der foreligger et købers marked, vil blive almindeligt, at køberen forlanger købesummen på ejendommen reduceret med omkostningen ved at tegne ejerskifteforsikring, uanset den også

kommer til at yde dækning for tab, køberen under den hidtidige retstilstand selv havde måttet bære.

4. Fortrydelsesret

4.1. Begrebet Fortrydelsesret

Fortrydelsesret eller afbestillingsret i køb betyder, at en køber kan *træde tilbage* fra købet *uden* pligt til at betale fuld *erstatning*. Hvis køber derimod vel kan træde tilbage fra købet, således at sælgeren ikke kan fastholde, at køberen skal aftage salgsgenstanden og betale købesummen, men køberen derved i princippet pådrager sig fuldt erstatningsansvar over for sælgeren, anvendes begrebet annulation, jfr. i overensstemmelse hermed *Gomard*, Obligationsret 1. Del, p. 43,

Der gælder ikke i dansk ret en almindelig adgang til at fortryde en allerede indgået aftale. Tværtimod er det et fundamentalt princip i dansk ret, som fastslås allerede i aflt. § 1, at tilbud og svar på tilbud er bindende for afgiveren. Et tilbud eller accept af tilbud kan dog i medfør af aflt. § 7 tilbagekaldes, såfremt tilbagekaldelsen kommer frem til modtageren senest samtidig med, at modtageren får kendskab om tilbudet eller accepten.

De aftaleretlige regler er nærmere gennemgået i AFSNIT 6. Nedenfor omtales blot hovedpunkterne ved aftaleindgåelse.

4.2. Tilbagekaldelse af aftale

Selv om et tilbud eller svar på tilbud ikke er tilbagekaldt rettidigt i medfør af aflt. § 7, kan en senere tilbagekaldelse dog i visse tilfælde tillægges retsvirkning, jfr. analogien af aflt. § 39, hvorefter der kan lægges vægt på en tilbagekaldelse, der først efterfølgende kommer til medkontrahentens kendskab, såfremt der foreligger *særlige omstændigheder*, der taler herfor, og såfremt viljeserklæringen endnu *ikke har virket bestemmende* for medkontrahentens handlemåde. Som eksempel fra handel med fast ejendom kan nævnes UfR 1989. 561 H, kommenteret i UfR 1990 B.29, men modsat UfR 1992.460 H. Som det fremgår af lovordene og af de nævnte domme, er der kun rent undtagelsesvis adgang til en sådan efterfølgende tilbagekaldelse, allerede fordi en sælger ofte vil disponere eller i hvert fald indrette sig på, at ejendommen er solgt, så snart han har modtaget købers bindende tilbud eller accept. Aftl. § 39, 2. pkt. har således kun et meget snævert anvendelsesområde.

4.3. Betingelser og forbehold

Betingelser

Parterne kan aftale, at køberen skal være berettiget til at træde tilbage fra aftalen, hvis en eller flere særligt nævnte betingelser ikke opfyldes. Det må i det enkelte tilfælde *fortolkes*, om en betingelse skal have den retsvirkning, eller om betingelses-

svigt f.eks. blot skal være ensbetydende med, at der foreligger en mangel, som sælgeren er erstatningsansvarlig for.

Det er almindeligt, at køberen stiller som betingelse, at ejendommen skal kunne forsikres mod angreb af svamp og husbukke uden forbehold og til sædvanlig præmie, da det ofte vil være en forudsætning for sædvanlig belåning af ejendommen. Kan ejendommen ikke umiddelbart forsikres herimod, men kan forsikring tegnes efter gennemførelse af udbedringsarbejder, som sælgeren erklærer sig rede til at betale, kan køberen ikke træde tilbage fra ejendomshandlen, jfr. UfR 1981.16 H og UfR 1990.29 H.

Hvis køberen stiller som betingelse, at han får solgt sin egen ejendom inden en nærmere angiven tidsfrist, må den naturlige retsvirkning af et sådant forbehold derimod være tilbagetrædelse fra handlen, idet køberen har villet sikre sig imod at sidde med to ejendomme på en gang i en længere periode, jfr. UfR 1988.500 H.

Forbehold

Der kan være en glidende overgang mellem betingelser og forbehold, men forbehold benyttes ofte med henvisning til mere generelle overvejelser om det hensigtsmæssige i at købe den pågældende ejendom på de anførte vilkår.

Det er almindeligt, at en køber i forbindelse med underskrivelse af slutseddel om køb af fast ejendom tager forbehold om sin *advokats godkendelse* af aftalen, om *bankens godkendelse* af de økonomiske vilkår, herunder finansieringstilsagn, af *tilfredsstillende bygningsteknisk rapport* eller lignende. Betydningen af sådanne forbehold må også bero på en nærmere fortolkning. Tages der forbehold om advokatens juridiske gennemgang af slutsedlen, kan forbeholdet ikke benyttes til at tilsidesætte aftalen, medmindre advokaten kan påpege fejl og mangler i slutsedlen, herunder klar uoverensstemmelse med sædvanlige aftalevilkår, som ikke har været særligt fremhævet over for køber, og sælger nægter at imødekomme de fremsatte indvendinger. Er der derimod blot taget et generelt forbehold om advokatens godkendelse, eventuelt tydeliggjort med en præcisering af, at godkendelsen angår *hele slutsedlen*, kan aftalen tilsidesættes, også selv om advokaten blot råder køber til at træde tilbage, fordi købers økonomi bliver for anstrengt. Som eksempler på advokatforbehold, der kun kunne udstrækkes til slutsedlens juridiske indhold, kan henvises til UfR 1983.224 ØL og UfR 1991.393 H. Videregående advokatforbehold blev anerkendt i UfR 1984.471 H. UfR 1994.13 VL angik også et generelt advokatforbehold, men køberen kunne alligevel ikke træde tilbage fra aftalen, da forbeholdet ikke var gjort gældende inden rimelig tid.

På tilsvarende måde som ved forbehold om advokatens juridiske godkendelse af slutsedlen kan et forbehold om en teknisk gennemgang af ejendommen kun påberåbes, hvis den tekniske gennemgang viser fejl og mangler, som ikke er rene bagatel-ler. Er der taget forbehold om bankens godkendelse, må tilbagetrædelse forudsætte, at banken har afvist at medvirke ved finansieringen eller efter gennemgang af købers økonomi har tilkendegivet, at køber ikke økonomisk magter at overtage ejendommen. Bankens mere generelle udtalelse om, at den synes, køberen har givet en for høj pris

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

for ejendommen, men at banken vil støtte køberen, hvis han gerne vil have ejendommen, er derimod uden betydning, jfr. den utrykte VLD 7-24/3 1992 [7. afd. B – 454/1990].

4.4. Ugyldighed

Aftalelovens ugyldighedsregler finder også anvendelse på aftaler om overdragelse af fast ejendom. Således vil en køber have mulighed for at påberåbe sig, at sælgeren har udvist svigagtig adfærd, jfr. afl. § 30, eller at det vil være i strid med almindelig hæderlighed at fastholde køberen på aftalen, jfr. afl. § 33 og UfR 1990.168 H. Endelig kan man forestille sig, at køberen kan påberåbe sig afl. § 36, hvorefter en aftale kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvis, såfremt det ville være urimeligt eller i strid med redelig handle måde at gøre den gældende. Ved afgørelsen heraf kan der tages hensyn til forholdene ved aftalens indgåelse, aftalens indhold og senere indtrufne omstændigheder. Afl. § 36 ses ofte påberåbt i retssager om køb af fast ejendom, men det er sjældent køber får medhold i, at aftalen om køb af den faste ejendom helt kan tilsidesættes, jfr. f.eks. UfR 1994.698 H.

4.5. Dørsalgsloven

Lov om visse forbrugeraftaler – *dørsalgsloven* – som ud over dørsalg tillige omfatter fjernsalg og postordresalg samt tjenesteydelser – trådte i kraft den 1. januar 1979, men er siden ændret flere gange, senest med virkning fra 1. januar 1995. Loven har i forbrugerforhold indrømmet forbrugere en vis *fortrydelsesret* i tilfælde, hvor aftaler undtagelsesvis lovligt kan indgås ved en erhvervsdrivendes uanmodede henvendelse til en forbruger på dennes bopæl, eller hvor forbrugeren har givet samtykke til at modtage henvendelse fra en erhvervsdrivende på sin bopæl. I disse tilfælde kan forbrugeren udnytte sin fortrydelsesret i henhold til dørsalgslovens § 5 ved at underrette sælgeren derom, dvs. give meddelelse om, at han har fortrudt købet, senest ugedagen efter det møde, hvor salgsaftalen indgås, eller ved køb af varer senest ugedagen efter, at han har modtaget varen.

Dørsalgsloven undtager udtrykkeligt salg af fast ejendom fra sit anvendelsesområde, rent bortset fra, at dørsalgslovens betingelser for at gøre fortrydelsesretten gældende kun sjældent ville være opfyldt ved erhvervelse af fast ejendom.

4.6. Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v.

Køb af fast ejendom

Loven indeholder i Kapitel 2 & 3 regler om *fortrydelsesret for køberen* af fast ejendom, der er bestemt til beboelse for køberen, og ved køb eller opførelse af hele bygninger i totalentreprise bestemt til en- eller tofamiliebeboelse for bestilleren. I sådanne tilfælde kan køberen eller bestilleren fortryde ved at give meddelelse derom inden 6 hverdage efter aftalens indgåelse. Ved køb fra en ikke-erhvervsdrivende skal den, der vil benytte sig af fortrydelsesretten, dog betale en godtgørelse på 1 pct. af købesummen til sælgeren.

Afsnit 1. Lovens område og baggrund

Baggrunden for denne bestemmelse har i henhold til Betænkning 1110/1987 og FT 1994/95, Tillæg A, sp. 2995, været, at købere ofte først søger professionel bistand umiddelbart før og i mange tilfælde endda først efter, at der er skrevet under på en købsaftale, og ofte blot med henblik på udarbejdelse af skøde. En ejendomsformidler, der medvirker på sælgerens side, har vel en vis pligt til at tage hensyn til køberens interesser, men formidleren har samtidig pligt til at arbejde for, at sælgeren får den højst opnåelige pris for ejendommen. Den skærpelse af formidlerens vejledningspligt, som er sket ved Lov om Omsætning af Fast Ejendom, har efter Justitsministeriets opfattelse ikke fjernet behovet for at indføre en kort frist for køberen til at træde tilbage fra handlen. Med en sådan kort frist bliver der mulighed for uden pres fra sælger eller andre køberemner at overveje købsaftalens aspekter og konsekvenser og eventuelt søge sagkyndig bistand hertil, samt til at vurdere de oplysninger, der er givet fra sælgerens side. Hvis sælgeren ikke har fremlagt en tilstandsrapport, vil der også være anledning for køberen til i fortrydelsesperioden selv at få en bygningsagkyndig til at undersøge ejendommen.

Heroverfor står imidlertid den usikkerhed, det er skabt for sælgeren ved, at sælgeren i fortrydelsesperioden er bundet af købsaftalen og således ikke kan gå videre med andre køberemner, uanset han risikerer, at køberen benytter sig af adgangen til at træde tilbage fra aftalen. Når sælgeren får meddelelse derom, er de andre køberemner måske ikke mere aktuelle, og i hvert fald må de vide, at sælgeren er kommet i en mere presset situation. Det vil også være uforsvarligt for de fleste sælgere at disponere med henblik på at skaffe alternativ bolig, før sælger ved, at køberen ikke vil gøre brug af fortrydelsesretten. Endelig sættes den normale forhandlingsmekanisme ud af kraft, når sælgeren ikke kan være sikker på, at den pris, han forlanger for at indgå aftale med denne køber, måske med afvisning af andre stort set ligeværdige tilbud, kan opretholdes, idet køberen inden for fortrydelsesperioden kan meddele sælger, at prisen må reduceres, hvis sælger ikke vil udsætte sig for, at fortrydelsesretten gøres gældende. Det er da ikke sikkert, at sælger kan få de øvrige interesserede købere til forhandlingsbordet igen og derfor føler sig presset til at acceptere køberens betingelser. Denne argumentation er med styrke fremført af advokat *Allan Ohms* i en artikel i *Ejendomsmægleren*, nr. 5/1995, optaget i FT 1994/95, Tillæg B, sp. 1064 ff.

Også dommer *Smedegaard Andersen* har i UfR 1989, B.249 ff. i meget skarpe vendinger kritiseret fortrydelsesretten, som han finder meget skadelig, navnlig i betragtning af de meget beskedne fordele, der kan opnås ved indførelse af fortrydelsesretten. Det må erindres, at på det tidspunkt stod fortrydelsesretten alene, idet Betænkning 1267/1994 endnu ikke forelå. Fortrydelsesperioden skulle bl.a. benyttes til, at køber indhentede en tilstandsrapport og konsulterede en advokat eller anden rådgiver. Godtgørelsen for at gøre fortrydelsesretten gældende var også kun ½ pct. af købesummen. Som Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. nu er udformet, vil der i almindelighed foreligge en tilstandsrapport, allerede inden aftalen indgås, således at der er realiteter i at kunne overveje købet endnu en gang i lyset af tilstandsrapporten, eventuelt ved at gennemgå den med en rådgiver,

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

og godtgørelsen for at gøre fortrydelsesretten gældende er fordoblet. Hertil kommer den præcisering af ejendomsformidlerens rolle og forpligtelser, der er gennemført ved den nye lov om ejendomsformidling. Herefter har de væsentligste af dommer Smedegaard Andersens kritikpunkter fået mindre vægt.

Man kan dog stadig hævde, at det er misvisende at tale om en fortrydelsesret, når realiteten er, at køberen mod et vederlag på 1 pct. af købesummen erhverver en køberet til ejendommen med 6 hverdages frist til at gøre købsretten gældende, og hvis han gør den gældende, indgår præmien som en del af vederlaget.

Såvel udvalget som Justitsministeriet og Folketinget har ikke taget særlig hensyn til den vanskelige situation, sælgeren sættes i, når køberen har en fortrydelsesret. Der synes dog at være væsentlig forskel på forbrugeraftaler, som f.eks. er dørsalgslovens område, og aftaler om en bolig mellem to privatpersoner. Den køber, som kan mene, at det er en god ting at have en vis fortrydelsesret, må erindre, at han en dag er sælger, der skal indrømme sin køber fortrydelsesret.

En bedre balance kunne opnås, hvis også den private *sælger* fik indrømmet *fortrydelsesret*. Spørgsmålet har været overvejet, jfr. Betænkning 1110/1987, p. 89 ff., men er afvist.

Opførelse af fast ejendom

Efter Justitsministeriets opfattelse har der været behov for at indføre en tilsvarende *fortrydelsesret* på *entrepriseområdet*, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 2996. Som begrundelse herfor anføres det, at en fortrydelsesret på dette område hænger sammen med indførelse af en fortrydelsesret ved køb af fast ejendom. I tilfælde, hvor en forbruger f.eks. køber en byggegrund af et udstykningsfirma og samtidig indgår aftale med et byggefirma om et byggeprojekt, der skal opføres på grunden, vil forbrugeren uden en fortrydelsesret på entrepriseområdet komme i klemme på den måde, at en frigørelse fra aftalen om opførelse af huset kun kan ske ved afbestilling. Herved vil forbrugeren normalt blive forpligtet til at betale erstatning for tabt fortjeneste.

Argumentationen forekommer ikke overbevisende. Det er vel rigtigt, at Kapitel 2 i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. også omfatter køb af ubebyggede grunde, og udøvelse af fortrydelsesretten vedrørende grunden vil betyde, at et aftalt byggeprojekt ikke kan komme til udførelse på denne grund. Ofte vil der imidlertid være mulighed for at overføre byggeprojektet til en anden grund. Selv om det ikke er tilfældet, vil en køber sjældent indgå aftalen om køb af byggegrund og entrepriseaftale inden for et så snævert tidsinterval, at fortrydelse af den ene aftale giver mulighed for også at fortryde den anden. Grundkøbet kommer typisk først, og der er herefter ingen anledning til at forhaste sig med at indgå entrepriseaftalen, før køber har overvejet muligheden for at fortryde grundkøbet. Der synes således at være tale om et skinargument for også at indrømme fortrydelsesret i entrepriseaftaler.

Heller ikke den i Betænkning 1110/1987, p. 117, foretagne yderligere henvisning til, at der allerede længe i medfør af Foreningen af Typehusproducenters standard-

kontrakt har været indrømmet en 8-dages fortrydelsesret ved indgåelse af aftaler om opførelse af typehuse, taler afgørende for, at der generelt bør indrømmes fortrydelsesret ved alle entrepriseaftaler om opførelse af beboelsesbygninger. Det er væsentligt mindre indgribende for producenten/entreprenøren at acceptere fortrydelsesret for aftaler om et standardprodukt som typehuse end ved individuelt udarbejdede, forhandlede og aftalte entreprisekontrakter.

Der foreligger endvidere ikke en parallel til situationen ved køb af bolig, hvor fortrydelsesretten kan benyttes som supplement til vurdering af en tilstandsrapport vedrørende ejendommen, således at der bliver tid til at foretage denne vurdering, selv om køberen først har modtaget tilstandsrapporten umiddelbart for underskrivelse af slutseddel, jfr. bemærkningerne herom i AFSNIT 2, punkt 7. Der er for det første ingen ordning, hvorefter bestilleren kan få en autoriseret sagkyndig vurdering af et byggeprojekt, og for det andet giver AB 92, der i reglen aftales for byggeriet, bestilleren mulighed for at fastholde entreprenørens mangelsansvar, dels under afleveringsforretningen, jfr. AB 92 §§ 28 og 31, dels i den efterfølgende 5-års periode og navnlig i forbindelse med 1-års og 5-års eftersyn, jfr. AB 92 §§ 37 og 38.

Skadevirkningen er imidlertid ikke nær så stor som ved fortrydelsesret ved køb af fast ejendom. Entreprenøren vil sjældent have noget problem med at afvente fortrydelsesperiodens udløb, før han foretager videregående dispositioner. Ønsker bygherren, at entreprenøren straks går i gang med arbejdet, pålægger Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 17 bestilleren at betale for det arbejde, som efter aftalen skulle udføres og som er udført indtil tilbagetrædelsen. Fortrydelsesretten betyder kun, at entreprenørens forventninger om en indtjening skuffes, men skuffelsen er begrænset, når entreprenøren kender risikoen for, at fortrydelsesretten gøres gældende.

4.7. Fortrydelsesret ved Time Share lejligheder

I 1994 har EU Rådet vedtaget et direktiv om beskyttelse af køberen i forbindelse med visse aspekter ved kontrakter om brugsret til fast ejendom på timeshare-basis. Dette direktiv, som skal gennemføres i medlemslandene senest i 1997, indeholder bl.a. regler om en generel fortrydelsesret for erhververe af visse timeshare-boliger. Som følge heraf undtager Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. timeshare aftaler fra loven.

5. Springende Regres

5.1. Kun krav mod medkontrahenten

Det har været diskuteret, om køber også uden for tilfælde, hvor han kan påberåbe sig et garantikrav fra et tidligere omsætningsled, kan gennemføre springende regres ved at rejse mangelskrav direkte mod sælgerens hjemmelsmand eller andre tidligere led i omsætningskæden, som køber ikke har et direkte retsforhold til. Dette antages i almindelighed ikke at være tilfældet.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Køberens mangelskrav er en misligholdelsesbeføjelse, som bygger på et kontraktsforhold mellem køber og sælger. Misligholdelsesbeføjelserne og betingelserne for at gøre dem gældende er opbygget ud fra denne forudsætning og har ikke taget hensyn til muligheden for, at en trediemand kan lide tab ved at aflede rettigheder fra køberen, eventuelt gennem flere led.

Et krav, der rettes mod andre end den umiddelbare medkontrahent, må efter den almindelige opfattelse i dansk ret støttes på reglerne om erstatningsansvar uden for kontrakt, jfr. nedenfor under punkt 5.4.

Der skal således foreligge *særlige holdepunkter* for at indrømme køberen springende regres.

5.2. Transport af mangelskrav (Aftalt Cession)

Krav kan rettes mod et tidligere omsætningsled, hvis et led i kontraktskæden har overdraget sine mangelsbeføjelser til et efterfølgende led, som ikke nødvendigvis er hans umiddelbare medkontrahent.

Mangelskrav indgår i et gensidigt bebyrdende kontraktsforhold. Et sådant kan ikke af den ene part énsidigt overføres til trediemand, idet der da ville ske et *debitorskifte*, som kræver medkontrahentens samtykke. Er forpligtelserne over for hjemmelsmanden imidlertid opfyldt fuldt ud, er forholdet ændret til alene at være et rettighedsforhold, og der antages ikke at være begrænsninger i adgangen til at *overdrage rettigheder* til trediemand, medmindre retsforholdet mellem de oprindelige aftaleparter indeholder særlige holdepunkter for en sådan begrænsning.

Sådanne transporter er undergivet begrænsningen i gbl. § 27, hvorefter erhververen af en simpel fordring ikke kan få bedre ret mod skyldneren end den ret, overdrageren havde. Med denne begrænsning anses det, at hensynet til den oprindelige part er varetaget tilstrækkeligt.

Som eksempel på et tilfælde, hvor der forelå en formel transport af kravet mod den oprindelige sælger, kan henvises til UFR 1994.79 H om ejendom med et betydelige svampeangreb.

5.3. Indtrædelsessynspunktet (Legal Cession)

Teorien har herudover gjort gældende, at der kan indrømmes springende regres i tilfælde, der betegnes *legal cession*.

Efter indtrædelsessynspunktet kan køberen gøre mangelsbeføjelser gældende over for sælgerens hjemmelsmand, hvis sælgeren havde kunnet rejse det samme krav, også selvom sælgeren ikke har transporteret sit krav mod hjemmelsmanden til køberen. Køberen skal anses *indtrådt i sælgerens krav*.

Det kunne anføres, at der foreligger en egentlig *transport*, når det, som det er tilfældet i standardslutsedler, anføres, at ejendommen overdrages til køber *med de samme rettigheder* (byrder og forpligtelser), *hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere*. Det må dog antages, at være for vidtgående at indlægge en transport af sælgers mangelskrav mod tidligere omsætningsled i denne klausul.

Begrundelsen for den legale cession kan endvidere søges i, at samme resultat kunne være opnået ved en aftale herom mellem køber og sælger, som det tidligere omsætningsled ikke kan modsætte sig. Han skal da ikke opnå en bedre retsstilling, fordi køber ikke har været opmærksom på behovet for at få en egentlig transport. Ofte opstår spørgsmålet om springende regres først nogen tid, eventuelt mange år efter købet, og behovet for den springende regres opstår, fordi køberen ikke kan lokalisere sin sælger eller sælger er gået konkurs og konkursboet ønsker ikke at engagere sig i sagen.

Som anført af *Rosenmeier* i *Mangler ved Fast Ejendom*, p. 191, indeholder indtrædelsessynspunktet ikke en begrundelse for den springende regres. Der er alene tale om en samlebetegnelse for en række tilfælde, hvor man ud fra mere frie overvejelse finder, at der bør indrømmes springende regres.

5.4. Retsbrudstilfælde

I FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3015, anføres det, at der i retspraksis er eksempler på, at et tidligere led – f.eks. en entreprenør – i visse grovere tilfælde er gjort erstatningsansvarlig direkte over for senere købere af ejendommen på grundlag af reglerne om *erstatning uden for kontrakt* (culpa-reglen).

Springende regres må i hvert fald indrømmes i tilfælde, hvor manglerne i forhold til den tidligere sælger har været ansvarspådragende for denne, når der også i forhold til køberen i det senere omsætningsled foreligger årsagssammenhæng og adækvans, dvs. når den samme mangel også er misligholdelse i forhold til den senere køber, og den oprindelige sælger måtte indse, at ejendommen ville blive videresolgt med denne mangel, jfr. *Vinding Kruse*, *Ejendoms køb*, p. 311.

Denne situation foreligger imidlertid sjældent. Retsspraksis har dog slækket på betingelserne, hvis den oprindelige sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt over for sin køber, f.eks. ved at fortie sin viden eller mistanke om mangler ved ejendommen, hvorefter den godtroende køber videresælger ejendommen med mangler. Denne situation forelå f.eks. i UfR 1973.413 H, hvor S havde solgt en byggegrund til K₁, som imidlertid hævdede købet, idet en foretagen jordbundsundersøgelse viste, at det var nødvendigt at foretage dybtgående pælepiloting. S solgte herefter byggegrunden til K₂ med udtrykkeligt forbehold om, at S ikke indestod for, at ejendommen ville kunne bebygges uden ekstrasundering eller piloting. K₂ videresolgte ejendommen til K₃, som herefter krævede erstatning for omkostningerne ved nødvendig piloting. K₂ blev frifundet på grund af sin gode tro, men S blev gjort erstatningsansvarlig.

Såvel *Vinding Kruse*, *Ejendoms køb*, p. 311, som *Rosenmeier*, *Mangler ved Fast Ejendom*, p. 198, mener at retsbrudssynspunktet kun skal benyttes som begrundelse for den springende regres i de grove tilfælde af retsbrud og ikke f.eks. ved enhver tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt.

5.5. Kontraktsafhængigt Retsbrudsansvar

I artiklen af *Søren Borup Nørgaard & Per Vestergaard Pedersen*, Springende regres – kontraktsafhængigt retsbrudsansvar i UfR 1995 B. 385-392, gives der udtryk for, at det vigtigste område for springende regres ved mangler ved fast ejendom er det *kontraktsafhængige retsbrudsansvar*. Herved menes, at der i retsforholdet mellem den sælger eller anden, som den springende regres rettes imod, og hans medkontrahent, skal foreligge et ansvarsgrundlag efter det kontraktsforhold, der foreligger mellem disse to parter. Er det tilfældet, kan der, når der foreligger yderligere særlige omstændigheder, indrømmes køberen i et senere omsætningsled adgang til at rette et direkte krav mod retsbryderen.

Disse særlige omstændigheder antages med støtte i retspraksis at foreligge, når køber retter den springende regres imod en *professionel erhvervsmæssig sælger*, en *professionel bygherre*, *entreprenører* og *håndværkere*, samt *ingeniører*, *arkitekter* og *andre professionelle rådgivere*. Desuden

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

antages det, at selvbyggere eller private, der optræder på områder, der ellers kun betjenes af professionelle, bedømmes som professionelle eller erhvervsmæssige sælgere.

Det er tvivlsomt, hvad der vindes ved at indføre en yderligere tilfældegruppe og ovenikøbet gøre den til hovedområdet for den springende regres. Som i de almindelige retsbrudstilfælde kræves et ansvarsgrundlag for den, kravet rettes imod. Dette ansvarsgrundlag må bedømmes på grundlag af det kontraktsforhold, hvori den pågældende virker.

Er der tale om et erhvervsmæssigt eller professionelt ansvar, vil kravet til agtpågivenhed skærpes, og der vil være større mulighed for at anse følgen for adækvat. Det kan derfor ikke undre, at det netop er i de nævnte tilfælde, at retspraksis har indrømmet en senere køber springende regres.

Det, der kaldes det kontraktsafhængige retsbrudsansvar, er derfor blot en række typetilfælde, der på grund af det erhvervsmæssige eller professionelle islæt kan karakteriseres som et *groft retsbrud*. Et sådant groft retsbrud vil også foreligge, når sælgeren har handlet *svigagtigt* eller *groft uagtsomt*, jfr. bemærkninger under 5.4 ovenfor.

Som eksempler på springende regres mod erhvervsmæssige sælgere af fast ejendom, entreprenører eller professionelle rådgivere, kan henvises til UfR 1983.139 H om funderingsfejl ved et enfamilieshus, som ikke krævede udbedring, men hvor der dog var en værdiforringelse, hvorfor en senere køber blev indrømmet springende regres for forholdsmæssigt afslag på 60.000 kr. over for oprindelig professionel bygherre og entreprenør, UfR 1992.638 VL om udstykker af parcelhusområde, som tilsidesatte pligt til at pålægge vejene slidlag, hvorefter en K₂ kunne rejse krav på erstatning over for den oprindelige sælger, som havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt over for K₁, og UfR 1995.484 H om byejendom, der blev købt med henblik på renovering og videresalg, hvor en senere køber havde springende regres mod den oprindelige sælgers rådgivende og tilsynsførende ingeniør på projektet, som havde begået en klar faglig fejl.

5.6. Processuelle hensyn

I nogle tilfælde har en senere køber fået indrømmet et direkte krav mod en tidligere sælger, når køberen havde inddraget såvel sin umiddelbare medkontrahent som den oprindelige sælger i retssagen om manglerne. Dette kan begrundes med den processuelle fordel, der opnås ved straks at kunne tage stilling til, at det krav, der gennem en perlekæde af krav kan føres tilbage til den oprindelige sælger, også kan gennemføres som et direkte krav fra det sidste til det første led i kæden.

Peter Blok anfører i UfR 1990 B. 302, at det skulle ligge fast, at der kan rejses et direkte mangelskrav mod en tidligere ejer af ejendommen, såfremt tillige samtlige mellemkommende ejere er inddraget som parter i retssagen gennem kumulation og adcitationssøgsmål. *Peter Blok* henviser i den forbindelse til UfR 1984.267 VL om en privat sælger, som i sin ejertid havde ladet foretage en række bygningsmæssige ændringer, som viste sig at være ulovlige bygningsindretninger. K₂ fik manglerne erstattet med 140.000 kr. hos K₁, mens K₂'s krav mod den oprindelige sælger blev gennemført som forholdsmæssigt afslag på kr. 100.000 under hensyn til forbedringer og besparelser og prisniveauet ved den første handel, som var gennemført 2 år tidligere.

Som anført af *Rosenmeier*, *Mangler ved fast ejendom*, p. 196 f., forekommer det hverken nødvendigt eller logisk at lade processuelle hensyn alene være afgørende for at indrømme den senere køber

springende regres. Den citerede dom er også vanskeligt forståelig ud fra domsreferatet, men den er måske begrundet i særlige hensyn, som ikke er kommet frem i referatet, men som Peter Blok som en af de deltagende dommere har kendskab til.

5.7. Restitutionssynspunkter

Vinding Kruse har i *Ejendomskøb*, p. 302 f., givet udtryk for, at det direkte krav mod den oprindelige sælger, som indrømmes en senere køber ved springende regres, kan tænkes bygget på et *berigelses- eller restitutionssynspunkt*.

Synspunktet er nærmere det, at udelukkelse af et direkte krav ville give den oprindelige sælger en ugrundet berigelse. Denne berigelse må han fralægge til fordel for den senere erhverver.

Restitutionssynspunkter kan føre til at indrømme et direkte krav, uanset om den oprindelige sælger har handlet ansvarspådragende eller ej, og således uanset om det krav, der fremsættes, er et erstatningskrav eller et krav på forholdsmæssigt afslag.

Rosenmeier, *Mangler ved fast ejendom*, p. 199 f., mener, at restitutionssynspunktet er det eneste, der kan begrunde et direkte krav ved springende regres i noget større omfang. Men det er ikke alle, der får en *ugrundet berigelse*, blot fordi springende regres afskæres. Den private sælger, herunder selvbyggeren, er således ikke nærmere end køberen i et senere led til at bære risikoen for, at der er en mangel ved den solgte ejendom.

Anderledes efter *Rosenmeiers* opfattelse med hensyn til den professionelle bygherre og den professionelle udstykker, som vil opnå en ugrundet berigelse, han bør lægge fra sig gennem den springende regres.

5.8. Springende regres i praksis

Der synes at være stor enighed om, hvem der skal kunne mødes med springende regres i anledning af mangler ved fast ejendom. Uenigheden består alene i den retlige begrundelse for kravet: Skal det indrømmes i

- *grove retsbrudstilfælde*;
- *kontraktsafhængige retsbrudstilfælde eller som*
- *restitutionskrav over for professionelle ejendomsaktører.*

Det forekommer forsvarligt at beskrive retspraksis således, at der kræves et *retsbrud*, men at der yderligere skal foreligge *særlige omstændigheder* for at indrømme springende regres, enten ved at der foreligger et *groft doløst forhold* eller fordi den, kravet rettes imod, som *professionel* må være klar over, at også efterfølgende led kan lide tab ved deres faglige fejl.

5.9. Begrænsninger i kravet mod det tidligere led

Når springende regres indrømmes i det klare retsbrudstilfælde, hvor manglerne har været ansvarspådragende for den tidligere sælger, og der også i forhold til køberen i det senere omsætningsled foreligger årsagssammenhæng og adækvans, dvs. når den samme mangel også er misligholdelse i forhold til den senere køber, og den op-

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

rindelige sælger måtte indse, at ejendommen ville blive videresolgt med denne mangel, vil der ikke være anden begrænsning i det direkte krav, der kan fremsættes mod den oprindelige sælger, end køberens dokumenterede tab.

I andre retsbrudstilfælde, herunder de kontraktsafhængige retsbrud, såvel som når kravet støttes på aftalt eller legal cession eller restitutionkrav, kan springende regres derimod kun gennemføres, såfremt det i ethvert led af omsætningskæden er således, at overdrageren hæfter over for erhververen og erhververen har bevaret et krav mod overdrageren.

Springende regres forudsætter, at den, kravet rejses imod, også ville have haft et ansvar over for sin umiddelbare medkontrahent, idet han ikke kan ifalde videregående ansvar, jfr. UfR 1980.1033 H om dårlig fundering, hvor køber rejste krav mod den projekterende ingeniør, men da sælger ikke ville have haft krav mod ham, kunne køber heller ikke gøre noget krav gældende. Jfr. tilsvarende UfR 1994. 79 H om et svampeangreb og andre mangler, som køber imidlertid burde være blevet opmærksom på ved købet, hvorfor han ikke kunne påberåbe sig disse mangler over for sælgeren; andre mangler var så beskedne, at de ikke kunne give grundlag for et forholdsmæssigt afslag, og sælgeren havde ikke pådraget sig erstatningsansvar. Uanset en senere køber havde fået transport i kravet mod sælgeren, var der ikke noget krav at indtræde i. Jfr. om denne dom *Jørgen Nørgaard* i Festskrift til Børge Dahl, p. 193 ff.

Den springende regres kan også være bortfaldet i tilfælde af manglende reklamation eller passivitet fra mellemleddets side, jfr.:

UfR 1992.2 H: I 1972 solgte S villa til K₁, som i 1976 blev videresolgt til K₂ og i 1985 til K₃. Kort efter konstaterede K₃ revner over en pejs. K₃ reklamerede i august 1986 over for K₂, som i januar 1987 reklamerede over for S. Uanset S var ansvarlig, var kravet bortfaldet på grund af manglende reklamation over for S fra såvel K₂'s som tidligere ejeres side.

UfR 1989.938 VL: Et hus var mangelfuldt opført ved forsømmelse fra murersvenden, som blev pålagt erstatningsansvar over for bygherren. Køber fik mindre forholdsmæssigt afslag hos sin sælger (bygherren), end han selv måtte betale sin køber, og sagsøgte murersvenden for erstatning. Da kravet først var blevet rejst over for murersvenden efter forlig i 1987, efter at sagen var rejst i 1983, var der reklameret for sent.

Også *beløbsmæssigt* må princippet i gbl. § 27 i almindelighed føre til, at den oprindelige sælger, der mødes med et direkte krav som følge af den springende regres, ikke kan tilpligtes at udrede større erstatning eller forholdsmæssigt afslag, end hvis det var hans egen medkontrahent, der havde gjort sit krav gældende. Den omstændighed, at det direkte krav begrundes med *retsbrud*, er ikke ensbetydende med, at der foreligger et sådant retsbrud i forhold til den senere køber, som nu gør kravet gældende, at der kan ses bort fra også beløbsmæssige begrænsninger i hvert af de foregående led af omsætningskæden.

Over for professionelle sælgere eller andre professionelle aktører i en ejendoms-handel bedømmes faglige fejl imidlertid efter omstændighederne strengt, således at det derved begåede retsbrud også anses ansvarspådragende over for den senere køber med den følge, at det fulde tab kan kræves erstattet, jfr.:

UfR 1995.484 H: Køber kunne rejse direkte erstatningskrav mod sin sælgers rådgivende og tilsynsførende ingeniør A, som i 1983 havde begået faglige fejl ved at konstatere et svampeangreb og foreskrive utilstrækkelig udbedring heraf. Højesteret statuerede, at K som følge af A's klare, pro-

Afsnit 1. Lovens område og baggrund

professionelle fejl kunne fremsætte et erstatningskrav direkte over for A. Hvis svampeangrebet var blevet udbedret af S i 1983, havde omkostningerne været ca. 90.000 kr. mindre, end da forholdet blev konstateret i 1987, og dette beløb havde A erklæret sig indforstået med at betale. Højesteret dømte imidlertid A til at betale 900.000 kr., som K havde måtte betale i kompensation til den køber, K havde videresolgt ejendommen til i 1987.

En anden side af dette spørgsmål er, om den senere køber kan rejse et krav mod den oprindelige sælger gennem springende regres, som overstiger, hvad køberen kunne have gennemført over for sin egen medkontrahent. Dette må formentlig besvares benægtende.

Det er klart, at køberens tab udgør det absolutte maksimum for, hvad han kan kræve erstattet. Hvis køberen imidlertid på grund af en særlig aftale med sin medkontrahent har accepteret en ansvarsbegrænsning, herunder ved handel med et konkurs- eller dødsbo med sædvanlig ansvarsfrihedsklausul, eller han kun ville kunne kræve forholdsmæssigt afslag hos sin medkontrahent, men den oprindelige sælger har givet en garanti til sin medkontrahent, bør køberen – uden for de ovennævnte klare retsbrudstilfælde – ikke kunne gøre et større krav gældende end det, han kunne rejse over for sin egen sælger. Dette er i overensstemmelse med de synspunkter, *Rosenmeier* giver udtryk for i *Mangler ved fast ejendom*, p. 202 ff.

Vinding Kruse udtaler i *Ejendoms køb*, p. 308 f., at det ikke nødvendigvis bør opstilles som en betingelse, at den senere købers krav mod den oprindelige sælger ikke kan overstige det krav, han kunne have gennemført over for sin egen medkontrahent. Synspunktet støttes på berigelsessynspunktet, idet forf. ikke finder det sikkert, at berigelseslærens begrænsning af kravet til det lidte tab kan gennemføres i disse tilfælde.

Disse bemærkninger kan ikke tiltrædes, jfr. tilsvarende *Jørgen Nørgaard* i *Festskrift til Børge Dahl* 1994, p. 197 ff. og

VLD 12-15/12 1994: Et olieselskab S solgte en grund til K₁, som videresolgte grunden til K₂, hvorefter der under bebyggelse konstateredes forurening. Da K₂, som professionelt boligselskab måtte være forberedt på en så begrænset forurening på en grund, hvor der tidligere havde ligget en benzinstation, kunne K₂ ikke gøre noget mangelskrav gældende hverken mod K₁ eller mod S. [12.afd. B-0381-93]

Såfremt den senere købers medkontrahent er gået konkurs, er der et særligt behov for at kunne gennemføre springende regres. Såfremt betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt, er det almindeligt antaget, at køberens krav ikke begrænses af den formalitet, at kravet ville blive beløbsmæssigt begrænset til dividendens størrelse, hvis kravet skulle gå gennem konkursboet, og denne begrænsning tillægges ingen betydning, jfr. *Vibe Ulfbeck* i *UfR* 1994 B. 204.

5.10. Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v.

Efter Justitsministeriets opfattelse ville det være urimeligt, såfremt et tidligere led, i hvis ejertid en mangel har været til stede, skulle kunne slippe for at hæfte for den pågældende mangel alene på grund af den for ham tilfældige omstændighed, at en senere sælger har besluttet sig for at få lavet en tilstandsrapport og indhente et tilbud på en ejerskifteforsikring.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Loven har derfor i § 2, stk. 5, givet den bestemmelse, at køberen uden aftale herom kan indtræde i sælgerens eventuelle krav mod tidligere sælgere, entreprenører, materialeleverandører m.v.

Der kan ikke heri indlægges nogen stillingtagen til, i hvilket omfang der i øvrigt må antages at kunne indrømmes en køber springende regres for mangelskrav mod tidligere led i kæden. Tværtimod må det antages, at bestemmelsen er medtaget, fordi Justitsministeriet har fundet det tvivlsomt, om springende regres kan støttes på det legale cessionssynspunkt, og det er derfor lovfæstet, at i den nævnte situation er der legal cession.

Indholdet af den springende regres er imidlertid heller ikke mere vidtgående, end hvis der var sket transport skridt for skridt mellem hvert enkelt led i omsætningskæden.

Det udtales udtrykkeligt i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3015, at kravet kun kan gennemføres, hvis det er de samme forhold ved bygningens fysiske tilstand, som efter en trinvis bedømmelse af de enkelte handler begrundes, at køberen ville have haft et krav mod sin sælger, og at sælgeren på sin side ville have haft et krav mod sin sælger etc. Reglen gælder, uanset om det tidligere led er en privat sælger, og uanset om den umiddelbare sælger er under konkurs. Køberens krav mod det tidligere led vil være underlagt de samme begrænsninger, som ville have været gældende i forholdet mellem det tidligere led og dennes aftalepart.

Med denne præcisering synes der ikke grundlag for de kritiske bemærkninger af *Søren Borup Nørgaard* og *Per Vestergaard Pedersen* i UfR 1995 B. 391 f.

6. Reklamationsfrist for Byggematerialer

Ved opførelse eller ombygning af fast ejendom vil entreprenørens ydelse som hovedregel også omfatte de til byggeriet fornødne materialer. Uanset dette vil entrepriseydelsen oftest være den væsentligste del i kontraktsforholdet.

Visse leverancer, f.eks. oliefyr og kedel, radiatorer, termoruder, hårde hvidevarer og lignende, vil imidlertid kunne udskilles fra entrepriseydelsen og betragtes som selvstændige løsøresalg, hvorimod bygningens råmaterialer såsom mursten, tagsten, mørtel, tømmer etc. ofte vil undergå en sådan forarbejdning i forbindelse med indføjelsen i den faste ejendom, at de vil indgå som et integreret led i den samlede entrepriseydelse.

Når entreprisen ikke medfører, at de anvendte materialer taber deres løsørepræg, bør entreprenørens kontraktlige forpligtelser for leveringen af materialerne være som en løsøresælgers. Dette ændrer ikke, at entreprenøren, for så vidt angår disse materialeleverancer, samtidig vil være undergivet entrepriseretlige regler angående indføjningen af materialerne i den faste ejendom. I andre tilfælde må den samlede ydelse derimod bedømmes efter entreprisereglerne.

Når materialeleverancen kan udskilles, vil entreprenøren være ansvarlig for eventuelle mangler ved materialerne efter bestemmelsen i kbl. § 43 – svarende til kbl. § 80 i forbrugerkrøb. På den anden side må en sådan leverance som andre salg være

Afsnit 1. Lovens område og baggrund

undergivet bestemmelserne i kbl. §§ 54 og 83, således at eventuelle mangler ved materialerne skal gøres gældende inden 1 år fra overgivelsen, d.v.s. anbringelsen på byggepladsen, jfr. AB 92 § 10, stk. 3, 2. pkt., eller indføjjelsen i byggeriet eller eventuelt afleveringen af byggeriet.

Bedømmes forholdet derimod efter entreprisreglerne, vil ansvaret principielt være et culpaansvar, jfr. AB 92 § 35, stk. 1. På den anden side forældes kravet over for entreprenøren ikke på 1 år, men er underkastet den 5-årige forældelse i 1908-loven, hvortil kommer, at forældelse på grund af suspensionsreglerne efter omstændighederne først vil indtræde efter 20 års forløb fra kontraheringen at regne.

AB 92 har på dette punkt indført en ny bestemmelse i § 32, stk. 1, jfr. § 36, stk. 1, hvorefter kravet mod entreprenøren kan gøres gældende indtil 5 år fra afleveringen. Samtidig bestemmes, at forældelsesreglerne i 1908-loven ikke finder anvendelse i disse tilfælde, det vil navnlig sige, at 5-års fristen ikke suspenderes af de i 1908-lovens § 3 nævnte tilfælde, men at forældelse til gengæld afbrydes ved en simpel meddelelse og ikke kræver anerkendelse eller retsskridt. Når der er reklameret rettidigt efter AB 92, løber en ny 5-årig forældelse, hvor 1908-loven finder anvendelse, således at der i givet fald skal ske anerkendelse af kravet eller anlægges voldgiftssag inden yderligere 5 år er gået, jfr. *Erik Hørlyck*, *Entreprise og Licitation*, p. 336.

Skal en vaskekumme eller badekar udskiftes på et badeværelse, vil VVS-installatørens levering af vaskekummen eller badekarret skulle betragtes som køb, hvorimod selve monteringen skal bedømmes efter entreprisreglerne, jfr. f.eks. UfR 1987.92 H. Det samme gælder, for så vidt angår håndværkernes levering og montering af faste lamper, døre, vinduer, låse, radiatorer, el-varmeapparater etc.

Hvis der derimod er tale om opsætning af trapper, lægning af gulve og lofter, el- og VVS-arbejder og anvendelse af egentlige bygningsmaterialer, hvor materialerne leveres af entreprenøren, vil entreprenørens ydelse sædvanligvis ikke kunne opdeles, men må i sin helhed betragtes som entreprise.

Køb af et præfabrikeret sommerhus til anbringelse på køberens grund vil være løsørekøb. Det er uden betydning, om sælgeren kun har påtaget sig at levere huset på grunden, eller om han yderligere skal foretage tilpasning og tilslutning til forskellige installationer, men denne montering vil isoleret set blive bedømt som entreprise.

Skal sælgeren sørge for støbning af fundamentet, lægning af kloak m.v. og anbringe huset på det således udførte fundament og tilslutte til kloakken, vil der i denne relation være tale om udførelse af anlæg på fast ejendom, men selve leverancen af det præfabrikerede sommerhus må fortsat betragtes som løsørekøb.

Tilsvarende synspunkter kan anlægges på levering af standardiserede carporte, swimming-pools etc.

Når en leverandør har påtaget sig at levere materialer til entreprenøren eller bygherren i henhold til AB 92, er der ingen tvivl om, at købelovens regler, herunder reglen i kbl. §§ 54 og 83, er fraveget. Det samme må antages at være tilfældet, når der sker leverance af materialer til byggeriet i forbindelse med en entreprise, for hvilken AB 92 er vedtaget, idet AB 92 angår arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

AB 92 § 10, stk. 4 bestemmer nu udtrykkeligt, at materialer og andre leverancer til arbejdet skal være leveret med 5 års leverandøransvar for mangler ved leverancen, regnet fra aflevering af arbejdet, dog ikke ud over 6 år fra levering til lager eller videresalg. Kravet skal endvidere kunne rettes direkte mod leverandøren, og han skal acceptere at lade tvister afgøre af Voldgiftsretten for Bygge- og Anlægsvirksomhed.

Såvel kbl. § 54 som kbl. § 83 indeholder den bestemmelse, at den 1-årige forældelsesfrist ikke kan påberåbes af sælgeren, hvis han har påtaget sig at indestå for genstanden i længere tid.

I Betænkning 845/1978 om Forbrugerløb, p. 86, udtales det, at den indeståelse fra sælgerens side, som er nævnt i kbl. § 83, ikke blot foreligger ved udtrykkelige garantier af længere varighed, men også ved garantier for holdbarhed eller andre egenskaber, medmindre de naturligt er tidsmæssigt begrænsede. Selv da kan det imidlertid i henhold til de givne udtalelser ikke udelukkes, at garantien må fortolkes således, at den angår holdbarhed i længere tid end svarende til den absolutte reklamationfrist.

Disse bemærkninger er tillagt mere generel betydning, jfr. således tilsvarende *Børge Dahl*, Købeloven af 1980, UfR 1981 B.158, som dér antog, at motivudtalelserne i Forbrugerløb Bem. sp. 2160 ville få afsmittende virkning på fortolkningen af kbl. § 54. Uanset om sælgers garantier, indeståelser eller præcise angivelse af egenskaber ved salgsgenstanden i helt særlige tilfælde måske kan fortolkes som anført ovenfor, synes det dog for vidtgående, når det gøres gældende, at den, som køber et parti mursten til opførelse af et selvbyggerhus, også efter forældelsesfristens udløb bør kunne påberåbe sig, at stenene ikke er vejrbestandige, fordi det i så henseende må være klart, at det er af afgørende betydning for køberen, at genstanden kan holde i en årrække. Det kan måske, som anført af Købelovudvalget, anses for urimeligt, om sælgeren af murstenene i en sådan situation ikke skulle kunne mødes med noget mangelskrav. På den anden side vil en fortolkning som den foreslåede føre til ganske betydelig usikkerhed dels ved afgørelsen af, hvilke genstande der falder ind under en regel om, at sælgeren anses stiltiende at indestå for genstanden ud over lovens forældelsesfrist, dels angående fastsættelsen af den periode, i hvilken genstanden antages at skulle kunne holde. En sådan regel må nu anses afvist af retspraksis.

Denne retstilstand er ikke indført på kbl. § 54's område og heller ikke i forbrugerløb.

Retspraksis vedrørende entreprenørens materialeleverancer har hverken været klar eller konsekvent. Om tegltagsten kan henvises til UfR 1982.915 ØL, der frifandt en leverandør af tegltagsten, allerede fordi fristen i kbl. § 54 var overskredet. I UfR 1985.880 H blev en muremester, der havde lagt tag på et parcelhus med teglsten leveret til ham på foranledning af en anden entreprenør på bygherrens vegne, frifundet for mangler ved de leverede teglsten, da muremesteren ikke selv havde valgt teglstenene eller stået for indkøbet af dem, og i øvrigt ikke havde begået nogen fejl. ØLD 9-17/9 1984 [9. afd. – 15/1984] om mangelfulde ståldragere leveret til byggeri frifandt leverandøren, da der var reklameret for sent efter kbl. § 54.

Den norske Kbl. § 32, som tillige regulerer forbrugerløb, jfr. § 32, stk. 3, 1. pkt., har nu for forbrugerløbs vedkommende indføjet en særregel af følgende indhold:

»Når tingen eller dele deraf ved sædvanlig brug påregnes at vare væsentligt længere [end 2 år], er fristen for at reklamere 5 år. ... «

Udtrykket påregnes (»er ment at vare«) er ikke et subjektivt begreb, men henviser til de såkaldt varige forbrugsgoder såsom hårde hvidevarer, TV, biler, byggematerialer og lignende, jfr. opreg-

Afsnit 1. Lovens område og baggrund

ningen i Innst. O. nr. 51 1987/88 Bilag 2, p. 35 f. Andre goder er omfattet af den generelle 2-års forældelsesfrist.

Jfr. om denne bestemmelse *Bergem-Rognlien*, Købsloven p. 184 ff.

Betænkning 1276/1994 har foreslået denne uoverensstemmelse mellem de køberetlige og de entrepriseretlige regler løst ved en tilføjelse til kbl. §§ 54 og 83 for så vidt angår byggematerialer.

Det udtales herom i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 2996, at byggematerialer er bestemt til at indgå i produkter, der forventes at kunne holde meget længe. På grundlag af Boligministeriets erfaringer med den kvalitetssikringsordning, som blev gennemført for statsligt og statstøttet byggeri i midten af 1980'erne, må det antages, at en betydelig del af de mangler ved byggematerialer, som forekommer i praksis, først giver sig udslag efter mere end 1 års forløb, dvs. først efter udløbet af den reklamationsfrist, der gælder efter købeloven. Derimod giver sådanne materialefejl sig normalt udslag, der i hvert fald kan konstateres af en fagmand, inden 5 år fra afleveringen af byggeriet.

Med hensyn til den i AB 92 indeholdte byggeleveranceklause, hvorefter entreprenøren skal sørge for, at materialeleverandørerne påtager sig at hæfte for mangler ved byggematerialerne i 5 år, accepterer leverandører af byggematerialer efter det for Justitsministeriet oplyste som regel et vilkår om 5-års hæftelse ved større entreprisefirmaers køb af byggematerialer. Derimod er det i praksis vanskeligt for mindre håndværkere og for forbrugere, der selv indkøber byggematerialer, at opnå en sådan accept.

Efter Justitsministeriets opfattelse bør den lovbestemte reklamationsfrist så vidt muligt svare til den, der gælder efter reglerne i AB 92. Herved kan det sikres, at der gælder en længere reklamationsfrist med hensyn til mangler ved byggematerialer, uanset af hvem og i hvilken forbindelse materialerne købes.

Problemet er som anført ved fortolkningen af kbl. §§ 54 og 83 at afgrænse de materialer, om hvilke køberen normalt må kunne forvente, at de har en betydelig længere holdbarhed end 1 år. Dette forhold er påpeget i forbindelse med Trælasthandlerunionens gentagne spørgsmål til Folketingets Retsudvalg, uden at der dog i den forbindelse skete nogen særlig uddybning af, hvad der skal forstås ved *byggematerialer*.

Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. har løst opgaven ved at indføre et nyt stk. 2 i kbl. § 54 og tilsvarende i kbl. § 83 med sålydende formulering:

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.

Det løser ikke umiddelbart problemet om, hvad byggematerialer er. Der henvises til gennemgangen af dette spørgsmål i AFSNIT 10 nedenfor.

7. Lovens Anvendelsesområde

Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. regulerer to hovedområder, men indeholder en række yderligere regelsæt, som tildels supplerer de to hovedområder. Tyngden i loven ligger i bestemmelserne, der

- Udelukker mangelsbeføjelser ved handel med fast ejendom (Kapitel 1).
- Indrømmer fortrydelsesret for køberen af fast ejendom (Kapitel 2) og bestilleren af bygning til opførelse (Kapitel 3).

Herudover giver loven bestemmelser om

- Springende regres (§ 2, stk. 5).
- Godtgørelseskrav mod den bygningssagkyndige (§ 3, stk. 1, 2. pkt.).
- Professionelle rådgiveres honorarkrav (§ 20).
- Refusion af stempel af dokumenter (Stempelovens § 29).
- Den absolutte reklamationsfrist ved køb af byggematerialer (kbl. §§ 54 og 83).

Kortfattet kan disse regler sammenfattes således.

Udelukkelse af Mangelsbeføjelser

Køberen af en fast ejendom, der har tjent som beboelse for sælgeren eller skal tjene som beboelse for køberen – eller begge dele – kan ikke rejse mangelskrav mod sælgeren overhovedet i anledning af fysiske mangler ved bygningen, såfremt sælgeren inden aftaleindgåelsen har udleveret en tilstandsrapport vedrørende bygningens fysiske tilstand til køberen og har givet køberen oplysning om adgangen til at tegne ejerskifteforsikring mod skjulte mangler ved bygningen – eller oplysning om, hvilke konkrete forhold ved bygningen der udelukker tegning af sådan ejerskifteforsikring. Også erhvervsdrivende sælgere kan påberåbe sig mangelsfritagelsesbestemmelserne i Lovens Kapitel 1.

Mangelskrav kan dog gøres gældende, hvis sælgeren har garanteret det pågældende forhold eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

Bestemmelserne udelukker ikke sædvanlige mangelsbeføjelser over for vanhjemmel eller ulovlige bygningsindretninger eller mangler, der ikke vedrører bygningen.

Hvis sælgeren ikke har givet køberen både behørig tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring, kan køberen gøre sædvanlige mangelsbeføjelser gældende. Køberen kan tillige, uanset tilstandsrapport og ejerskifteforsikring, gøre erstatningskrav gældende over sælgeren, hvis sælgeren har opført bygningen med salg for øje.

Fortrydelsesret ved Køb af Fast Ejendom

Køberen af en fast ejendom, der skal tjene som beboelse for køberen, kan fortryde købet og frigøre sig fra aftalen, såfremt meddelelse derom er kommet frem til sælgeren senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse. Har sælger opført ejendommen med salg for øje, eller er sælgers hovederhverv at sælge fast ejendom, og har sæl-

Afsnit 1. Lovens område og baggrund

geren handlet som led i dette erhverv, kan fortrydelse ske, uden at køber skal betale noget derfor. I andre tilfælde skal køberen betale en godtgørelse på 1 pct. af købesummen til sælgeren.

Fortrydelsesret ved Opførelse af Fast Ejendom

Den, der køber eller bestiller opførelse af en bygning som en totalleverance fra en entreprenør, kan fortryde købet eller bestillingen og frigøre sig fra aftalen, når bygningen såvel efter sin art som rent faktisk er bestemt til en- eller tofamiliesbeboelse for bestilleren, såfremt meddelelse derom er kommet frem til entreprenøren senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse. Entreprenøren kan ikke kræve nogen godtgørelse af bestilleren i den anledning, men kan alene kræve vederlag for arbejde, som efter aftalen allerede skulle være udført, og som er udført.

Springende Regres

Når køberen som følge af bestemmelserne i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. ikke kan rejse mangelskrav mod sælgeren, uanset bygningens fysiske tilstand efter gældende regler i øvrigt er mangelfuld, skal køberen kunne 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. Et sådant krav forudsætter ikke aftale herom mellem køber og sælger.

Det må forudsættes, at køberens krav ikke kan overstige, hvad køberen i kraft af almindelige retsgrundsætninger ville have kunnet gøre gældende over for sælgeren, hvis der ikke havde foreligget en tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring. Man kan imidlertid ikke se bort fra, at tilstandsrapporten alligevel begrænser køberens krav også over for tidligere omsætningsled, idet køberen heller ikke over for disse kan påberåbe sig forhold, der er anført i tilstandsrapporten.

Rådgivernes Honorarkrav

Når en ejendomshandel er kommet i stand ved underskrift af slutseddel, har ejendomsformidleren optjent sit honorar, uanset ejendomshandlen efterfølgende alligevel ikke bliver gennemført, f.eks. fordi en af parterne misligholder aftalen, således at den anden part hæver handlen. Det samme er tilfældet, hvis parterne bliver enige om alligevel ikke at gennemføre ejendomshandlen.

Honoraret bortfalder imidlertid, hvis ejendomshandlen ikke kan gennemføres på grund af forhold hos den part, ejendomsformidleren ikke repræsenterer, jfr. Lov om Omsætning af Fast Ejendom, § 11, stk. 2, f.eks. hvis den af ejendomsformidleren anviste køber ikke kan godkendes som ny debitor af realkreditinstituttet eller i øvrigt ikke kan skaffe finansieringen. Er der knyttet betingelser til ejendomshandlen, er honoraret først optjent, når betingelsen er opfyldt.

Når Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. giver køber adgang til at træde tilbage fra aftalen ved at gøre fortrydelsesretten gældende, må

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

man tilsvarende antage, at ejendomshandlen ikke er endelig, før fortrydelsesfristen er udløbet, uden at fortrydelsesretten er udøvet.

Der bør derfor heller ikke betales honorar til ejendomsformidleren, hvis honoraret – som det er almindeligt – kun forfalder, hvis der etableres en ejendomshandel, jfr. § 11 i Lov om Omsætning af Fast Ejendom. For at afskære enhver tvivl herom er dette præciseret i Lovens § 20.

Bestemmelsen finder kun anvendelse i tilfælde, hvor køberen træder tilbage i medfør af Lovens Kapitel 2. Udnytter bestilleren fortrydelsesretten i Lovens Kapitel 3, må det afgøres ved fortolkning af aftalen med en eventuel professionel rådgiver, om denne skal have honorar for den ydede rådgivning, uanset den ikke udnyttes af bestilleren.

Stempelrefusion

Efter de gældende regler i stempelafgiftsloven er der mulighed for, at stempelmyndigheden efter ansøgning godtgør stempel, som er anvendt i forbindelse med dokumenter vedrørende et retsforhold, som ikke kommer til eksistens, eller vedrørende en aftale, som annulleres.

Skødestemplet kan forventes godtgjort, hvis ejendomshandlen hæves inden overtagelsesdagen, og stemplet på et pantebrev, hvis lånet aldrig er optaget. Det kræves efter praksis yderligere, at ansøgningen indgives forholdsvis kort tid efter, at dokumentet er stemplet, sædvanligvis inden for 3 måneder.

Efter denne praksis bør stemplet i almindelig kunne fås refunderet, hvis køberen udøver fortrydelsesretten i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v., men dels har parterne ikke et retskrav på stempelrefusion, dels kan der være tilfælde, hvor fortrydelsesretten kan gennemføres, uanset retsforholdet af stempelmyndighederne anses kommet til eksistens.

Loven har ved en ændring i Stempelovens § 29, stk. 1, ved tilføjelse af et nyt punktum givet parterne et egentligt *retskrav* på at få erlagt stempel af aftaledokumenter refunderet efter anmodning. Dette gælder uanset om tilbagetrædelse sker efter regler i Lovens Kapitel 2 eller Kapitel 3.

Reklamation – Forældelse

Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. har benyttet lejligheden til at ændre kbl. §§ 54 og § 83, således at der ved køb af byggematerialer er en absolut reklamationsfrist frist på 5 år fra byggeriets aflevering, dog højst 6 år fra overgivelsen af materialerne til køberen. Dermed bringes fristen i kbl. §§ 54 og 83 for disse materials vedkommende i overensstemmelse med AB 92 § 10, stk. 4 og 5 og AB 92 § 36.

Ændringen i kbl. § 54, stk. 2, jfr. kbl. § 83, stk. 2, gælder imidlertid for ethvert køb af byggematerialer, uanset hvad byggematerialerne anvendes til, og således navnlig også, uanset byggematerialerne ikke skal indgå i et byggeri, hvor AB 92 er vedtaget.

Hertil kommer, at der ikke er ganske klart, hvad der skal forstås ved byggematerialer.

8. Afsluttende Vurdering

Alt i alt må Loven forventes at ville opfylde det tilsigtede formål: at eliminere mangelssager vedrørende overdragelse af privatboliger. Det sker imidlertid ikke som forudsat neutralt for begge parter, men på bekostning af køberen, som skal træffe beslutning om, hvorvidt han vil tegne den tilbudte ejerskifteforsikring eller løbe risikoen for, at der kun er de fejl og mangler, tilstandsrapporten omtaler, eller at yderligere fejl burde være opdaget af den bygningssagkyndige og medtaget i rapporten, således at et erstatningskrav kan rettes mod den bygningssagkyndige. Tegnes der ikke ejerskifteforsikringer på de sunde ejendomme, må det omvendt antages, at præmieniveauet på de mere tvivlsomme ejendomme eller selvrisikoen bliver forholdsvis høje beløb. Det kommer til at bero på, om der er tale om et sælgers marked eller et købers marked vedrørende handel med ejerboliger, når det skal afgøres, om omkostningen må afholdes af køber selv, eller den kan væltes over på sælger i form af prisreduktion.

Ejendomsformidlerne og advokaterne får en vigtig opgave med at redegøre for reglerne og mulighederne samt de dermed forbundne omkostninger og deres betydning for købesummens fastsættelse. Der henvises til den selvstændige redegørelse herfor i AFSNIT 9.

Loven gør det nødvendigt, at man gør sig klart, hvorledes de kriterier, Loven arbejder med, skal anvendes i praksis. Som nogle af hovedingredienserne kan nævnes

- Hvad er en fast ejendom i relation til muligheden for at udelukke mangelsbeføjelser i medfør af Kapitel 1 og fortryde købet i medfør af Kapitel 2?
- Hvad er en bygnings fysiske tilstand ? Hvorledes afgrænses bygningen over for bygningsindretninger med en vis tilknytning til bygningen, f.eks. terrasser, carport etc.?
- Hvad er beboelse?
- Hvad er en erhvervsdrivende?
- Hvornår foreligger en totalløsning, som er omfattet af Lovens § 14?
- Hvad forstås ved byggematerialer?

Hertil kommer, hvorledes tilstandsrapporterne skal udformes og udfyldes og hvorledes ansvaret for de bygningssagkyndiges udarbejdelse af tilstandsrapporterne vil blive bedømt. Der vil formentlig gå nogen tid, før der er etableret en nogenlunde ensartet standard. Først når det er sket, kan forsikringsselskaberne tilfere ejerskifteforsikringerne korrekt.

Uanset enfamilieboligen er fællesnævner for Lovens Kapitel 1 og 2, må man gøre sig klart, at det ikke er alle dele af ejendommen, der kan være omfattet af mangelsreglerne i Kapitel 1, mens fortrydelsesretten i Kapitel 2 naturligvis angår hele ejendommen. Man vil også konstatere, at en erhvervsdrivende i nogle situationer sidestilles med forbrugeren, og at der i øvrigt opereres med flere varianter af begrebet i de forskellige bestemmelser.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

en vil ændre retsstillingen ganske betydeligt, og det vil altid medføre usikkerhed, ert fald i en periode. Det er dog bedre, at det sker på denne måde ved lovgivning, som sælger og køber kan indrette sig på, end udelukkende ved retspraksis, således som det skete i 1980'erne for det forholdsmæssige afslags vedkommende.

Det må imidlertid beklages, at loven er blevet gennemført så forholdsvis hurtigt, som tilfældet har været, idet der ikke har været tid til, at ejendomsformidlere, advokater, forsikringsselskaber, pengeinstitutter og andre, der deltager i eller rådgiver om overdragelse af fast ejendom, har kunnet sætte sig ind i det nye regelsæt, og de bekendtgørelser, der har skullet regulere udarbejdelse af tilstandsrapporter, er først blevet offentliggjort umiddelbart før lovens ikrafttræden. Det forekommer helt unødvendigt, at Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. skulle træde i kraft allerede 1. januar 1996, og det er måske ovenikøbet uheldigt at lade en sådan lov træde i kraft ved årsskiftet i stedet for midt i året.

AFSNIT 2

Handel med fast ejendom

Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. giver visse regler om mangelskrav ved handel med fast ejendom, der tjener som bolig for enten sælger eller køber – eller typisk for dem begge.

Lovens Kapitel 1 har overskriften: *Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikring*. Denne overskrift dækker over bestemmelser, som udelukker mangelskrav ved handel med ejerboliger, når der i forbindelse med ejendomshandlen forelægges en tilstandsrapport for køberen, og han samtidig får oplysning om adgangen til at tegne en særlig ejerskifteforsikring.

1. Ejendomsoverdragelse

Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af fast ejendom m.v. omfatter ikke enhver overdragelse af en fast ejendom. Det er heller ikke korrekt at sige, at Loven omhandler forbruger køb af fast ejendom. Afgrænsningen af anvendelsesområdet er derimod helt særegent for Loven.

Lovens § 1 er sålydende:

§ 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, jfr. 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.

Lovens § 1 afgrænser således de faste ejendomme, hvor køberens mangelsbeføjelser under de i øvrigt fastlagte betingelser bortfalder.

Loven giver derimod ingen nærmere bestemmelse om, hvad der skal forstås ved en *fast ejendom*. Her henviser Loven til den almindelige forståelse af dette begreb, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3009, med de særlige undtagelser, der er nævnt i § 1, stk. 2.

1.1. Fast Ejendom

Fast ejendom er først og fremmest ubebygget grund og grund med derpå værende bygning, uanset om grunden består af et enkelt eller flere matrikelnumre eller en del af et matrikelnummer eller umatrikuleret areal. Ejerlejligheder og ideelle andele af fast ejendom overdrages ligeledes efter reglerne om fast ejendom, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3009.

Også bygning på lejet grund, jfr. f.eks. UfR 1953.508 H, eller på søterritoriet betragtes som en selvstændig fast ejendom.

Andels- og aktielejligheder giver derimod ikke den enkelte andelshaver eller aktionær ejendomsret hverken til den enkelte lejlighed eller til en ideel andel af den samlede ejendom, men alene brugsret til lejligheden, og det er denne brugsret sammen med ejendomsret til inventar og andet løsøre, der er indlagt i lejligheden, der overdrages. Sådanne andele og aktier er løsøre. Det samme gælder andre adkomstdokumenter, der giver ejeren brugsret til en bolig.

Lov om Omsætning af Fast Ejendom omfatter tillige andels- og aktielejligheder, og det har derfor været nødvendigt at definere »fast ejendom«, således som dette begreb skal forstås i den lov, jfr. § 1, stk. 6.

Der henvises til opremsningen i Betænkning 1110/1987, p. 133 f., og Betænkning 1276/1994, p. 206. Opregningen er ikke udtømmende, idet der eventuelt senere kan opstå nye retlige ejendomsformer.

Sondringen mellem fast ejendom og løsøre kan i visse henseender give anledning til tvivl. Køb af bygning på lejet grund er som nævnt køb af fast ejendom, mens køb af bygning til nedrivning, grus og andre råstoffer, som henligger på fast ejendom, afgrøde og træer på rod, er løsørekøb. Det samme gælder køb af byggesæt eller selvbyggerhus, jfr. f.eks. UfR 1976.555 H, eller sommerhus til opførelse eller anbringelse på køberens grund hovedsagelig ved køberens egen foranstaltning, smh. UfR 1991.733 VL.

Vejledende for sondringen mellem løsøre og fast ejendom vil være, om der foreligger en fast ejendom, således at dispositioner derover falder ind under tinglysningslovens bestemmelser, jfr. navnlig afgrænsningen i TL §§ 1, 10 og 19, sammenholdt med Udstykningslovens § 1.

1.2. Undtagelser

§ 1, stk. 2, undtager handel med *ubebygget grund og landbrugsejendomme* undergivet landbrugspligt fra regler i Kapitel 1, uanset der klart er tale om fast ejendom i sædvanlig forstand.

Ubebyggede grunde er undtaget, fordi reglerne i Kapitel 1 fritager sælgeren for mangelsansvar for fysiske mangler ved bygning på den faste ejendom. Det vil derfor være uden indhold at lade køb af ubebyggede grunde være omfattet af reglerne i Kapitel 1.

Derimod finder Lovens Kapitel 2 og 3 også anvendelse på køb af ubebyggede grunde, herunder tilfælde, hvor det samtidig aftales, at der skal opføres en bygning på grunden, således at køberen indrømmes *fortrydelsesret* i medfør af Lovens §§ 6 og 14, jfr. FT 194/95, Tillæg A, sp. 3023 og 3029.

Når *landbrugsejendomme* er undtaget fra bestemmelserne i Lovens Kapitel 1, beror det på det yderligere kriterium i § 1, stk. 1, at ejendommen *hovedsagelig* skal anvendes til beboelse. I Betænkning nr. 1276/1994 foreslog udvalget, at der ved afgørelsen af, om en landbrugsejendom er omfattet af reglerne, skulle lægges vægt på, om ejendommen har en erhvervmæssig fremtræden, jfr. betænkningens s. 208.

Et sådant kriterium fandt Justitsministeriet imidlertid temmelig upræcist, og det blev derfor af retstekniske grunde valgt generelt at undtage landbrugsejendomme fra reglerne i Kapitel 1. Samme undtagelse er indeholdt i § 6, stk. 2, 2. pkt., og må antages også at begrænse anvendelsesområdet for § 14.

2. Køb af Fast Ejendom

I henhold til Lovens § 1 finder Kapitel 1 anvendelse på *køb* af fast ejendom. Køb foreligger, når køberen betaler købesummen med penge, herunder ved overtagelse af sælgerens gældsforpligtelser i henhold til pantebreve, som forbliver indestående i ejendommen eller optagelse af nye lån, hvoraf provenuet anvendes til betaling af købesummen.

Det udtales i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3009, at bestemmelserne i Kapitel 1 også vil gælde ved *bytte* (mageskifte) af fast ejendom, uden at det er fundet nødvendigt at anføre dette udtrykkeligt i lovteksten.

3. Forbrugerbeskyttelse

Reglerne i Kapitel 1 finder anvendelse, hvis enten sælger ved aftalens indgåelse hovedsagelig anvender ejendommen til beboelse eller ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen. Det typiske anvendelsesområde for bestemmelserne i Kapitel 1 vil derfor være en privatpersons salg af sin hidtidige bolig eller en privatpersons køb af en fast ejendom med henblik på selv at tage den i brug til beboelse.

Hvis sælgeren handler erhvervsmæssigt, vil der foreligge et *forbrugerkøb*, således som dette er defineret i kbl. § 4 a, bortset fra at denne bestemmelse kun omhandler løsørekøb.

Efter denne bestemmelse er forbrugerkøb et køb, som en køber (forbruger) foretager hos en erhvervsdrivende, der handler som led i sit erhverv, når køberen hovedsagelig handler uden for sit erhverv. Sælgeren har bevisbyrden for, at købet ikke er et forbrugerkøb.

Kapitel 1 er imidlertid ikke begrænset til forbrugerkøb, idet også handel med fast ejendom mellem parter, der ikke handler erhvervsmæssigt med fast ejendom, er omfattet af bestemmelserne, når ejendommen tjener som bolig for mindst den ene af dem. Endvidere finder bestemmelserne anvendelse, når sælgeren er en privatperson, mens køber handler erhvervsmæssigt, hvilket heller ikke er forbrugerkøb, men Kapitel 1 kan fraviges til skade for den, der handler erhvervsmæssigt.

Bestemmelserne i Kapitel 2 og 3 finder kun anvendelse, hvis ejendommen eller den bygning, der skal opføres, hovedsagelig er bestemt til *beboelse for køberen*, i Kapitel 3 dog udvidet til også at omfatte tofamiliehuse. Kapitel 2 finder anvendelse, uanset om sælgeren er en privatperson eller

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

erhvervsdrivende, men har sælgeren som erhverv at handle med fast ejendom, kan køberen fortryde uden at skulle betale en godtgørelse til sælgeren. I Kapitel 3 skal sælgeren/entreprenøren være en erhvervsdrivende, der handler som led i sit erhverv.

Når Lovens titel er Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v., må dette således ikke forstås som beskyttelse af køberen i forbruger køb af fast ejendom. Tværtimod giver Lovens Kapitel 1 bestemmelserne om *beskyttelse af sælgeren*, også selv om sælgeren handler som led i sit erhverv, hvilket ikke er genstanden for beskyttelsen i forbruger køb.

Indrømmelse af fortrydelsesret i Lovens Kapitel 2 og 3 er derimod *beskyttelse af køberen*, men ikke nødvendigvis i forbruger køb.

Endelig giver den udvidede reklamationsregel i kbl. § 54, stk. 2, yderligere beføjelser også til den *erhvervsdrivende køber*, mens kbl. § 83 alene finder anvendelse i forbruger køb.

4. Beboelse

Bestemmelserne i Lovens Kapitel 1 finder som anført anvendelse, når ejendommen *hovedsagelig* tjener sælgeren til *beboelse* eller ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen.

Kriteriet er således også opfyldt ved salg af egen bolig til en erhvervsdrivende, der vil benytte ejendommen til forretning eller til udlejning. Det må dog herved bemærkes, at i områder, hvor Lov om midlertidig Regulering af Boligforholdene gælder, kan en ejendom, der hidtil har været benyttet til helårsbeboelse, ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tages i brug til andet formål. Har sælgeren benyttet ejendommen som sin bolig, må køberen derfor også tage den i brug til beboelse eller leje den ud til beboelse.

Ved privatpersoners køb af en ejendom fra et kreditinstitut eller anden erhvervsdrivende, der har haft pant i ejendommen eller blot overtaget ejendommen på auktion som lysthavende, finder Lovens Kapitel 1 også anvendelse.

Lovens § 6, stk. 2, 1. pkt., bestemmer, at køber ikke har fortrydelsesret, når han køber ejendommen på auktion eller efter at der køber bekendt er indgivet begæring om tvangsauktion over ejendommen. Det udelukker dog ikke købers fortrydelsesret, når han køber fra den, der har overtaget ejendommen på auktion, eller efter at der var indgivet begæring om tvangsauktion.

Også nyopførte ejendomme eller ejendomme, der hidtil har været anvendt til andre formål, men nu er omdannet til beboelseslokaler, der er genstand for førstegangssalg, vil være omfattet af Lovens Kapitel 1 – og også Kapitel 2 – når køberen skal benytte ejendommen til beboelse.

Ejendommen er hovedsagelig bestemt til beboelse for køberen eller anvendt til beboelse for sælgeren, hvis den pågældende ved siden af benyttelsen af ejendommen til beboelse for sig og sin familie har drevet en mindre virksomhed fra ejendommen, f.eks. et liberalt erhverv i noget af ejendommen eller et mindre værksted. Er ejendommen derimod en erhvervs ejendom, hvor der i en mindre del er indrettet en

Afsnit 2. Handel med fast ejendom

lejlighed til virksomhedens indehaver, falder ejendommen uden for Lovens anvendelsesområde.

Som anført ovenfor har man for at undgå afgrænsningsvanskeligheder for landbrugsejendommenes vedkommende valgt helt at undtage dem fra Lovens anvendelsesområde, når landbrugsejendommen er undergivet landbrugspligt.

En ubebygget grund kan i sagens natur ikke have tjent som bolig for sælgeren. Såfremt køberen erhverver den med henblik på opførelse af en bolig for sig og familien, falder købet alligevel ind under Lovens anvendelsesområde, dog ikke Kapitel 1 på grund af den særlige undtagelse i § 1, stk. 2, og fordi Kapitel 1 alene angår fysiske mangler ved bygninger.

Det må antages, at Loven også finder anvendelse, når køberen ikke selv agter at benytte ejendommen til beboelse, men har købt ejendommen for at lade familiemedlemmer eller andre, som køberen har en privat interesse i at skaffe en bolig, bebo ejendommen, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3009. Det samme må gælde, hvor det er sælgeren, der har ladet sådanne personer benytte ejendommen, uanset købers egen benyttelse af ejendommen ikke kvalificerer til at Loven finder anvendelse, f.eks. fordi køber har erhvervet ejendommen med udlejning for øje. Endelig må en ejendom anses benyttet til beboelse for ejeren, selvom han har ladet et fuldt ejet anpartsselskab stå som formel ejer, i hvert fald, men næppe kun hvis selskabet alene har til formål at eje denne ejendom.

Det anføres tilsvarende i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3009, at også en ejerlejlighedsforening i den foreliggende sammenhæng normalt må identificeres med den ejer, hvis lejlighed foreningen har overtaget, således at ejerlejlighedsforeningens salg af en lejlighed, der hidtil har været anvendt til beboelse, er omfattet af reglerne i Kapitel 1, uanset hvorledes køber benytter ejerlejligheden.

Overdragelse af udlejningsejendomme, hvor hverken sælger eller køber bebor ejendommen, falder uden for Lovens anvendelsesområde, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3009. Det er imidlertid uden betydning, om sælger bor i en af lejlighederne i en udlejningsejendom, der omfatter flere lejligheder, eller køber flytter ind i en af lejlighederne i udlejningsejendommen.

Kapitel 3 omfatter dog også opførelse af tofamiliesejendomme, når køberen/bestilleren skal bebo den ene af disse lejligheder.

Reglerne i Kapitel 1 finder anvendelse, uanset om ejendommen har været anvendt til eller skal anvendes til *helårsbolig* eller *fritidsbolig*. Også køb af sommerhusejendomme er således reguleret af Loven.

Dette burde være anført i bemærkningerne til Lovens § 1 og ikke først ved § 14, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3030. Der er dog ingen tvivl om resultatet, som også fremgår af Betænkning 1276/1994, p. 207 if.

Også Lovens Kapitel 2 og 3 finder anvendelse på handel med sommerhusejendomme, hvis køberen ikke erhverver ejendommen som led i sit erhverv, men for at benytte sommerhuset for sig eller sin familie.

5. Udelukkelse af Mangelsbeføjelser

5.1. Mangelstilfælde

Ved Erhvervelse af en enfamiliebolig vil køber næsten altid være en privatperson. Førstegangssælger vil derimod ofte være professionel bygherre eller ejendomshandler, men ved videresalg er sælgeren også næsten altid en privatperson. De fleste ejendomshandler om enfamilieboliger indgås således mellem to privatpersoner, der begge er »forbrugere«.

I sådanne tilfælde foreligger der som nævnt ovenfor ikke forbruger køb i teknisk forstand, jfr. kbl. § 4 a, som forudsætter, at sælger er en erhvervsdrivende, der handler som led i sit erhverv. Det var også en af grundene til, at Forbrugerkommissionen afstod fra at foreslå nærmere regler om overdragelse af fast ejendom, hvor begge parter er forbrugere og begge har behov for beskyttelse.

Opgaven har derfor ikke været at beskytte den ene – og typisk svage – part over for den anden part, men at tilvejebringe en retstilstand, hvor *begge parter* beskyttes mod overraskelser, når det, ukendt for dem begge, viser sig, at den solgte ejerbolig var behæftet med mangler.

Dette har loven søgt at løse ved at give regler, der fører til, at fejl ved ejendommen ikke kan betragtes som mangler.

I AFSNIT 1, punkt 3.1, er redegjort nærmere for, hvad der forstås ved en mangel ved fast ejendom. Det er et fællestræk, at der ikke kan foreligge en mangel, hvis køberen ikke er blevet skuffet over ejendommens egenskaber, enten fordi sælgeren har garanteret tilstedeværelsen af positive egenskaber eller fraværet af negative forhold, eller fordi køberen på grundlag af aftalen i øvrigt og de aftaleindgåelsen ledsagende omstændigheder har haft føje til at forvente tilstedeværelsen af bestemte egenskaber eller en vis generel standard.

Sælgeren kan undgå, at køberen bliver skuffet, hvis han lader køberen gennemgå ejendommen inden aftalens indgåelse. Uanset køberen ikke benytter sig af denne mulighed, eller hans gennemgang er så overfladisk, at han ikke opdager åbenlyse mangler, vil køberen i en sådan situation være klar over, at han kun har sig selv at takke for sin skuffelse over ejendommens tilstand, når han efterfølgende bliver klar over disse forhold. Tilsvarende undgås skuffelser, når sælgeren opfylder sin loyale oplysningspligt ved at gøre køberen opmærksom på forhold, sælgeren har konstateret i sin ejertid, og som en køber normalt ikke ville forvente ved en ejendom som den pågældende.

Disse resultater følger allerede af mangelsbegrebet sammenholdt med analogien af kbl. § 47, jfr. ovenfor AFSNIT 1, punkt 3.3.2. Det må herved fremhæves, at Loven kun har selvstændig betydning for køberens eventuelle mangelsbeføjelser i de tilfælde, hvor køber ikke allerede som følge af de almindeligt gældende regler er afskåret fra at påberåbe sig, at der foreligger mangler ved ejendommen, f.eks. fordi køberen konkret er gjort bekendt med forholdet eller mangelskrav er udelukket i medfør af analogien af kbl. § 47.

5.2. Tilstandsrapporter

Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. har bygget videre på dette fundament ved at foreskrive, at køberen afskæres fra at gøre enhver mangelsbeføjelse gældende vedrørende bygningens fysiske egenskaber, såfremt sælgeren overgiver køberen en tilstandsrapport om ejendommen, som er mindre end 6 måneder gammel (og giver oplysning om ejerskifteforsikring, jfr. nedenfor AFSNIT 4, punkt 2.1.2).

Bestemmelsen herom er indeholdt i Lovens § 2, stk. 1, der er sålydende:

§ 2. Stk. 1. Har køberen fra sælgeren modtaget en rapport om bygningernes fysiske tilstand (en tilstandsrapport) og oplysning om ejerskifteforsikring, jfr. §§ 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.

5.2.1. Fejl omtalt i Tilstandsrapporten

Retsvirkningen er klar, såfremt forholdet er omtalt i tilstandsrapporten, jfr. ovenfor. Det særlige ved bestemmelsen i § 2, stk. 1, er imidlertid, at køberen heller ikke kan påberåbe sig forhold, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, uanset om dette beror på en fejl fra den bygningssagkyndiges side, eller forholdet har været skjult selv for en bygningssagkyndig,

Hvis køberen har læst tilstandsrapporten og forstået beskrivelsen af et deri nævnt forhold, er det åbenbart, at køberen ikke efterfølgende kan påberåbe sig dette forhold som en mangel. Det er imidlertid ikke afgørende, om køberen faktisk har læst og forstået tilstandsrapporten, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3010. End ikke i tilfælde, hvor sælgeren positivt ved, at køberen ikke har læst tilstandsrapporten, kan køberen påberåbe sig mangler ved ejendommen vedrørende forhold, som er anført i tilstandsrapporten.

Dette er ganske svarende til retsstillingen ved kbl. § 47 i tilfælde, hvor sælgeren har opfordret køberen til at undersøge salgsgenstanden inden aftalens indgåelse, men hvor sælgeren ved, at dette ikke er sket, idet kbl. § 47 kun fritager fra undersøgelsespligten, når køberen har skellig grund dertil, eller sælger har handlet svigagtigt. I modsat fald kan man komme i den situation, at køber kunne undgå retsvirkningen af kbl. § 47 ved blot at oplyse sælger om, at han ikke trods sælgers opfordring har haft lejlighed til at undersøge salgsgenstanden. Det samme argument kan anføres om køberens manglende gennemsyn af tilstandsrapporten.

Såfremt sælger ved købsaftalens indgåelse kender den pågældende mangel ved den faste ejendom og undlader at gøre køber opmærksom derpå, vil sælger handle svigagtigt, hvis han indgår købsaftalen med viden om, at køber ikke har undersøgt ejendommen eller ikke ved gennemgang af tilstandsrapporten blevet opmærksom på forholdet, jfr. nedenfor punkt 5.5.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

5.2.2. Fejl ikke omtalt i Tilstandsrapporten

Skjulte mangler

Som anført ovenfor er det særegne ved lovens § 2, stk. 1, at køberen afskæres fra at gøre mangelsbeføjelser gældende også vedrørende skjulte mangler, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten, fordi selv en bygningssagkyndig ikke burde opdage disse forhold ved den gennemgang, der skal foretages for at opfylde kravet i Lovens § 4, jfr. AFSNIT 3, punkt 2.2.

Sådanne mangler, som også var skjult for sælgeren, således at sælgeren ikke tilsidesætter den loyale oplysningspligt, ville heller ikke tidligere give køberen mangelsbeføjelser, medmindre forholdet var omfattet af en af sælgeren afgivet garanti eller medførte en sådan værdiforringelse, at køberen fik et forholdsmæssigt afslag eller kunne hæve købet på grund af manglens væsentlighed.

Åbenlyse mangler

Såfremt den bygningssagkyndige burde have konstateret forholdet ved sin gennemgang af ejendommen og anført det i tilstandsrapporten, er der mulighed for, at køberen kan rejse *erstatningskrav* over for den bygningssagkyndige. Dette følger af Lovens § 3, stk. 1, 1. pkt., der er sålydende:

§ 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.

Køberen har ikke noget direkte retsforhold til den bygningssagkyndige, som er engageret af sælgeren. Det er derfor tvivlsomt, i hvilket omfang køberen med støtte i almindelige retsgrundsætninger ville kunne fremsætte et direkte erstatningskrav over for den bygningssagkyndige, der ved en fejl har overset et forhold, som burde have været omtalt i rapporten. Ved den foreslåede bestemmelse sikres det, at de særligt beskikkede bygningssagkyndige, jfr. § 4, kan gøres ansvarlige, hvis de ud fra en faglig bedømmelse har begået fejl og derved har undladt at omtale forhold, som burde have været nævnt i tilstandsrapporten, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3015.

Det kan ikke heraf udledes, at en bygningssagkyndig, som ikke er særligt beskikket efter Loven, men som alligevel på sælgerens foranledning udarbejder en (uautoriseret) tilstandsrapport, kan mødes med et erstatningskrav fra køberens side. Det må i givet fald afgøres efter andre regler.

Den bygningssagkyndige hæfter ikke objektivt for udeladelser i tilstandsrapporten. Det vil afhænge af dansk rets almindelige erstatningsregler om *professionsansvar*, om der foreligger det fornødne ansvarsgrundlag for den bygningssagkyndige. Bortset fra de sjældne tilfælde, hvor der foreligger en særlig indeståelse fra den bygningssagkyndiges side, må erstatningsansvar forudsætte, at den bygningssagkyndige har begået en faglig fejl ved sin besigtigelse af ejendommen, således at der foreligger forsømmelse fra hans side.

Foreligger der en ansvarspådragende fejl fra den bygningssagkyndiges side, kan kravet også kun rettes mod den bygningssagkyndige og ikke tillige mod sælgeren

som hans opdragsgiver med støtte i Danske Lov 3-19-2. Dette er udtrykkeligt anført i Lovens § 2, stk. 1, 2. pkt.

Køberen kan fremsætte erstatningskrav mod den bygningssagkyndige for dennes ansvarspådragende fejl, uanset om mangelskrav mod sælgeren er udelukket i medfør af Lovens § 2, eller om det ikke er tilfældet, f.eks. fordi sælgeren kun har ladet udarbejde tilstandsrapport og ikke tillige givet køberen oplysning om ejerskifteforsikring eller hvor tilbud herpå ikke har kunnet forelægges, fordi den pågældende ejendom efter sin art slet ikke kan ejerskifteforsikres mod skjulte fejl, jfr. bemærkningerne i AFSNIT 4, punkt 4.

Er mangelskrav mod sælgeren ikke bortfaldet, uanset der foreligger en (mangelfuld) tilstandsrapport, er sælger og den bygningssagkyndige solidarisk ansvarlige, således at erstatningsansvarslovens regler om flere erstatningsansvarlige kommer til anvendelse.

Der vil efter omstændighederne kunne ske en indbyrdes fordeling af erstatningsbyrden, hvor der kan tages hensyn til, at den bygningssagkyndige er ansvarsforsikret i medfør af Lovens § 4, stk. 2, jfr. erstatningsansvarslovens § 25, stk. 2, sammenholdt med § 19, stk. 2, nr. 1. Som anført i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3016, vil sælgeren have fuld regres mod den bygningssagkyndige, såfremt denne er ansvarsforsikret og sælgerens ansvar alene beror på, at sælgeren har givet en garanti i tillid til den fejlagtige rapport, jfr. erstatningsansvarslovens § 25, stk. 2, sammenholdt med § 19, stk. 1.

5.3. Inddragelse af Tilstandsrapporter i Ejendomshandlen

En tilstandsrapport, der kan opfylde Lovens § 2, stk. 1, skal i medfør af Lovens § 4, stk. 1, være udarbejdet

- senest 6 måneder før rapportens udlevering til køberen
- af en særligt beskikket bygningssagkyndig
- på et særligt autoriseret rapportskema.

Endvidere skal sælgeren opfylde de formelle betingelser i Lovens § 2, stk. 2, som er sålydende:

§ 2. 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.

Tilstandsrapporten skal i medfør af Lovens § 2, stk. 1 og 2, *udleveres* til køberen *af sælgeren*, inden aftalen indgås, dog senest *inden* køberen afgiver det købstilbud, der senere antages af sælgeren.

Det er uden betydning, om sælgeren selv har rekvireret tilstandsrapporten, eller om den er overtaget af en tidligere ejer eller interesseret køberemne, når det blot er sælgeren, der udleverer rapporten til

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

køberen og giver køberen oplysning om retsvirkningen af tilstandsrapporten i henhold til Lovens § 2, stk. 1, jfr. § 2, stk. 3.

Det er således ikke tilstrækkeligt til at opfylde Lovens § 2, at køberen har fået en tilstandsrapport, som han selv har rekvireret uden om sælgeren, heller ikke selv om sælgeren sikrer sig, at køberen har gjort sig bekendt med denne tilstandsrapport. Derimod vil en sådan tilstandsrapport afskære køberen fra at påberåbe sig de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, jfr. princippet i kbl. § 47 og bemærkningerne ovenfor AFSNIT 1, punkt 3.3.2.

Det er heller ikke tilstrækkeligt, at sælgeren f.eks. i salgsmaterialet blot anfører, at der er udarbejdet en tilstandsrapport, og opfordrer køberen til at gøre sig bekendt med den.

Aftalen indgås, når et tilbud fra den ene part er accepteret af den anden part, og denne accept er kommet frem til tilbudsgiveren uden at være tilbagekaldt. Udleverer ejendomsformidleren en af sælgeren underskrevet slutseddel, er aftalen først indgået, når køberen har afleveret den underskrevne slutseddel. I almindelighed må ejendomsformidleren anses for bemyndiget til på sælgerens vegne at modtage denne accept, men accepten kan i øvrigt altid afgives til sælgeren selv.

Oftere afgives et tilbud fra køberen med angivelse af en frist for sælgeren til at acceptere dette tilbud. I så fald skal tilstandsrapporten være udleveret til køberen, inden han afgiver sit tilbud.

Vil sælgeren i en sådan situation sikre sig, at han kan påberåbe sig Lovens § 2, selv om han endnu ikke har udleveret tilstandsrapporten til køberen, må han afvise køberens tilbud og i stedet meddele, at køberen i givet fald må gentage sit tilbud, når han har fået tilstandsrapporten og oplysning om retsvirkningerne i medfør af § 2. Det er ikke tilstrækkeligt, at sælgeren blot undlader at acceptere køberens tilbud eller giver køberen adgang til at trække tilbudet tilbage inden en nærmere angivet frist, når tilstandsrapporten foreligger.

En aftale anses for indgået, uanset om aftalen er endelig eller er betinget af et eller flere forhold, f.eks. køberens advokats eller pengeinstituts godkendelse af handlen. Der vil imidlertid ikke være noget til hinder for, at sælgeren kan afgive et bindende salgstilbud, mens køberen på sin side afventer en tilstandsrapport og et forsikringstilbud, der først indhentes senere, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3011, eller sælgeren kan opfordre køberen til at give tilbud, når tilstandsrapporten og forsikringsoplysningen foreligger.

Den omstændighed, at køberen har ret til, mod eller uden godtgørelse til sælgeren, jfr. Lovens § 7 ff., at træde tilbage fra et købstilbud eller accept ved udnyttelse af fortrydelsesretten, betyder ikke, at køberen ikke har bundet sig. Køberens tilbud eller accept er resolutivt betinget af, at køberen ikke rettidigt gør fortrydelsesretten gældende og opfylder de dermed forbundne betingelser. Det er ganske parallelt med det i Bemærkningerne nævnte eksempel med køberens advokats godkendelse.

5.4. Oplysning om Retsvirkningen

Efter Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 2, stk. 3, kan sælgeren kun blive fritaget for mangelshæftelse i medfør af Lovens § 2, stk. 1, hvis køberen er gjort bekendt med betydningen af, at sælgerens fremlægger tilstandsrapport og forsikringstilbud, og dette er sket inden køberen forpligter sig til at købe ejendommen. Lovens § 2, stk. 3, er sålydende

§ 2. 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.

Det anføres i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3011 f., at udtrykket »skal sikre sig, at køberen er bekendt med« betyder, at det ikke er tilstrækkeligt, at der findes en omtale eller afskrift af loven i en fortrykt del af en standardkøbsaftale. Sælgeren må sørge for, at køberen orienteres udtrykkeligt om, at fremlæggelsen af tilstandsrapporten og forsikringsoplysningen betyder, at køberen som udgangspunkt er afskåret fra senere at gøre mangelsbeføjelser gældende over for sælgeren. Da sælgeren i givet fald vil skulle bevise, at han har opfyldt sin informationspligt, bør denne information gives skriftligt.

Er det åbenbart, at køberen på anden måde må være bekendt med disse regler, f.eks. fordi køberen under salgsforhandlingerne bistås af en advokat eller ejendomsformidler, behøver sælgeren dog ikke selv informere yderligere, jfr. bestemmelsens 2. pkt. Det må i givet fald påhvile køberens egne rådgivere at sørge for, at køberen forstår, hvad det betyder, at der ikke kan rejses krav mod sælgeren, og hvad der kan sættes i stedet for et sædvanligt mangelskrav over for sælger.

Sælgeren skal i det mindste gøre det klart for køberen, at køberen som følge af, at sælgeren har udleveret tilstandsrapporten og oplysning om muligheden for et tegne ejerskifteforsikring, ikke senere kan rejse noget krav mod sælgeren vedrørende den fysiske tilstand af den bygning, tilstandsrapporten angår. En sådan erklæring kunne f.eks. være formuleret således:

Køberen har inden afgivelse af bindende købstilbud af sælgeren fået udleveret en tilstandsrapport vedrørende ejendommen, der ikke er mere end 6 måneder gammel, og oplysning om de vilkår, hvorpå der kan tegnes ejerskifteforsikring. Køberen er gjort bekendt med, at han som følge deraf ikke senere over for sælgeren kan rejse noget krav under påberåbelse af, at bygningens fysiske tilstand er mangelfuld.

Køberen bekræfter ved sin underskrift herpå at være klar over denne betydning af at have modtaget tilstandsrapporten og oplysning om ejerskifteforsikring.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Under hensyn til de klare lovord, hvorefter sælgeren skal sikre sig, at køberen *er bekendt med* retsvirkningen i henhold til Lovens § 2, stk. 1, er det imidlertid et spørgsmål, om sælgeren kan nøjes en sådan erklæring, som ikke tydeliggør retsvirkningen på en lang række punkter.

Det må erindres, at køberen som oftest er forbruger og ikke har søgt rådgivning, inden han skriver under på slutsedlen. Omvendt er sælgeren i de fleste tilfælde bistået af en professionel ejendomsformidler, som er i stand til at hjælpe sælgeren med at opfylde formelle krav, f.eks. oplysning om fortrydelsesretten, som derfor kun påhviler professionelle sælgere eller sælgere, der er bistået af en erhvervsdrivende ejendomsformidler, jfr. Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 19.

Køberen kan derfor have behov for følgende yderligere og uddybende redegørelse for retsvirkningen af, at han har fået udleveret en tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring:

- 1) Køberen kan ikke rejse noget krav overhovedet vedrørende de fejl og mangler, der er anført i tilstandsrapporten. Disse fejl og mangler er der taget hensyn til ved prisfastsættelsen.
- 2) Køberen bevarer ikke sit krav mod sælgeren ved at undlade at tegne den tilbudte ejerskifteforsikring.
- 3) Køberens krav mod sælgeren er endeligt bortfaldet, mens muligheden for at kræve dækning under ejerskifteforsikringen er begrænset til forsikringstiden og af eventuelle forbehold i policen.
- 4) Køberen må selv sørge for at tegne ejerskifteforsikringen og betale den dermed forbundne præmie.
- 5) Hvis der sker skader i forsikringstiden, kan køberen blive afkrævet en selvrisiko, som han ikke kan få godtgjort hos sælgeren.
- 6) Køberen kan ikke rejse krav mod sælgeren, selvom sælgeren skulle have handlet uagtsomt, medmindre sælgerens adfærd kan betegnes som svigagtig eller groft uagtsom.
- 7) Køberens krav mod sælger vedrørende bygningens fysiske tilstand bortfalder dog kun i det omfang, de pågældende egenskaber har været genstand for huseftersyn og er omfattet af tilstandsrapporten.
- 8) Køberens afkald på sælgerens mangelshæftelse angår kun bygningens fysiske tilstand, mens f.eks. vanhjemmelsansvaret, ansvar for ulovlige bygningsindretninger og mangelshæftelse for andre bygninger og indretninger på ejendommen og for selve grunden ikke berøres.
- 9) Sælger har kun ansvar for konkrete egenskaber ved ejendommen på områder, der falder ind under tilstandsrapporten, hvis sælger har afgivet garanti derfor.

Uden kendskab til retsstillingen på disse områder er det ikke muligt for køberen at indgå i forhandlinger med sælgeren om vilkårene for købet af ejendommen. I et vist omfang er det også i sælgerens interesse at sikre sig, at køberen er bekendt med, at der trods alt er grænser for, hvilke krav køberen giver afkald på over for sælgeren, når han har modtaget tilstandsrapporten og oplysning om ejerskifteforsikring, således at prisen ikke bliver trykket for meget. Det er også vigtigt for køberen at vide, at han kan få en garanti fra sælgeren, som går forud for det generelle afkald på mangelsbeføjelser. Såfremt tilstandsrapporten peger på, at der er tegn på, at ejendommens tag er utæt, men sælgeren hævder, at det er en gammel skade, som han har udbedret, kan usikkerhed om, hvorvidt der er en skade og hvad det i givet fald vil koste at udbedre manglen, føre til, at køberen forlanger et nedslag i købesummen, som efter sælgerens opfattelse er urealistisk stort. I stedet for at acceptere dette kan sælgeren give en garanti for, at taget er tæt. Hvis han ikke oplyser køberen om denne mulighed, risikerer køberen at tro, at han er tvunget til at overtage risikoen og alene få kompensation over handelsprisen.

Man kunne rejse det spørgsmål, om der ikke havde været behov for i Loven at foreskrive, at oplysningen om retsvirkningen efter lovens § 2, stk. 1, blev givet på

en særlig måde eller med et særligt indhold, på samme måde som oplysningen om fortrydelsesretten, hvor der er givet en bekendtgørelse, jfr. Lovens § 19 og Bekendtgørelse 950/1995.

5.5. Undtagelser fra Mangelsfrihed

Lovens § 2, stk. 4, indeholder sålydende bestemmelse:

§ 2. Stk. 4. Uanset bestemmelsen i stk.1 kan køberen påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, jfr. § 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.

Forhold opstået efter Tilstandsrapportens udfærdigelse

Det afgørende tidspunkt for bedømmelse af mangler er det tidspunkt, hvor risikoen for ejendommen går over på køberen, jfr. princippet i kbl. § 44. Dette sker typisk på den aftalte overtagelsesdag, men afhænger i øvrigt af parternes aftale.

Det betyder, at forringelse af eller beskadigelse af ejendommen indtil dette tidspunkt er sælgerens risiko.

Tilstandsrapporten kan være indtil 6 måneder gammel på det tidspunkt, da den overgives til køberen. Der kan gå yderligere nogen tid, før køberen binder sig, og endnu en periode, før overtagelsesdagen kommer. Alle forhold, der indtræder i denne efter omstændighederne lange periode, er sælgerens risiko og kan derfor give anledning til mangelskrav efter de almindelige regler.

Dette er ikke nødvendigvis en hensigtsmæssig regel, i hvert fald ikke for så vidt angår skjulte mangler. Det anføres i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3012, at fejl, som opstår i perioden mellem udarbejdelsen af tilstandsrapporten og overtagelsesdagen, i de sædvanlige tilfælde, hvor overtagelsesdagen ligger forholdsvis kort tid efter aftalens indgåelse, normalt vil være fejl, der skyldes en ikke forudset ydre begivenhed, som f.eks. en rørsprængning. I andre tilfælde vil det være vanskeligt for køberen at bevise, at en fejl er opstået i denne mellemp periode. Er fejlen opstået før tilstandsrapportens udarbejdelse, kan køberen ikke rejse mangelskrav mod sælgeren; er fejlen opstået efter overtagelsesdagen, er det køberens risiko og dermed ingen mangel. Som anført i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3012, vil der dog formentlig i praksis være en formodning for, at den bygningssagkyndige burde have omtalt en fejl, som efterfølgende opdages af køberen, og som må antages at have været til stede ved overtagelsen. Det må derfor som udgangspunkt antages, at fejlen ikke var til stede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet, og den må dermed være opstået i mellemp perioden.

Den uklarhed, der dermed er knyttet til fejl opstået i mellemp perioden, kan løses ved, at sælger og køber i medfør af Lovens § 21, stk. 1, aftaler, at køber i forhold til sælger heller ikke skal kunne påberåbe sig forhold opstået efter tilstandsrapportens udfærdigelse eller fornyelse som mangler.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Sådanne forhold vil dog ikke, således som forholdene er ved Lovens ikrafttræden, være omfattet af ejerskifteforsikringen, som kun dækker forhold, der var til stede på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse, men som alligevel ikke er anført i tilstandsrapporten, jfr. nærmere herom nedenfor punkt 6.3.1.

Forhold omfattet af Sælgerens Garanti

Når sælgeren har givet en garanti for en egenskab ved den faste ejendom – eller fravær af fejl – kan køberen påberåbe sig en sådan garanti, uanset tilstandsrapporten viser, at tilstanden er anderledes. Sælgerens garanti må af køberen kunne forstås således, at sælgeren uanset den nuværende tilstand vil drage omsorg for, at forholdet er i overensstemmelse med garantien på overtagelsesdagen, når mangelsbedømmelsen sker. Er det ikke tilfældet, kan køberen gøre mangelsbeføjelser gældende, herunder kræve naturalopfyldelse eller erstatning.

Der skal imidlertid som anført i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3013, være tale om en garanti vedrørende det pågældende forhold, således som beskrevet i § 2, stk. 4. Der skal således være tale om en indeståelse rettet mod et bestemt angivet forhold ved bygningens fysiske tilstand, f.eks. at alle termoruder er hele og ikke punkterede, eller at ejendommen er fri for svamp.

Medmindre sælgeren handler erhvervsmæssigt, jfr. straks nedenfor, vil han ikke gyldigt kunne give en »blanco-garanti« gående ud på, at sælgeren indestår for, at der ikke er mangler ved ejendommen. En sådan indeståelse vil være i strid med reglen i Lovens § 21, stk. 1, 1. pkt., hvorefter reglerne i Kapitel 1 kun kan fraviges til skade for en af parterne, her sælgeren, hvis den pågældende handler erhvervsmæssigt. Dette er blot et enkelt eksempel på den særegne forbrugerbeskyttelse, Loven er udtryk for.

Forhold hvorom Sælgeren har handlet Svigagtigt eller med Grov Uagtsomhed

Køberens adgang til at påberåbe sig mangelsbeføjelser kan ikke bortfalde eller begrænses, hvis sælger har handlet svigagtigt eller med grov uagtsomhed.

Dette er også fastslået i kbl. § 47 for så vidt angår svig fra sælgerens side. Ved en kommende modernisering af købeloven må det antages, at bestemmelsen også udtrykkeligt vil hjemle undtagelse i tilfælde af grov uagtsomhed fra sælgerens side, jfr. de tilsvarende bestemmelser i de øvrige nordiske landes købelove § 20, stk. 2, som har suppleret svig med hæderlighedsstrid / grov uagtsomhed. Det må antages, at en sådan bedømmelse af sælgerens forhold allerede er gældende ret ved salg af fast ejendom, som ikke er bundet af ordlyden i kbl. § 47.

Foreligger der ikke svig, vil det i hvert fald være groft uagtsomt eller i strid med almindelig hæderlighed som omhandlet i aftl. §§ 33 eller 36 at tilegne sig købers tilbud om at købe en fast ejendom med mangler, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som sælger er bekendt med, jfr. UfR 1945.974 VL om køb af fast ejendom med løbesod, eller hvis sælgeren undlader at oplyse, at han for nylig har overmalet en fugtplet, som er opstået, efter at der er trængt vand ind.

Det synes, som om retspraksis i tilfælde, hvor manglen er af en sådan karakter, at sælgeren burde have gjort køberen opmærksom på den, og hvor sælger ved, at køber ikke har undersøgt salgs-

Afsnit 2. Handel med fast ejendom

genstanden, foretager en noget mere forsigtig bedømmelse af køberens forhold og således viger tilbage for at drage den rigoristiske konsekvens, som ellers ville følge af kbl. § 47.

Jfr. tilsvarende UfR 1951.382 ØL om murbier, UfR 1956.802 H om muligheden for at benytte en ejendom til helårsbeboelse, UfR 1978.731 VL ligeledes om murbier, UfR 1990.381 H om en ejendom, der var totalskadet af svamp, og UfR 1992.225 H om villaejendom, der ikke kunne benyttes til liberalt erhverv.

Som anført i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3013, er det ved udformningen af rapportskemaerne sikret, at den bygningssagkyndige i forbindelse med sin undersøgelse spørger sælgeren om forhold, som en sagkyndig ikke kan se, men som en sælger vil opdage ved at bo i huset – f.eks. om der trænger vand ind, når det regner, eller om der tidligere er foretaget omfattende reparationsarbejder. Sælgeren vil kunne gøres ansvarlig, såfremt han ved besvarelsen af disse spørgsmål handler svigagtigt eller groft uagtsomt.

Det udtales i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3013, at det må antages, at der skal meget til, før en uprofessionel sælgers adfærd vil blive karakteriseret som svigagtig eller groft uagtsom, når ejendommen er gennemgået af en bygningssagkyndig. Det vil normalt ikke kunne kræves, at sælgeren foretager en kritisk gennemgang af tilstandsrapporten for at kontrollere, om den bygningssagkyndige har overset noget. Sælgeren behøver endvidere ikke undersøge og selv oplyse om de for en fagmand synlige forhold som f.eks. tagets og træværkets alder og tilstand, betydningen af, at der er skjulte installationer o.s.v. Grov uagtsomhed vil normalt heller ikke foreligge, selv om en uprofessionel sælger undlader at oplyse om mangler ved ejendommen, som han burde have haft mistanke om, men som han ikke længere hæfter sig ved, og som måske nu er skjulte selv for en bygningssagkyndig. Som eksempel kan nævnes mangler ved fundamentet, der tidligere under sælgerens ejertid har givet sig udslag i en mindre revnedannelse, som er blevet udbedret.

Erhvervsmæssige Sælgere

Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. er ikke begrænset til at beskytte privatpersoner, der sælger deres ejerbolig. Også erhvervsmæssige sælgere af en ejendom, der skal tjene til beboelse for køberen, kan påberåbe sig beskyttelsen i Lovens § 2, stk. 1, hvorefter mangelskrav i de fleste tilfælde vil være udelukket.

Professionelle Bygherrer

Lovens § 2, stk. 4, begrænser mangelsfritagelsen for den, der har opført den pågældende bygning med salg for øje. Sådanne professionelle bygherrer hæfter nemlig for mangler ved den opførte bygning efter almindelige erstatningsretlige regler. Det må herved bemærkes, at ansvaret for entreprenørens og andre professionelle bygherres og bygmestres fagfejl i praksis er strengere end den almindelige sælgers ansvar, også strengere end ansvaret for den, der sælger fast ejendom som led i sit erhverv uden selv at have opført den.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Ulovlige Bygningsindretninger

Sælgeren fritages kun for mangelskrav vedrørende bygningens fysiske tilstand. Uden for dette falder forhold, der strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter. Sådanne mangler omfatter navnlig dem, der går under samlebetegnelsen ulovlige bygningsindretninger.

En fysisk mangel angår ejendommens fysiske tilstand, f.eks. fejl ved murværk eller tag. Ulovlige bygningsindretninger er i retspraksis blevet behandlet på samme måde som fysiske mangler, uanset der er tale om forhold, som i praksis ikke nødvendigvis er til hinder for den af køber ønskede benyttelse af ejendommen, f.eks. beboelse i et kælderværelse. En ulovlig bygningsindretning kan dog minde om en fysisk mangel derved, at den ofte kan lovliggøres ved fysisk udbedring, f.eks. ved etablering af vindue i det værelse, der ønskes benyttet til beboelse, udluftning i badeværelset, eller lignende.

Sælgeren fritages ikke for mangelshæftelsen for så vidt angår ulovlige bygningsindretninger. Baggrunden for denne begrænsning er i henhold til bemærkningerne i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3012, at de bygningsagkyndige ud over om byggeslovgivningens krav er opfyldt, kun i få tilfælde vil have sagkundskab til at kunne vurdere, om bygningen med tilhørende installationer m.v. er lovligt indrettet og benyttet. Endvidere har Assurandør-Societetet oplyst over for Justitsministeriet, at det ikke på nuværende tidspunkt kan forventes, at der i almindelighed vil kunne tegnes kaskolignende ejerskifteforsikringer, som dækker ulovlige bygningsindretninger.

6. Mangler ved Privatboliger

6.1. Almindelige Retsgrundsætninger

6.1.1. Tilstandsrapporter

Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v., Kapitel 1, omhandler som anført ovenfor overdragelse af privatboliger, idet ejendommen enten skal have tjent som bolig for sælgeren eller skal tjene til bolig for køberen. For disse ejendomme vil en udvidet anvendelse af tilstandsrapporter, som gennemgås af køberen, inden aftalen indgås, fremover udelukke, at de i tilstandsrapporten anførte forhold kan påberåbes af køberen som mangler, hvis køber er gjort bekendt med rapporten. Dette gælder, uanset om Lovens betingelser i øvrigt er opfyldt.

Tilstandsrapporter i forbindelse med overdragelse af fast ejendom har været kendt længe, f.eks. ved den husbesigtigelsesordning, som er etableret af Praktiserende Arkitekters Råd og Foreningen af Rådgivende Ingeniører – den såkaldte PAR/FRI-ordning – eller forsikringsselskabernes tilstandsrapporter i forbindelse med tilbud om ejerskifteforsikring. Disse ordninger har ikke opnået særlig stor udbredelse, formentlig fordi en sælger måtte se i øjnene, at en rapport, der (kun) omtaler fejl ved ejendommen, vil trykke prisen. Hvis andre sælgere ikke fremlægger en tilsvarende rapport, kan tilstandsrapporten ikke blot trykke prisen, men forringe konkurrencen om et begrænset antal købere og dermed føre til, at ejendommen slet ikke bliver solgt. I situationer, hvor flere køberemner konkurrerer om den samme ejendom, vil en køber omvendt være tilbageholdende med at betinge sig,

Afsnit 2. Handel med fast ejendom

at der foretages en sagkyndig besigtigelse, idet køberen vil frygte, at sælgeren i så fald vælger at sælge til anden side.

Hvis tilstandsrapporten stod alene, ville den afskære køberen fra at påberåbe sig de deri nævnte forhold som mangler, og parterne kunne forhandle prisen for ejendommen på dette grundlag. Derimod ville køberen stadig have mulighed for at gøre de sædvanlige mangelsbeføjelser gældende, hvis der viste sig at være andre (skjulte) mangler ved ejendommen. Sælgeren ville dermed føle, at byrden blev lagt udelukkende på ham. Det ville måske heller ikke være et urimeligt udgangspunkt, da det trods alt er sælgerens ejendom, der viser sig at være mangelfuld, men det er forståeligt, at sælgerne var tilbageholdende med at være så åbenhjertige, at de selv afslørede alle fejlene og alligevel måtte acceptere at hæfte også for de forhold, der ikke var kommet for dagen.

Såfremt der i tilknytning til tilsynsrapporten blev tegnet en ejerskifteforsikring, var sælgeren noget bedre beskyttet, uanset om der var tale om en ansvarsforsikring, hvor sælgeren var umiddelbart sikret, eller en køber kaskoforsikring, hvor sælgeren kun indirekte beskyttes af erstatningsansvarslovens § 19, hvorefter forsikringsselskabet ikke efterfølgende kan rejse krav mod sælgeren vedrørende forhold, der er dækket af kaskoforsikringen, medmindre sælgeren har handlet forsætligt eller groft uagtsomt.

Lov om Omsætning af Fast Ejendom bestemmer i §§ 3 og 13, at professionelle udbydere og ejendomsformidlere skal rådgive parterne om behovet og muligheden for en bygningsteknisk gennemgang af ejendommen, men loven indeholder ikke regler om, hvilken bygningsteknisk undersøgelse der skal foretages, eller hvad retsvirkningen heraf vil være.

Det har også hidtil været et åbent spørgsmål, hvilken retsstilling køberen ville have over for en bygningssagkyndig, der er engageret af sælgeren, men hvis rapport overlades til eller dog gennemgås af køberen i forbindelse med ejendomshandlen, hvis det efterfølgende viser sig, at rapporten var mangelfuld.

Spørgsmålet har været fremme i forbindelse med varmesynsrapporter, jfr. UfR 1989. 862 VL om henvisning i slutseddel til og udlevering af varmesynsrapport, der urigtigt angav, at ejendommen var hulmursisoleret. I UfR 1991.363 ØL blev sælgeren dømt til at betale erstatning for manglen, og på grund af processuelle forhold var han afskåret fra at kræve erstatning hos varmekonsulenten, jfr. tilsvarende UfR 1995.238 VL, ligeledes om manglende hulrumisolerering uanset angivelse heraf i varmesynsrapporten, hvor sælgeren blev tilpligtet at erstatte købers omkostninger ved at få foretaget sådan hulmursisolerering, skønsmæssigt fastsat til 10.000 kr., idet sælger havde gennemgået rapporten med køber uden at tage forbehold om rapportens rigtighed.

Hvis Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. ikke kan finde anvendelse, uanset der foreligger en tilstandsrapport, vil der således fortsat bestå en betydelig usikkerhed om omfanget af de mangelskrav, der kan fremsættes over for sælgeren.

6.1.2. Ejerskifteforsikringer

Såfremt køberen eller sælgeren vil sikre sig i tilfælde af skjulte mangler ved en ejendom, som enten ikke kan falde ind under Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v., eller hvor sælger ikke opfylder alle betingelser for at kunne påberåbe sig lovens § 2, stk. 1, jfr. oversigten nedenfor, punkt. 6.2, er der mulighed for, at sælger eller køber kan tegne en individuel ejerskifteforsikring,

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

som for køberens vedkommende typisk vil være helt identisk med den forsikring, der tilbydes i overensstemmelse med Lovens § 5.

Om køber kaskoforsikringer henvises i det hele til bemærkningerne i AFSNIT 4.

Ejerskifteforsikringer, der tegnes af sælgeren, vil være ansvarsforsikringer, der sikrer sælgeren mod at blive mødt med mangelskrav vedrørende skjulte mangler. Tegning af sådanne forsikringer forudsætter også udarbejdelse af en tilstandsrapport, som accepteres af sælger og køber, inden købsaftalen indgås, idet de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, ikke vil være omfattet af forsikringen. Ved at lade køberen tiltræde tilstandsrapporten opnås det, at forhold, der er anført i tilstandsrapporten, ikke kan fremsættes som mangelskrav mod sælgeren, som således – med forbehold for undtagelser i forsikringsbetingelserne og den aftalte selvrisko – er sikret mod krav både vedrørende forhold, der omtales i tilstandsrapporten, og forhold, der ikke er blevet registreret.

Ansvarsforsikringen dækker ikke kun sælgeren erstatningsansvar for mangler, men også krav på forholdsmæssigt afslag, men det kræves, at kravet ville kunne gennemføres ved domstolene som mangelskrav. Foreligger der ikke et ansvarsgrundlag, og er manglen under mindstegrænsen for det forholdsmæssige afslag, har køber ikke noget krav mod sælger, og der er da heller ingen forsikringsdækning.

Den afledede sikkerhed for køber ved, at sælgeren har forsikret sig mod mangelskrav, er således ikke så god, som hvis køberen selv har tegnet en kaskoforsikring. Hertil kommer, at nogle ansvarsforsikringer kræver, at køberen rent faktisk gennemfører sit krav mod sælgeren ved domstolene, således at der hverken for ejendomshandlens parter eller for retssystemet er nogen lettelse ved sådanne ejerskifteforsikringer. Bedre er det, hvis køberen kan rette sit krav direkte mod forsikrings-selskabet, som selv tager stilling til, om forsikringen dækker. Derved kan køberen også gennemføre sit krav i de tilfælde, hvor han ikke kan lokalisere sælgeren.

Sælger ansvarsforsikringer lider også af den mangel i forhold til køberen, at forsikringsdækningen kan være bortfaldet, fordi sælgeren har givet urigtige oplysninger til forsikringsselskabet ved tegningen eller ikke har betalt forsikringspræmien.

Den i Betænkning 1276/1994 p. 44 ff. foretagne gennemgang af forskellige ejerskifteforsikringer på markedet er i nogen grad forældet i dag, og i øvrigt må det antages, at der fremover alene vil blive tilbudt ejerskifteforsikringer som dem, der opfylder betingelserne i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v., eventuelt med visse tillægsdækninger.

6.2. Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v.

Hvis sælgerne går frem efter bestemmelserne i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. og indhenter en frisk tilstandsrapport, der er udarbejdet i overensstemmelse med Lovens regler, og yderligere fremlægger tilbud på tegning af ejerskifteforsikring og vejleder køberen om retsvirkningen efter Loven, vil mangelskrav – og misligholdelsesbeføjelser i øvrigt – vedrørende privatboliger falde dramatisk. Tilbage vil navnlig stå følgende forhold, som sælgeren fortsat hæfter for:

- 1) Forhold, der ikke vedrører bygningens fysiske tilstand, f.eks. jordbundsforhold, forurening og lignende;
- 2) Forhold, der først er opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse, og som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen;
- 3) Forhold omfattet af sælgerens individuelle garanti;
- 4) Forhold, sælgeren har været bekendt med på en måde, der kan karakteriseres som svingagtig eller groft uagtsom;
- 5) Ansvarspådragende adfærd fra den, der har opført bygningen med salg for øje;

- 6) Ulovlige bygningsindretninger;
- 7) Egentlig vanhjemmel.

Disse forhold må antages kun at ville forekomme i et begrænset antal ejendomshand-
ler og vil være forholdsvis enkle at bedømme, således at de tilbageværende tvister
bliver af begrænset størrelse, hvis parterne vælger at følge Lovens system.

Med hensyn til punkterne 3), 4) og 5) er forholdet yderligere forenklet, idet der i
disse tilfælde definitorisk foreligger et ansvargrundlag for sælgeren.

Det må erindres, at Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom
m.v. fastsætter en række ganske specifikke betingelser for, at Loven kan finde
anvendelse og sælgeren fritages for mangelskrav bortset fra forhold, der falder ind
under punkterne 1) – 7) ovenfor. Blot ét af kriterierne ikke er opfyldt, er sælgeren
afskåret fra at påberåbe sig Lovens § 2, stk. 1.

De betingelser, der alle skal være opfyldt, for at sælgeren kan påberåbe sig Lovens § 2, stk. 1, er
følgende:

- Der skal foreligge en *beboelsesejendom*;
- Beboelsesejendommen skal have tjent som *bolig for sælgeren eller* være bestemt til *bolig for køberen*;
- Der skal foreligge en *tilstandsrapport* udarbejdet af en *beskikket bygningssagkyndig* på et *autoriseret skema*;
- Tilstandsrapporten skal *udleveres af sælgeren* til køberen;
- Tilstandsrapporten må *ikke* være mere end *6 måneder gammel*, når den udleveres til køberen;
- Tilstandsrapporten skal udleveres til køberen, *inden køberen binder sig*;
- Sælgeren skal overgive køberen tilbud fra et forsikringsselskab på tegning af *ejerskifteforsikring*, der opfylder lovens mindstekrav, eller oplysning om konkrete forhold ved ejendommen, der er til hinder for tegning af ejerskifteforsikring;
- Oplysning om ejerskifteforsikring skal udleveres til køberen, *inden køberen binder sig*;
- Sælgeren skal give køberen *oplysning om retsvirkningen* af Lovens § 2, stk. 1, inden køberen binder sig;

6.3. Gennemførelse af Mangelskrav

Når køberen efter overtagelsen af en fast ejendom konstaterer fejl og mangler, der ikke var omtalt i en tilstandsrapport, beror køberens reaktionsmuligheder på, hvilket regelsæt der regulerer forholdet.

6.3.1. Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v.

Er sælgeren gået frem efter reglerne i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. og opfylder alle kriterier for at kunne påberåbe sig Lovens § 2, stk. 1, må man se på, hvori manglen består.

Fysiske mangler ved bygningen

Er der tale om fysiske mangler ved bygningen, som den bygningssagkyndige skulle have omtalt i tilstandsrapporten, hvis han havde været opmærksom på dem, er køberen *afskåret fra* at fremsætte noget *krav* i den anledning *over for sælgeren*, jfr.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Lovens § 2, stk. 1, medmindre sælgeren har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

De her omhandlede mangler ved bygningen afgrænses over for andre forhold ved omfanget af den bygningssagkyndiges undersøgelse af den faste ejendom og udfyldelse af Tilstandsrapporter, som er fastlagt af Boligministeren ved den Bekendtgørelse 915/1995, som er udstedt i medfør af Lovens § 4, stk. 2.

I henhold til Bekendtgørelse 915/1995 § 9, sigter bygningsgennemgangen på at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Ved gennemgangen skal registreres skader eller tegn på skader, såsom brud, lækager, deformationer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser. Som anført i tilstandsrapportens beskrivelse af huseftersynets omfang og metode er det en forudsætning, at disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål. 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.

Det fremgår af Bekendtgørelse 915/1995 § 10, at den bygningssagkyndige skal foretage en visuel gennemgang af bygningen med brug af enkle tekniske hjælpemidler (håndredskaber) og uden at foretage destruktive indgreb. Det anføres udtrykkeligt i tilstandsrapportens beskrivelse af huseftersynets omfang og metode, at termoruder og indendørs svømmebassiner er omfattet af huseftersynet.

Uden for bygningsgennemgangen falder i medfør af bekendtgørelsens § 11 bl.a.:

- Bagatelagte forhold, som ikke kan antages at påvirke bygningens værdi nævneværdigt
- utilgængelige bygningsdele, jfr. herved Bekendtgørelsens § 15
- bygningens funktionsforhold ud over hvad der omfattes af § 9 (registrerede mangler)
- bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen
- æstetiske og arkitektoniske forhold
- påpejning af sædvanligt slid og ælde, som er normalt for bygninger af den pågældende alder
- fritliggende udhuse, garager og carporte
- indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik
- løvsøre, såsom hårde hvidevarer
- bedømmelse af bygningens almindelige vedligeholdelsestilstand

Den bygningssagkyndige skal således ikke gøre bemærkning om, at et værelse på loftet eller i kælder, der er indrettet til beboelse, tilsyneladende ikke lovligt kan anvendes til dette formål, endsiige undersøge nærmere, om det er tilfældet eller om der kan ske lovliggørelse. Det samme gælder for lav loftshøjde eller utilstrækkelige vinduesåbninger. Det anføres i vejledningen til gennemførelse af huseftersyn, at disse forhold slet ikke er udtryk for en skade. Det er måske ikke helt korrekt at udtrykke forholdet på den måde, men det ændrer ikke ved det faktum, at disse forhold falder uden for huseftersynet.

Heller ikke manglende opfyldelse af køberens særlige ønsker eller forudsætninger vedrørende bygningen skal medtages i tilstandsrapporten.

Når tilstandsrapporten skal angå *bygningens fysiske tilstand*, følger heraf, at den bygningssagkyndige f.eks. ikke skal vurdere, om ejendommen er belastet med udefra kommende støj, lugt eller rystelser, uanset det kan være en mangel ved ejendommen, i hvert fald hvis der er tale om mere permanente forhold, f.eks. på grund af ejendommens placering tæt ved en lufthavn eller befærde vej eller tæt ved en virksomhed, som jævnligt giver anledning til lugtgener. De geografisk betingede gener må køberen selv orientere sig om, og i øvrigt vil sådanne forhold kun kunne karakteriseres som mangler, hvis generne overstiger en vis grænse under hensyn til, hvad køberen må være forberedt på som følge af beliggenheden. Er der derimod tale om en lugt, der stammer fra ejen-

Afsnit 2. Handel med fast ejendom

dommen selv, f.eks. olielugt eller lugt fra husdyr, der hænger i bygningsmaterialerne, må den bygningssagkyndige notere det i tilstandsrapporten, jfr. om et sådant tilfælde UFR 1992.393 H om køb af ejendom, hvor købet kunne ophæves på grund af stærk kattelugt, som ikke kunne fjernes ved rengøring eller på anden måde.

Når der ikke er tale om en fysisk tilstand ved selve bygningen, vil det også bero på tilfældigheder, om den bygningssagkyndige foretager sine undersøgelser på et tidspunkt, hvor generne har et sådant omfang, at han hæfter sig ved dem, ligesom sådanne gener kan være meget subjektive. Er der tale om mere alvorlige gener, må sælgeren oplyse om dem ved besvarelse af den bygningssagkyndiges spørgsmål til brug for tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndige skal endelig ikke udtale sig om *grunden*, herunder dens bæreevne, medmindre manglende bæreevne allerede har ført til revnedannelser eller egentlige sætningsskader. Det skal heller ikke undersøges, om der er forurening i jorden, om det opgivne grundareal er korrekt, eller hvorledes bygningerne er placeret på grunden.

Når det anføres, at *fritliggende bygninger*, der ikke benyttes til beboelse, såsom udhuse, garager og carporte, ikke skal gennemgås, må hertil også regnes et udendørs svømmebassin, markiser og baldakiner, havemure, flisegange, trapper, terrasser og pergolaer, medmindre de må betegnes som bygningsdele, der er sammenbygget med beboelsesbygningen og dermed anses som en del af denne og skal indgå i undersøgelsen. Antenner og paraboler må betragtes som løsøre, der ligeledes falder uden for undersøgelsen.

Indretninger uden for bygningen, der kan sidestilles med vandstik, er f.eks. kloakrør, brønde, elkabler. Deres tilstand skal heller ikke kontrolleres på grundlag af en kontrol af, om disse indretninger fungerer efter hensigten, idet den bygningssagkyndige ikke skal gennemgå bygningens funktionsforhold.

Har køberen benyttet sig af tilbudet om at tegne *ejerskifteforsikring*, kan køberen i stedet rette krav mod det forsikringsselskab, som har udstedt ejerskifteforsikringen. Det er naturligvis en betingelse, at årsagen til den skade, der nu påberåbes af køberen, er omfattet af forsikringsbetingelserne, herunder at den forelå, inden forsikringen blev tegnet, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden, som er på 5 år fra købstidspunktet eller 10 år, hvis køberen har benyttet sig af adgangen til at forlænge forsikringen i en yderligere 5 års periode.

Uanset almindelige reklamationsregler i forholdet mellem køber og sælger ikke finder anvendelse på køberens krav som forsikringstager mod sit forsikringsselskab, må det dog mærkes, at forsikringstageren i henhold til fal § 21 er forpligtet til uden ophold at give forsikringsselskabet meddelelse om forsikringsbegivenhedens indtræden. Manglende underretning derom har dog ikke samme retsvirkning som i køberetten, hvor kravet bortfalder helt. I forsikringsforhold kan forsikringsselskabet alene kræve sig fritaget for at dække skaden i det omfang, skaden ville være blevet begrænset, hvis forsikringsselskabet havde fået rettidig underretning.

Er der ikke tegnet ejerskifteforsikring, eller er forsikringstiden udløbet, inden skaden konstateres, har køberen ingen mulighed for at få compensation hverken hos sælgeren eller forsikringsselskabet.

Såfremt manglen burde være konstateret af den *bygningssagkyndige* og medtaget i tilstandsrapporten, har køberen mulighed for at holde den bygningssagkyndige ansvarlige for tabet. Denne mulighed har størst betydning, hvis køberen ikke kan fremsætte noget krav mod sælgeren eller forsikringsselskabet, men består ikke kun i den situation.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Vælger køberen at gennemføre sit krav mod sælgeren eller forsikringselskabet i tilfælde, hvor dette er muligt, og har den bygningssagkyndige pådraget sig erstatningsansvar for mangelfuld udfyldelse af tilstandsrapporten, mens sælger og/eller forsikringselskabet er i god tro, vil der være regres for disse mod den bygningssagkyndige. Sælgeren har også mulighed for regres, selv om sælgeren har pådraget sig erstatningsansvar over for køberen, jfr. bemærkningerne i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3016, hvor det udtales, at der efter erstatningsansvarslovens regler om flere erstatningsansvarlige efter omstændighederne vil kunne ske en indbyrdes fordeling af erstatningsbyrden, hvor der kan tages hensyn til, at den bygningssagkyndige er ansvarsforsikret, jfr. erstatningsansvarslovens § 25, stk. 2, sammenholdt med § 19, stk. 2, nr. 1, men at sælgeren vil have fuld regres mod den bygningssagkyndige, såfremt denne er ansvarsforsikret og sælgerens ansvar alene beror på, at sælgeren har givet en garanti i tillid til den fejlagtige rapport, jfr. erstatningsansvarslovens § 25, stk. 2, sammenholdt med § 19, stk. 1.

Endelig har køberen mulighed for at rette sit krav mod en *tidligere sælger* eller den, der har medvirket ved opførelsen af bygningen. Der henvises til bemærkningerne i AFSNIT 5 om springende regres.

Andre mangler end bygningsmangler

Foreligger der andre mangler end dem, der er genstand for den bygningssagkyndiges gennemgang og beskrivelse i den autoriserede tilstandsrapport, bevarer køberen uanset Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. sine eventuelle mangelsbeføjelser over for *sælgeren*, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3011.

Foreligger der vanhjemmel, ulovlige bygningsindretninger, mangler ved grunden eller indretninger på grunden, der ikke indgår i beboelsen, kan køberen kræve et forholdsmæssigt afslag, erstatning eller hæve købet, hvis betingelserne herfor er til stede.

Ansvar for vanhjemmel er rent objektive, og foreligger der fuldstændig vanhjemmel, kan køber hæve købet.

Ulovlige bygningsindretninger bedømmes derimod efter reglerne om faktiske mangler, således at erstatningsansvar forudsætter, at sælgeren har tilsidesat den loyale oplysningspligt vedrørende disse forhold. Der er ofte tale om bygningsforandringer eller ændret anvendelse af bygningen, der er foretaget uden at søge myndighedsgodkendelse. Sådanne forhold vil der i reglen være et ansvar for. Er forandringerne foretaget i en tidligere ejers tid, kan det dog være vanskeligt at gøre ansvaret gældende.

Mangler ved grunden må i almindelighed bedømmes efter det generelle mangelsbegreb. Vil køberen sikre sig bedre, må han enten forlange garantier af sælgeren eller selv foretage undersøgelser, inden købsaftalen indgås.

Indretninger på grunden er ofte let overskuelige, således at køberen selv ved en overfladisk besigtigelse kan danne sig et nogenlunde indtryk af deres tilstand.

Har køberen tegnet *ejerskifteforsikring*, og kan køberen ikke gennemføre kravet mod sælgeren, fordi han enten ikke kan komme i kontakt med sælgeren, eller sælgeren ikke kan honorere kravet, har køberen ingen mulighed for i stedet at rette kravet mod forsikringselskabet, idet ejerskifteforsikringerne kun dækker de skjulte mangler, der er genstand for huseftersynet, og som derfor skulle have været omtalt i tilstandsrapporten, hvis de var blevet opdaget af den bygningssagkyndige. Der er således identitet mellem sælgers fritagelse for mangelskrav og muligheden for at få forsikringsdækning, når det drejer sig om mangelsafgrænsningen.

Afsnit 2. Handel med fast ejendom

Mangler opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse (Mellemp perioden)

Tilstandsrapporten skal ikke blot omtale allerede indtrådte skader på den faste ejendom, f.eks. et utæt tag som følge af knækkede tagsten, men også tegn på skader, f.eks. som følge af manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Var der ved den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen hverken skader eller tegn på skader, men opstår der efter tilstandsrapportens udfærdigelse en skade, f.eks. som følge af, at tagsten blæser ned under et stormvejr, vil disse forhold ikke være omfattet af Lovens § 2, stk. 1.

Sådanne hændelige skader, der indtræder inden overtagelsesdagen og dermed risikoens overgang, er sælgerens risiko, og de vil derfor kunne påberåbes af køberen som mangler, hvis sælgeren ikke har fået forholdet udbedret inden overtagelsesdagen. Hvilke mangelsbeføjelser det i givet fald kan give anledning til, er et andet spørgsmål. I tilfældet med de nedblæste tagsten må det konstateres, at selve skaden ikke er ansvarspådragende for sælgeren, og udbedringen vil ofte ikke være særlig omkostningskrævende, således at der foreligger en bagatelagtig mangel, som ikke giver anledning til forholdsmæssigt afslag for køberen. Det vil imidlertid være ansvarspådragende for sælgeren, at han ikke efterfølgende kontrollerer, om der er sket synlig skade på ejendommen som følge af stormen, og udbedrer taget, der hvor tagstenene var blæst ned. Sælgeren må derfor betale erstatning for de dermed forbundne omkostninger, når skaden endnu ikke er repareret, inden køberen overtager ejendommen, herunder de eventuelle følgeskader, der er indtrådt, fordi det har regnet ind gennem taget.

Sådanne skader er imidlertid omfattet af den almindelige *bygningsskaskoforsikring*, hvor en sådan er tegnet, og der er ingen grund til, at sælgeren ikke straks får skaden repareret og dækket i sit eget forsikrings selskab. Undlader sælgeren at anmelde forholdet, risikerer han tværtimod, at forsikrings selskabet ikke vil dække de følgeskader, der kunne være afværget ved en hurtigere indsats.

Skader, der indtræder mellem tilstandsrapportens udfærdigelse eller fornyelse og overtagelsesdagen (mellemp perioden), skal derfor bedømmes efter de almindelige mangelsregler. Er der tale om en mangel som følge af manglende vedligeholdelse af ejendommen, vil der ikke være forsikringsdækning under sælgerens almindelige bygningsskaskoforsikring, og sælgeren må i givet fald udbedre skaden eller kompensere køberen for egen regning.

Ejerskifteforsikring i Mellemp perioden

Ejerskifteforsikringerne dækker kun de fejl og mangler, der var til stede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet, hvilket må forstås som tidspunktet for huseftersynets gennemførelse og ikke det senere tidspunkt, da tilstandsrapporten bliver udfærdiget og underskrevet.

I praksis vil der næppe være nogen reel forskel på disse tidspunkter, da tilstandsrapporten udarbejdes, mens huseftersynet foretages, og der sker derefter kun en teknisk renskrift og supplerings af de notater, der blev foretaget under huseftersynet. Det anføres i Vejledning til gennemførelse af Huseftersyn og udarbejdelse af tilstandsrapport, at tilstandsrapporten skal indsendes til Sekretariatet inden 14 dage efter huseftersynets foretagelse, og det er altså den længste periode, der kan gå mellem huseftersynet og tilstandsrapporten.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Der kan dog være tilfælde, hvor huseftersynet af praktiske grunde må foretages i flere tempi, f.eks. når tagfladen ikke kan besigtiges på grund af sne, således at den bygningssagkyndige må vende tilbage og afslutte huseftersynet en anden dag.

Det betyder, at der *ikke* er *forsikringsdækning* for fejl og mangler opstået i perioden mellem tilstandsrapportens udarbejdelse og overtagelsesdagen. Modstykket hertil er, at *sælgeren* som anført ovenfor har sædvanligt *mangelsansvar* for denne mellemperiode.

Det fremgår af Lovens § 5, stk. 1, nr. 1), at en ejerskifteforsikring, der skal kunne opfylde betingelserne for, at sælgeren i medfør af Lovens § 2, stk. 1, kan fritages for mangelsansvar, skal dække *fejl, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten*. Som anført i AFSNIT 4, punkt 2.3.2, kunne man derfor godt sætte spørgsmålstegn ved, om en ejerskifteforsikring, der ikke også dækker mellemperioden, opfylder Lovens § 5, stk. 1. Som anført i.c. har dette dog hidtil været antaget af Justitsministeriet.

Forsikringsselskaberne har naturligvis mulighed for at tilbyde *supplerende dækning* for skader, der er indtrådt i mellemperioden, eventuelt med konkrete forbehold for forsikringsdækningen, hvilket der navnlig kan være behov for, hvis tilstandsrapporten ikke er helt ny. Det må endvidere erindres, at ejerskifteforsikringen dækker som supplement til den almindelige bygningsskaskoforsikring og i øvrigt er subsidiær i forhold til denne.

6.3.2. Almindelige mangelsregler

Kan sælgeren ikke afvise køberens krav under henvisning til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 2, stk. 1, kan køberen gøre almindelige mangelsbeføjelser gældende. Reglerne herfor er nærmere omtalt i AFSNIT 1, punkt 3.2.

De forhold, der kan føre til misligholdelse fra sælgerens side, hvis Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. i øvrigt finder anvendelse, vil formentlig i praksis kun kunne føre til ophævelse af en ejendomshandel, hvis der foreligger vanhjemmel eller er udvist svig fra sælgerens side. Også erstatningsansvar vil formentlig sjældent komme på tale, idet de forhold, der tidligere forblev skjult for køberen, når sælgeren ikke opfyldte sin loyale oplysningspligt, nu er omfattet af den bygningssagkyndiges gennemgang. Andre forhold vil enten være uden særlig betydning for køberen eller være så overskuelige også for en køber, at mangelskrav vil være udelukket i medfør af analogien af kbl. § 47, selv om sælgeren har udvist en vis uagtsomhed.

Tilbage bliver det forholdsmæssige afslag. Opretholdes bagatelgrænsen som anført i AFSNIT 1, punkt 3.2.4, må det antages, at køberen kun i sjældne tilfælde vil kunne gennemføre et forholdsmæssigt afslag for sådanne andre mangler. Køberen bør derfor i egen interesse enten selv gennemgå ejendommen med henblik på de forhold, den bygningssagkyndige ikke skal koncentrere sig om, eller bede den bygningssagkyndi-

ge om at supplere den gennemgang, han skal foretage for at opfylde bekendtgørelsen, hvilket bekendtgørelsens § 13 giver mulighed for.

7. Købesummen og dens betaling

Det er almindeligt, at det aftales, at købesummen skal betales eller frigives, når der foreligger endeligt anmærkningsfrit skøde til køberen. Køber kan ikke énsidigt gøre betaling eller frigivelse yderligere betinget af, at han forinden får dækket eventuelle mangelskrav, ligesom han ikke kan få fyldestgørelse for kravet ved modregning i købesummen.

Den eneste mulighed, køberen har for at blokere udbetaling af købesummen til sælgeren, er at *hæve* købet, hvis det kan ske med rette. Hvis det viser sig, at ejendommen er behæftet med mangler, som giver køber hæveadgang, er det derfor vigtigt, at dette afklares og køberen gør hævebeføjelsen gældende, inden købesummen skal frigives til sælgeren.

Det var allerede tidligere meget vanskeligt at hæve en ejendomshandel. Såfremt køber ikke har fortrudt ejendomshandlen som sådan, men blot er blevet skuffet over ejendommens tilstand, vil det være en for begge parter bedre løsning at lade køberen udbedre manglerne for sælgers regning og eventuelt som supplement dertil give køberen erstatning for de mangler, der ikke har kunnet afhjælpes, og for den ulempe, køberen har haft, indtil manglerne er blevet afhjulpnet, eller dog forholdsmæssigt afslag for den værdiforringelse, der ikke er blevet afhjulpnet.

Med den yderligere begrænsning i køberens adgang til at rejse mangelskrav mod sælgeren, der er indført ved Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 2, stk. 1, vil det fremover være endnu vanskeligere at hæve købet. Men der vil heller ikke være samme behov for at indrømme køberen hæveadgang for at give ham mulighed for at hindre, at købesummen bliver udbetalt til en insolvent sælger og således i en situation, hvor andre økonomiske krav mod sælgeren er illusoriske, idet køberen nu har mulighed for at kræve den nødvendige økonomiske kompensation fra ejerskifteforsikringen.

Det forudsætter naturligvis, at køberen har tegnet ejerskifteforsikring. Det skal der tages stilling til, når købsaftalen indgås, hvor køberen ikke har mistanke om, at der er andre fejl og mangler end dem, der er anført i tilstandsrapporten. Da køberens mangelskrav mod sælgeren er afskåret, når sælgeren opfylder betingelserne i Lovens § 2, uanset om køberen benytter sig af muligheden for at tegne den tilbudte ejerskifteforsikring, er det vigtigt, at køberen ikke i for høj grad stoler på, at der ikke bliver behov for forsikringsdækningen. Det er meget vanskeligt på forhånd at tage stilling til, hvilke ejendomme der er ramt af skjulte mangler, endsige mangler, der vil være økonomisk ruinerende for køber, som heller ikke har andre at rette sit krav imod.

Er der mangler, men har de ikke en sådan karakter, at de giver køber hæveadgang, men dog ret til at kræve *forholdsmæssigt afslag* i købesummen eller *erstatning* hos sælger, må køber sikre sig fyldestgørelse for sådanne krav på anden måde, eller erkende, at kravet kun kan rejses som et usikret krav mod sælger.

Ejerskifteforsikringen dækker som nævnt ikke sådanne krav, men kun de forhold, der samtidig afskæres som mangelskrav mod sælgeren. Har sælgeren handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, er der dog forsikringsdækning, men med regres mod sælgeren.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Ejerskifteforsikringer har derfor en lige så central betydning for den forbrugerbeskyttelse, der er tilsigtet indført ved Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v., som tilstandsrapporterne. Beskyttelsen for køberen, hvis mangelskrav over for sælgeren afskæres, er imidlertid ikke fuldkommen, idet det overlades til køberen selv at vurdere to ting, nemlig dels hvorledes de forhold, der er anført i tilstandsrapporten, skal påvirke købesummen, dels om der er behov for derudover at tegne den tilbudte ejerskifteforsikring og søge at få compensation også for de dermed forbundne omkostninger ved en reduktion af købesummen.

I denne situation vil køberen ofte endnu ikke have konsulteret sagkyndig bistand. Dette kan der rådes bod på i fortrydelsesperioden i medfør af Lovens § 6. Uanset den kritik, der fra flere sider er rejst mod køberens fortrydelsesret, må det erkendes, at uden denne ville Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. fremstå som en meget énsidig sælgerbeskyttelseslov, idet køberens muligheder for at drage den fulde nytte af tilstandsrapporten og ejerskifteforsikringen i praksis ellers må betegnes som forholdsvis beskedne.

Denne sammenhæng mellem køberens seriøse vurdering af tilstandsrapporten og fortrydelsesretten fremgik allerede af Lovudkastets § 5, stk. 2, b), i Betænkning 1110/1987 p. 131, hvor det blev foreslået, at der ved fortrydelse af køb af fast ejendom til beboelse ikke skulle betales godtgørelse til sælgeren, hvis han havde nægtet køberen adgang til i rimeligt omfang at få ejendommen undersøgt i tilbagetrædelsesperioden.

AFSNIT 3

Tilstandsrapporter

Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. bestemmer i § 2, stk. 1, som hovedregel, at når køberen inden købsaftalens indgåelse fra sælgeren har modtaget en rapport om bygningernes fysiske tilstand (en tilstandsrapport) – og oplysning om ejerskifteforsikring – kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld.

I dette Afsnit omtales de krav, *tilstandsrapporten* skal opfylde for at afskære køberens mangelskrav. I AFSNIT 4 omtales *ejerskifteforsikringen*.

Kravene til tilstandsrapporten er indeholdt i Lovens § 4, der er sålydende:

§ 4. En tilstandsrapport skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være udarbejdet af en beskikket bygningssagkyndig, jfr. § 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.

1. Beskikkede Bygningssagkyndige

Det udtales i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 2993, at en almindelig udbredelse af tilstandsrapporter, der udarbejdes af særligt beskikkede bygningssagkyndige på godkendte rapportformularer, efter Justitsministeriets opfattelse vil forbedre forbrugernes stilling ved køb af fast ejendom betydeligt, idet langt de fleste mangelsspørgsmål bliver afklaret, før handlen afsluttes, således at de kan indgå i drøftelserne om den rette pris for ejendommen, og at en sådan forudgående afklaring af ejendommens fysiske tilstand må foretrækkes frem for ordninger, der primært tager sigte på af klare mangelsproblemerne efterfølgende, når de har vist sig.

En betingelse for, at dette mål kan nås, er imidlertid, at de bygningssagkyndige, der udarbejder sådanne tilstandsrapporter, dels har tilstrækkelig sagkundskab, men også udarbejder tilstandsrapporterne efter ensartede retningslinier, således at såvel køber som sælger og deres rådgivere bliver i stand til at bedømme ejendommens fysiske tilstand på grundlag af tilstandsrapporten og dermed vurdere, i hvilket omfang prisen på ejendommen skal påvirkes af de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Dette opnås ved at stille krav om, at tilstandsrapporterne udarbejdes på et særligt skema, jfr. under punkt 2 nedenfor, men også og navnlig ved, at det gennem en særlig beskikkelsesordning sikres, at de bygningssagkyndige, der skal udarbejde tilstandsrapporterne, ved deres uddannelse, erfaring og deltagelse i kurser har den fornødne baggrund for at konstatere og beskrive de forhold, de bør indgå i navnlig køberens overvejelser om prisen for ejendommen.

Allerede Lov om Omsætning af Fast Ejendom, der trådte i kraft den 1. januar 1994, indeholdt en bestemmelse om, at professionelle udbydere og ejendomsformidlere skulle rådgive parterne om behovet og muligheden for en bygningsteknisk gennemgang af ejendommen, jfr. lovens §§ 3 og 13. Uanset denne bestemmelse har ført til, at ejendomsformidlerne oftere end hidtil har rådet parterne til at få lavet en tilstandsrapport, har det været meget individuelt, hvilken form for bygningsteknisk undersøgelse der er blevet gennemført.

Ofte er den bygningstekniske gennemgang foretaget på køberens foranledning, og først efter at købsaftalen er indgået og med den eneste retsvirkning, at køberen har fået mulighed for at træde tilbage fra aftalen, hvis den bygningstekniske gennemgang afdækkede skjulte mangler, køberen ikke selv ville bære risikoen for. Endvidere har de tidsfrister, der i en sådan situation har været stillet til køberens rådighed, ofte været meget knappe, således at hverken gennemgangen af ejendommen eller vurderingen af den udarbejdede tilstandsrapport har kunnet gennemføres på fuldt forsvarligt grundlag.

Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. forudsætter, at det er sælgeren, der allerede i forbindelse med udarbejdelse af salgsmaterialet lader en bygningssagkyndig gennemgå ejendommen, og det vil derfor formentlig blive praksis, at ejendomsformidleren tilskynder sælgeren til at tilvejebringe tilstandsrapporten, ikke blot for at kunne forevise den for køberen, men også for at ejendomsformidleren selv kan lade tilstandsrapporten indgå i overvejelserne om den korrekte prissætning af ejendommen i udbudsmaterialet. Når den bygningssagkyndige således er engageret af sælgeren, er det særlig vigtigt, at det gennem beskikkelsesordningen sikres, at tilstandsrapporten bliver udarbejdet med tilstrækkelig omhu, både for så vidt angår den fysiske gennemgang af ejendommen og beskrivelsen af de forhold, den bygningssagkyndig afdækker ved sin undersøgelse.

Afsnit 3. Tilstandsrapporter

Endelig er det vigtigt, at køberen sikres et direkte erstatningskrav mod den bygningssagkyndige, såfremt han ved forsømmelighed overser fejl og mangler ved ejendommen, der burde have været nævnt i tilstandsrapporten, eller ikke beskriver konstaterede forhold korrekt i tilstandsrapporten. Dette er reguleret i Lovens § 3, jfr. nedenfor under punkt 6.

Som vilkår for at opnå beskikkelse skal den bygningssagkyndige i henhold til Bekendtgørelse nr. 915 af 30. november 1995 § 4 have:

- a) en byggeteknisk grunduddannelse med eksamen fra Danmarks tekniske Universitet, Aalborg Universitetscenter, Danmarks Ingeniørakademi, Ingeniørskolerne (Teknika), en af statens to arkitektskoler eller konstruktøruddannelsen ved de byggetekniske højskoler, eller
- b) tilsvarende kundskaber erhvervet på anden måde, f.eks. ved risiko- og skadevurdering inden for bygningsforsikring.

Herudover skal den bygningssagkyndige:

- c) have mindst 5 års dokumenteret erhvervsmæssig erfaring inden for de sidste 10 år vedrørende bygningsundersøgelser eller tilsyn med byggeri
- d) have deltaget i optagelseskursus vedrørende huseftersynsordningen
- e) være momsregistreret
- f) være dækket af 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 overdragelse til køber af en ejendom, som den bygningssagkyndige har afgivet tilstandsrapport om, dog længst i 6 år fra rapportens datering.

Endelig må den bygningssagkyndige ikke uden aftale om henstand eller afdragsordning være i restance til det offentlige med beløb over 100.000 kr., jfr. Bekendtgørelse 915/1995, § 4, stk. 1, litra g), og skal være myndig og ikke under lavværgemål, jfr. litra h).

Der stilles således særlige krav til både den teoretiske og praktiske uddannelse af de bygningssagkyndige, der skal kunne beskikkes efter Loven. Herudover stiller Bekendtgørelse 915/1995 § 6 en række formelle krav, der skal sikre, at de beskikkede bygningssagkyndige i deres virke overholder de herfor fastsatte formelle regler og optræder uafhængigt af andre interesser.

Det bestemmes således, at den bygningssagkyndige skal

- a) følge Bygge- og Boligstyrelsens retningslinier for gennemgang af bygninger og for afgivelse af tilstandsrapport på grundlag af gennemgangen
- b) deltage i fastsatte kurser og møder om huseftersynsordningen
- c) være momsregistreret og dækket af ansvarsforsikring
- d) overholde regler om vederlag for huseftersyn (bygningsgennemgang og tilstandsrapport)
- e) ved rapporteringen benytte de skemaer, som udleveres af sekretariatet for huseftersyn

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

- f) være uvildig i den enkelte sag, således at den bygningssagkyndige skal være uafhængig af interesser, der kan påvirke arbejdet som bygningssagkyndig
- g) undlade at betinge sit huseftersyn af, at der aftages andre ydelser end eftersynet
- h) underrette Bygge- og Boligstyrelsen, hvis der rejses krav mod den bygningssagkyndige i medfør af Lovens § 3, stk. 1.

Beskikkelsen kan nægtes, hvis den pågældende har udvist en sådan adfærd, at der er grund til at antage, at vedkommende ikke vil drive virksomheden som beskikket bygningssagkyndig på forsvarlig måde, jfr. Bekendtgørelse 915/1995 § 4, stk. 3.

Beskikkelsen kan også efterfølgende fratages den pågældende, hvis reglerne i Bekendtgørelse 915/1995 §§ 6, 10 eller 14-16 overtrædes eller i tilfælde af alvorligere eller gentagne fejl i tilstandsrapporterne, jfr. bekendtgørelsens § 7, stk. 1. Det forudsættes derved, at tilstandsrapporterne, som i kopi indsendes til sekretariatet for huseftersyn, som nu varetages af DTI, jfr. Bekendtgørelse 915/1995 § 14, 2. pkt., gennemgås med henblik på at kontrollere, at de beskikkede bygningssagkyndige udfylder tilstandsrapporterne formelt korrekt, men også vurderer de gennemgåede bygninger fagligt rigtigt, således at tilstandsrapporterne danner et forsvarligt grundlag for en bedømmelse af de gennemgåede bygningers faktiske tilstand.

Beskikkelse af bygningssagkyndige til gennemførelse af huseftersyn og udarbejdelse af tilstandsrapporter meddeles enkeltpersoner, jfr. Bekendtgørelse 915/1995 § 4, stk. 1, 2. pkt., ikke firmaer som sådan. Beskikkelsen meddeles for 3 år ad gangen og kan fornyes, jfr. Bekendtgørelse 915/1995 § 5.

Det vil ikke være til hinder for at blive beskikket, at den pågældende tillige er ansat i et forsikringsselskab, men som det fremgår af Bekendtgørelse 915/1995 § 6, litra g), må huseftersynet ikke betinges af, at sælger eller køber tegner forsikring i det pågældende selskab, heller ikke den ejerskifteforsikring, sælgeren skal give oplysning om for at kunne påberåbe sig Lovens § 2, stk. 1. Det er derimod ikke i strid med Bekendtgørelse 915/1995, at sælgeren rent faktisk giver oplysning om muligheden for at tegne ejerskifteforsikring i det selskab, hvori den bygningssagkyndige er ansat, og at køberen accepterer denne forsikring.

Da sælgeren for at kunne påberåbe sig Lovens § 2, stk. 1, ikke blot skal udlevere en tilstandsrapport til køberen, men også oplyse køberen om muligheden for at tegne ejerskifteforsikring i form af et konkret tilbud fra et forsikringsselskab eller oplysning om, hvilke konkrete forhold vedrørende ejendommen der er til hinder for, at der kan tilbydes ejerskifteforsikring, vil det formentlig blive almindeligt, at forsikringsselskabernes bygningssagkyndige beskikkes til at foretage huseftersynet og udarbejde tilstandsrapporter, samtidig med at de foretager den gennemgang, der danner grundlag for afgivelse af tilbud på tegning af ejerskifteforsikring og måske også huskaskoforsikring.

Det har imidlertid været tanken, at tilstandsrapporterne skal være udarbejdet således, at forsikringsselskaberne i almindelighed kan afgive forsikringstilbud på grundlag af rapporten, selv om det ikke er deres egne bygningssagkyndige, der har udarbejdet den. Når tilstandsrapporten foreligger, kan sælgeren således henvende sig

til et hvilket som helst forsikringsselskab og bede om tilbud på ejerskifteforsikring, ligesom køberen efterfølgende kan indhente sit eget tilbud på ejerskifteforsikring, hvis han foretrækker det.

Det anføres i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 2999, at tilstandsrapporterne vil kunne samordnes med varmesynsordningen. Der vil således være mulighed for, at bygningssagkyndige, der beskikkes til at udarbejde tilstandsrapporter, også kan beskikkes som energikonsulenter, således at begge rapporter kan udarbejdes på grundlag af én undersøgelse af ejendommen.

Der vil endvidere være mulighed for, at de to rapporter kan udarbejdes på ét samlet rapportskema, hvis sælgeren ønsker det. De to rapporter vil i givet fald kunne udarbejdes til én pris, som vil indebære en samlet besparelse for sælgeren.

Boligministeriet og Miljø- og Energiministeriet ville overveje de nævnte muligheder med henblik på, at en samordning kunne få virkning ved Lovens ikrafttræden, men dette mål kunne ikke nås.

2. Huseftersyn

2.1. Hvorfor foretage huseftersyn

2.1.1. Sælgerens interesse i huseftersyn

Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. indeholder i § 2, stk. 1, hjemmel til at give sælgeren mulighed for at undgå at blive mødt med de fleste mangelskrav. En forudsætning herfor er, at der foretages huseftersyn af en beskikket bygningssagkyndig, jfr. punkt 1 ovenfor, og på grundlag deraf udarbejdes en tilstandsrapport på det dertil autoriserede skema, jfr. punkt 3 nedenfor. Derved er der i sig selv skabt et særligt incitament over for sælgerne til at lade foretage huseftersyn med henblik på at få udarbejdet tilstandsrapporten.

Som anført i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 2991, gennemførte Boligministeriet i midten af 1980'erne en kvalitetssikringsordning for det offentligt støttede byggeri. Blandt elementerne i denne ordning er, at et byggeri gennemgås for fejl 5 år efter afleveringen. På baggrund af de indhøstede erfaringer med kvalitetssikringsordningen fandt Boligministeriet, at en almindelig gennemgang af en ejendom, foretaget af en dertil uddannet tekniker, vil kunne afsløre langt de fleste af sådanne fejl, som ellers vil kunne føre til skuffelse hos den ikke-bygningssagkyndige køber.

Det har ikke været tilstrækkeligt, at køberne naturligvis altid har været berettiget til at stille krav om inden køkets indgåelse selv at få foretaget et huseftersyn og få udarbejdet en tilstandsrapport.

Der henvises til bemærkningerne i AFSNIT 2, punkt 6.1.1 om den af Praktiserende Arkitekters Råd og Foreningen af Rådgivende Ingeniører tidligere etablerede PAR/FRI-ordning

Når det bliver almindeligt at lade foretage huseftersyn og fremlægge tilstandsrapporter, kan det blive således, at manglende fremlæggelse af en tilstandsrapport, der

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

bekræfter ejendommens fine tilstand, i sig selv vil trykke prisen. Også dette vil formentlig understøtte udbredelsen af huseftersyn og tilstandsrapporter.

En sådan bygningssagkyndig besigtigelse af ejendommen og udlevering af en på grundlag deraf udarbejdet tilstandsrapport til køberen vil givet forbedre køberens beslutningsgrundlag betydeligt, men vigtigere for Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. har det været, at i de tilfælde, hvor sælger og køber handler på grundlag af en tilstandsrapport, vil de fleste skader eller tegn på skader blive åbenbaret, således at der på disse punkter slet ikke foreligger mangler og dermed hverken skuffelse hos køber eller senere tvister herom, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 2991 og sp. 3008.

Det betyder, at tilstandsrapporten må være rimeligt omfattende, men samtidig overskuelig og klar i sine konklusioner for den ikke sagkyndige køber. Samtidig må det undgås, at der gås unødigt i detaljer om forhold, som enhver køber i realiteten må forvente at finde ved et ikke helt nyt hus. Endvidere må prisen for at få foretaget huseftersyn og udarbejdet tilstandsrapport ikke være for høj, og det må være nemt og hurtigt at få foretaget huseftersynet og modtage tilstandsrapporten.

Der er ingen tvivl om, at de tilstandsrapporter, der hidtil er blevet udarbejdet af forsikringsselskaberne i forbindelse med de hidtidige ejerskifteforsikringer, har været unødigt negative. Baggrunden herfor er formentlig, at forsikringsselskaberne ville sikre sig mod at skulle dække alle åbenbare fejl, og uanset et forhold slet ikke var en mangel, der kunne give mangelsbeføjelser, måtte man hellere være på den sikre side og nævne f.eks. at et trappetrin knirkede, at der manglede nøgleskiltsbeslag på en dør og lignende bagateller.

Det er *sælgeren*, der bestemmer, om der skal foretages *huseftersyn* og udarbejdes en tilstandsrapport vedrørende hans ejendom. Ejendomsformidleren skal i medfør af Lov om Omsætning af Fast Ejendom §§ 3 og 13 rådgive sælgeren om muligheden for en bygningsteknisk gennemgang af ejendommen, og denne rådgivning må efter ikrafttrædelsen af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. ligeledes omfatte rådgivning om retsvirkningen af at kunne udlevere en tilstandsrapport til køberen.

Alligevel må det fremhæves, at huseftersynsordningen ikke er obligatorisk, og som fremhævet i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3001, er det op til sælgeren, om han ønsker at få lavet en tilstandsrapport og indhente tilbud på en ejerskifteforsikring.

Det anføres i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 2997, at der vil være en række tilfælde, hvor parterne i en handel begge har et sådant kendskab til ejendommen, at det vil forekomme urimeligt, hvis der fra det offentlige side stilles krav om, at der afholdes udgifter til en tilstandsrapport. Det kan f.eks. dreje sig om en familieoverdragelse eller om tilfælde, hvor køberen har været lejer i huset.

Sælgeren kan således vælge at løbe risikoen ved ikke at benytte ordningen og i stedet måske prøve at få indføjet nogle *ansvarsfraskrivelser* i købsaftalen.

Det følger af Lovens § 21, at reglerne i Lovens Kapitel 1 ikke kan fraviges til skade for hverken sælger eller køber, medmindre den pågældende har handlet som led i sit erhverv. Det betyder, at parterne ikke kan aftale andre retsvirkninger af at gøre brug af huseftersynsordningen med en på grundlag deraf udarbejdet tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring. Men hvis parterne ikke gør brug af ordningen, er der aftalefrihed.

Afsnit 3. Tilstandsrapporter

Det må dog fremhæves, at retspraksis er meget tilbageholdende med at tillægge generelle ansvarsfraskrivelser retsvirkning. De anerkendes i realiteten alene for dødsboer og konkursboer, jfr. f.eks. UfR 1979.1035 H om salg fra et konkursbo og utrykt ØLD 6-25/9 1985 [6. afd. 37/85] om dødsbo. Der er ikke mange nyere domme om dette spørgsmål, da det er uomtvistet, men alligevel skal selv konkursboer og dødsboer være omhyggelige med formuleringen af generelle ansvarsfraskrivelsesklausuler, jfr. *Vinding Kruse*, Ejendomskøb p. 181 f. I andre tilfælde kan en ansvarsfraskrivelsesklausul kun forventes opretholdt, hvis den er særligt fremhævet over for køberen og drejer sig om bestemt angivne fejl, jfr. UfR 1992.414 H om salg af tidligere benzinstation uden ansvar vedrørende jordbundsforholdene, som ikke kunne antages tillige at omfatte forurening af jorden.

2.1.2. Køberens interesse i huseftersyn

Hvis sælgeren ikke har ladet foretage huseftersyn og fået udarbejdet en tilstandsrapport, er retsstillingen mellem køber og sælger ganske den samme, som før Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. trådte i kraft.

Køberen kan alligevel være interesseret i, at der, inden han binder sig til købet af ejendommen, udarbejdes en bygningsteknisk rapport vedrørende ejendommen, idet han derved får et større kendskab til ejendommen. Det har navnlig betydning, hvis rapporten overbeviser køberen om, at han *ikke skal købe* ejendommen, idet han derved undgår de dermed forbundne omkostninger. Uanset manglerne undtagelsesvis måtte være af en sådan karakter, at køberen kan hæve købet, kan han ikke påregne at komme omkostningsfrit ud af ejendomshandlen, og jo senere han bliver klar over manglernes alvor, des dyrere bliver det.

En sådan bygningsteknisk rapport kan naturligvis ikke udarbejdes uden sælgerens medvirken, idet den bygningssagkyndige skal have adgang til at foretage huseftersynet. Rapporten vil ikke altid kunne opfylde kravene i Bekendtgørelse 915/1995, f.eks. hvis sælgeren ikke vil besvare de spørgsmål, den bygningssagkyndige skal stille ham for at kunne udfylde tilstandsrapportskemaet korrekt. Det har imidlertid mindre betydning, idet en bygningsteknisk rapport, der er indhentet på køberens foranledning, alligevel ikke har retsvirkning efter Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v.

En bygningsteknisk rapport indhentet af køberen og så vidt muligt udarbejdet efter retningslinierne i Bekendtgørelse 915/1995 og med anvendelse af det autoriserede skema vil naturligvis på samme måde som den af sælgeren tilvejebragte tilstandsrapport kunne give køberen et bedre grundlag for at vurdere bygningens fysiske tilstand, således at han ikke senere bliver skuffet og føler behov for at rejse mangelskrav mod sælgeren.

Det kan ganske vist hævdes, at en sådan bygningsteknisk rapport kun vil være egnet til at bringe køberen i ond tro om fejl og mangler ved ejendommen, som han derfor senere er afskåret fra at påberåbe sig. Hvis han havde holdt sig i uvidenhed, kunne han senere rejse mangelskrav mod sælgeren. Dette synspunkt er imidlertid meget kortsigtet og hasarderet, idet det kun har rigtig vægt ved betydelige mangler, hvor køberen kan være sikker på at gennemføre et forholdsmæssigt afslag, eller hvor køberen kan dokumentere, at sælgeren har udvist ansvarspådragende adfærd. Endelig forudsættes det, at sælgeren har den fornødne økonomi til at yde kompensation til køberen, og der tages ikke hensyn til, at køberen altid må påregne selv at bære en del

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

af skaden og navnlig omkostningerne ved at gennemføre kravet, selvom der kan være en vis hjælp at hente fra en retshjælpsforsikring.

Hvis køberen vil sikre sig, at alle fejl og mangler ved bygningens fysiske tilstand bliver udbedret med mindst mulig omkostning for ham, bør han tegne en *ejerskifteforsikring*, hvor den maksimale risiko er selvriskoen. Men en sådan forsikring kan ikke tegnes, medmindre der er udarbejdet en *tilstandsrapport* og køberen inden købet har erklæret sig bekendt med den. Også af den grund kan køberen have interesse i, at der bliver foretaget et huseftersyn og udarbejdet tilstandsrapport, selvom han stadig tillige har bevaret sædvanligt mangelsansvar for sælgeren.

2.1.3. Begge parter interesse

Kun hvis køberen i forvejen eller på anden måde har et særligt kendskab til ejendommen, f.eks. fordi der er tale om en familieoverdragelse eller køberen i en periode har boet til leje i ejendommen, er det forsvarligt at købe ejendommen uden forudgående huseftersyn og gennemgang af en på dette grundlag udarbejdet tilstandsrapport. Det kan ikke anføres herimod, at køberen derved afskæres fra at rejse de mangelskrav, der fremgår af tilstandsrapporten. Dem ville han alligevel ikke kunne være sikker på at gennemføre. Fordelen for køber er større sikkerhed for, at han ikke møder ubehagelige overraskelser, når han først har overtaget ejendommen. Vil han sikre sig også mod de skjulte fejl og mangler, bør han tegne ejerskifteforsikring.

Hvis det er sælgeren, der sørger for, at der bliver udarbejdet tilstandsrapport og på dette grundlag indhentes tilbud på ejerskifteforsikring, vil også sælgeren have sikkerhed for, at han ikke mødes med mangelskrav på disse områder – medmindre han har handlet svigagtigt, groft uagtsomt eller har givet en garanti, men i så fald vil et krav ikke komme bag på ham og kan ikke berede ham skuffelse.

2.2. Generelle retningslinier for huseftersyn

I medfør af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 4, stk. 2, fastsætter boligministeren regler om den bygningssagkyndiges undersøgelse til brug for udarbejdelse af tilstandsrapport. Som følge heraf indeholder Bekendtgørelse 915/1995 dels nogle generelle retningslinier for huseftersynet (§§ 9 og 10), dels en opremsning af specifikke forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet (§ 11).

Lovens § 4, stk. 1, med kravet om, at tilstandsrapporten skal vær udarbejdet på et af boligministeren godkendt skema, indebærer også, at der derved gives yderligere detaljerede forskrifter for, hvorledes huseftersynet skal foretages, således at tilstandsrapportskemaet kan blive udfyldt korrekt. Endelig kan der gives nærmere retningslinier til de beskikkede bygningssagkyndige i den udarbejdede Vejledning til Gennemførelse af Huseftersyn og Udarbejdelse af Tilstandsrapport og på de kurser, de bygningssagkyndige skal deltage i både inden beskikkelsen og mens hvervet består, jfr. Bekendtgørelse 915/1995, § 4, stk. 1, litra d), og § 6, litra b).

Bekendtgørelse 915/1995 § 9 indeholder sålydende bestemmelse:

§ 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 gennemgæede bygning 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Den bygningssagkyndige må således gå ud fra en ikke sagkyndig købers normalforudsætninger for den fysiske tilstand ved en ejendom som den pågældende, idet der herved også skal tages hensyn til ejendommens alder. Det er *afvigelse* fra denne normaltilstand, der skal fremhæves i tilstandsrapporten.

Bekendtgørelse 915/1995 § 10 er sålydende:

§ 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 at foretage destruktive indgreb.

Den bygningssagkyndige skal således ikke blot foretage en almindelig gennemgang af bygningen og notere, hvad han umiddelbart kan se af skader og tegn på skader, men skal også ud fra sin erfaring med tilsvarende ejendomme være særlig opmærksom på sådanne ejendommers typisk *svage punkter*. Er der fladt tag, er tagbelægningen og nedløbsrør særlig kritiske. Er tagstenene tætnet med kunststofmateriale, er der risiko for rådskader, hvis også trækonstruktionen er blevet dækket af materialet. Hvis taget er dækket med cement-eternit bølgeplader, kan de være fra den periode, hvor materialet ikke var tilstrækkelig holdbart.

Der kan også være tale om, at ejendomme fra en bestemt periode anvendte en konstruktionsteknik eller bygningsmaterialer, der senere har vist sig at give anledning til mange skader. Ved gennemgang af sådanne ejendomme skal den bygningssagkyndige være særlig opmærksom på disse punkter.

2.3. Individuelle forskrifter for huseftersynets gennemførelse

Når huseftersynet skal gennemføres som en *visuel gennemgang* af bygningen uden destruktive indgreb, betyder det på den anden side, at den bygningssagkyndige ikke skal fjerne en beklædning, der bærer præg af fugt, for at undersøge, om der er utætheder i den bagvedliggende rørinstallation, medmindre det kan gøres ved at skrue en dækplade af med en skruetrækker og montere den igen lige så enkelt. Men han skal bemærke, at han har fundet tegn på fugt, og at det *kan* skyldes rørinstallationen, men at han ikke har undersøgt det nærmere, fordi rørinstallationen var utilgængelig. Det vil normalt give sælgeren eller hans rådgiver tilstrækkelig anledning til enten selv at udbedre forholdet, således at der kan fremlægges dokumentation over for køber for, at forholdet er afhjulpet, eller få køber til at forlange en garanti fra sælger vedrørende dette forhold, således at sælgers mangelsansvar opretholdes, uanset han i øvrigt kan påberåbe sig Lovens § 2, stk. 1.

Den bygningssagkyndige skal heller ikke hugge hul i gulvet for at se, om der er tilstrækkeligt kapillarbrydende lag under gulvet. Netop sådanne skader, der udvikles over en længere periode og typisk forværres, når der ikke gribes ind, kan imidlertid blive afsløret ved sælgerens svar på den særlige spørgsmål, sælgeren skal besvare om ejendommen i tilslutning til den bygningssagkyndiges egen gennemgang af ejendommen, jfr. punkt 3 nedenfor.

Eftersynet skal i det hele gennemføres med anvendelse af simpelt håndværktøj. I vejledningen til de bygningssagkyndige er det anført, at den bygningssagkyndige skal medbringe følgende tekniske hjælpemidler:

- Kikkert
- Fotografiapparat
- Målebånd, revnemåler samt syl eller skruetrækker
- Træfugtighedsmåler
- Stige
- Vaterpas
- Lygte

Den bygningssagkyndige skal således f.eks. stikke i træværket i tagkonstruktionen for at undersøge, om der er råd eller svamp, også selv om der ikke er synligt tegn derpå på overfladen, og måle fugtindholdet i træværket både i tag og andre steder, hvor der typisk udvikles råd og svamp.

Det anføres udtrykkeligt i tilstandsrapportens beskrivelse af huseftersynets omfang og metode, at termoruder og indendørs svømmebassiner er omfattet af huseftersynet, men den bygningssagkyndige skal altså ikke røre så meget ved monteringen af termoruderne, at det er den bygningssagkyndige, der ødelægger forseglingen, ligesom han ikke skal tømme svømmebassinet for vand for at undersøge bund og sider.

Ofte vil en krybekælder, skunkrum og tagrum være *utilgængelige for eftersyn*. Det antages derimod ikke, at den udvendige tagflade er utilgængelig, blot fordi man skal bruge stige for at komme op, eller fordi tagfladen er dækket med sne på inspektions-

tidspunktet. I givet fald må den bygningssagkyndige supplere eftersynet, når sneen er smeltet eller fjernet.

Tilstandsrapportskemaet vil i sig selv lede den bygningssagkyndige på sporet af fejl ved den gennemgåede ejendom. Det vil her navnlig være af betydning at afdekke fejl, der er skjult for den ikke-sagkyndige køber under den overfladiske gennemgang af ejendommen, som der normalt bliver lejlighed til at foretage, inden købsaftalen indgås. Selv om heller ikke den bygningssagkyndiges huseftersyn skal være så grundigt, at alle fejl opdages – allerede fordi der alene er tale om en visuel gennemgang uden destruktive undersøgelser, målinger eller analyser – og selv om huseftersynet typisk foretages på et tidspunkt, hvor ejendommen endnu er møbleret og beboet, hvilket yderligere vanskeliggør konstatering af en række fejl, må det antages, at de fleste alvorligere fejl vil blive bemærket af den bygningssagkyndige, som i modsætning til køberen er professionel og ikke er påvirket af konkurrencen med andre køberemner og det tidspres, der derved kan blive lagt på køberen.

En gennemgang af *typiske mangelforfælde* synes at bekræfte, at de i mange tilfælde ville være blevet fanget ved en bygningssagkyndigs gennemgang af ejendommen:

De fejl ved private ejendomme, der har givet hyppig anledning til mangelskrav, kan rubriceres i en række hovedgrupper:

a) *Fugtskader*

- utætheder ved skorsten eller andre taggennemføringer
- defekt tagbelægning
- utætheder ved vinduer
- utætheder ved sammenføjning mellem forskellige bygningsafsnit (navnlig ved tilbygninger)
- utætte skotrender
- fugt i kælder

Alle disse forhold vil typisk blive konstateret ved huseftersynet eller være omfattet af sælgerens positive oplysninger til tilstandsrapporten. Den hyppigste årsag til tvist er, at sælgeren fortier fugtproblemer og efterfølgende gør gældende, at han ikke har konstateret nogen problemer i sin ejertid. Den bygningssagkyndige kan bedre interviewe sælgeren og konfrontere ham med sin observationer, der tyder på fugtproblemer, således at fejlene kommer for dagen.

b) *Råd- og svampeskader*

- spærender og vindskeder
- lægter
- vinduer og døre, såvel plader som karme og rammer
- udvendig træbeklædning
- træværk dækket af fliser og klinker

Disse dele bliver sjældent besigtiget af en almindelig køber. En bygningssagkyndig vil ofte kunne se ikke blot allerede indtrådte råd- og svampeskader, men også tegn på nærliggende risiko for sådanne skader. Nogle konstruktioner vil imidlertid ikke være tilgængelige for den undersøgelse, som skal foretages efter Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v., og en bemærkning herom uden tilkendegivelse om, at der kan være tegn på skader, vil ikke umiddelbart indeholde en advarsel til køberen.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

c) *Kloak*

- lunker i kloakrør
- defekt betonbrønd
- mangler ved pumpebrønd
- tilstoppede dræn

Disse forhold er ikke omfattet af huseftersynet, jfr. Bekendtgørelse 915/1995 § 11, litra g).

d) *Konstruktionsfejl*

- sætningsskader
- manglende fugtspærre i gulv og fundamenter
- tagrender med forkert hældning eller dimension
- forkert monterede aftræksrør
- tagkonstruktion
- undertag
- manglende mellemlister

Det kræver typisk egentlig sagkundskab at konstatere disse forhold, medmindre der allerede er indtrådt alvorlige skader.

e) *Diverse*

- punkterede termoruder
- defekte eller udskiftede hårde hvidevarer
- defekte eller ulovlige elinstallationer
- revner i gulve og vægge
- lugtgener, skadedyr
- vandforsyning, vandtryk
- knirkende trapper og gulve
- defekte gulvafløb
- løbesod

Det vil ofte være mere tilfældigt, om disse forhold konstateres selv af en bygningssagkyndig ved den gennemgang, der skal foretages for at opfylde Bekendtgørelse 915/1995. Kun termoruderne, revner i gulve og vægge, løbesod og elinstallationer er omfattet af huseftersynet, elinstallationer dog ikke for så vidt angår deres funktion eller lovlighed, medmindre der foreligger en åbenlys overtrædelse af bygningslovgivningen.

2.4. Forhold, der falder uden for huseftersynet

Uden for bygningsgennemgangen falder i medfør af bekendtgørelsens § 11 bl.a.:

- Bagatelagte forhold, som ikke kan antages at påvirke bygningens værdi nævneværdigt
- utilgængelige bygningsdele, jfr. herved Bekendtgørelsens § 15
- bygningens funktionsforhold ud over hvad der omfattes af § 9 (registrerede mangler)
- bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen
- æstetiske og arkitektoniske forhold
- påpegning af sædvanligt slid og ælde, som er normalt for bygninger af den pågældende alder
- fritliggende udhuse, garager og carporte
- indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik
- løsøre, såsom hårde hvidevarer
- bedømmelse af bygningens almindelige vedligeholdelsestilstand

Heller ikke manglende opfyldelse af køberens særlige ønsker eller forudsætninger vedrørende bygningen skal medtages i tilstandsrapporten, men der kan indgås individuel aftale om, at den bygningssagkyndige skal supplere sin tilstandsrapport med en kontrol af sådanne forhold.

Bagatelagte forhold er f.eks. dryppende vandhaner eller slitage på overflader som følge af normal brug, jfr. tilstandsrapportens beskrivelse af huseftersynets omfang og metode.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne om afgrænsningen af, hvad der forstås ved bygningens fysiske tilstand i AFSNIT 2, punkt 6.3.1.

2.5. Fejl konstateret ved huseftersynet

Angivelse af, at der er en fejl eller skade på ejendommen, betyder, at der *ikke* er *forsikringsdækning* for det pågældende forhold, jfr. nærmere AFSNIT 4 nedenfor. Men det betyder ikke, at der dermed er konstateret en mangel, som sælgeren hæfter for. Tværtimod vil der ikke foreligge en mangel på dette punkt, uanset om sælgeren i øvrigt opfylder betingelserne for at blive fritaget for mangelsansvar efter Lovens § 2, stk. 1, idet køberen efter at have fået tilstandsrapporten udleveret i medfør af princippet i kbl. § 47 er afskåret fra at påberåbe sig de anførte fejl som mangler, jfr. bemærkningerne i AFSNIT 1, punkt 3.3.2.

2.6. Skjulte fejl

Som anført i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 2993, vil visse fejl eller tegn på fejl ved en bygning imidlertid kunne være skjulte selv for en bygningssagkyndig, fordi dennes undersøgelse i praksis må foretages uden omfattende fysiske indgreb i bygningen. Som regel vil sælgeren heller ikke kende til sådanne skjulte fejl, og hans besvarelse af den bygningssagkyndiges spørgsmål til brug for tilstandsrapporten vil derfor heller ikke bringe den bygningssagkyndige på sporet af disse fejl. Udbedringsomkostningerne ved sådanne fejl vil undertiden kunne være betydelige, navnlig ved visse skjulte konstruktionsfejl. Sådanne fejl vil forhåbentlig være sjældent forekommende, men i givet fald kan sælgeren frigøre sig for mangelsansvaret ved at opfylde Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 2, stk. 1, og køberen afdække risikoen ved at tegne den tilbudte ejerskifteforsikring.

2.7. Opgaver ud over huseftersynet

Ved siden af det egentlige huseftersyn med henblik på udarbejdelse af tilstandsrapporten kan den bygningssagkyndige påtage sig supplerende opgaver for rekvirenten. Bekendtgørelse 915/1995 § 13 bestemmer herom:

§ 13. Den bygningssagkyndige kan uden for huseftersynsordningen påtage sig ydelser vedrørende bygningen ud over bygningsgennemgangen og tilstandsrapporten, såsom overslag over omkostninger ved udbedring.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Det er forudsat, at de beskikkede bygningssagkyndige, der skal foretage huseftersyn efter Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v., samtidig – og eventuelt ved benyttelse af et fælles skema – kan foretage *varmesyn*, hvor dette måtte være påkrævet eller ønsket.

Efter lov om begrænsning af energiforbruget i bygninger skal der foreligge en energiattest ved salg af bygninger fra før 1. februar 1979. Foreligger der ikke en energiattest, skal der afholdes et varmesyn. Undtaget fra kravet er bl.a. ejerlejligheder og sommerhuse. Som anført i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 2986 er et varmesyn en teknisk gennemgang af bygningens energimæssige tilstand og er primært rettet mod isoleringsforholdene, tætninger og varmeanlæg. Varmesyn foretages af dertil beskikkede teknikere (energikonsulenter). I energikonsulentens varmesynsrapport omtales, hvilke arbejder der skal udføres, for at bygningen kan få en energimæssigt rimelig standard, således at der vil kunne udstedes en energiattest for ejendommen. Rapporten indeholder desuden et skøn over, hvor meget disse arbejder vil koste, og hvor meget varme der i givet fald kan spares.

Det er ikke et krav, at ejendommens ejer gennemføre de anbefalede energimæssige foranstaltninger.

Herudover kan rekvirenten anmode den bygningssagkyndige om at udvide gennemgangen af ejendommen, således at også nogle eller alle de forhold, der ellers udtrykkeligt er undtaget fra gennemgangen i medfør af Bekendtgørelse 915/1995 § 11 medtages i rapporten, f.eks. andre bygninger og konstruktioner på grunden såsom udhuse, carporte og garager, ulovlige bygningsindretninger eller forhold, hvor individuelle forudsætninger er afgørende for vurderingen, f.eks. om kælder- eller loftsrum kan benyttes på anden måde, end hvad der er sædvanligt for sådanne områder.

Endelig kan rekvirenten eller køberen anmode den bygningssagkyndige om at komme med forslag til udbedring af nogle eller alle de forhold, hvorom der er gjort anmærkning, og give et overslag over omkostningerne derved, jfr. udtrykkeligt Bekendtgørelse 915/1995 § 13.

Der må i givet fald aftales et særskilt vederlag for den bygningssagkyndiges supplerende ydelser ud over det foreskrevne huseftersyn og udarbejdelse af tilstandsrapport på grundlag deraf.

2.8. Aftale om Huseftersynets omfang

Afgørende for mangelsfritagelsen er omfanget af huseftersynet. Er der bygninger eller installationer på grunden, som ikke betragtes som beboelsesbygninger eller accessorer dertil og derfor ikke er blevet gennemgået, har sælger sædvanligt mangelsansvar for disse, og en ejerskifteforsikring dækker ikke disse bygninger og installationer.

Omvendt kan man ikke udvide mangelsfritagelsen ud over Lovens grænser ved at bede den bygningssagkyndige gennemføre huseftersyn og udarbejde tilstandsrapport også for fritliggende bygninger og installationer, der ikke har sammenhæng med beboelsen, f.eks. en udlejet værkstedsbygning, og få tilbud på forsikringsdækning også for disse bygninger og installationer, idet Loven er præceptiv på dette punkt.

En udvidet tilstandsrapport og ejerskifteforsikring afskærer alligevel køberens eventuelle mangelskrav mod sælgeren som følge af erstatningsansvarslovens § 19, jfr. AFSNIT 4, punkt 1.1.1. Det er dog ikke den samme gunstige retsstilling som efter Lovens Kapitel 1, idet køber dels har mulighed for at kræve selvrisikoen refunderet, dels er sælgers retsstilling afhængig af restforholdet mellem køberen og forsikringsselskabet.

3. Tilstandsrapportskema

Et yderligere middel til at sikre ensartethed er, at tilstandsrapporterne udfærdiges på et særligt skema, som er godkendt af Boligministeriet. Skemaet, som er optrykt som Bilag 4, er tilsigtet udformet sådan, at det sikres, at alle forhold, der normalt har betydning for en køber, bliver omtalt detaljeret og på en overskuelig måde, og sådan, at efterfølgende tvister om eventuelt rådgivningsansvar for den bygningssagkyndige så vidt muligt undgås.

Forsikringsbranchen har været inddraget i arbejdet med udformningen af rapportskemaerne med henblik på, at forsikringsselskaberne som ovenfor nævnt kan lægge enhver beskikket bygningssagkyndigs tilstandsrapport til grund ved afgørelsen af, på hvilke vilkår der kan tegnes ejerskifteforsikring mod skjulte fejl.

Der er desuden udarbejdet en Vejledning til Gennemførelse af Huseftersyn samt Udarbejdelse af Tilstandsrapport.

3.1. Tilstandsrapportskemaets udformning

Tilstandsrapportskemaet er opbygget af en række forskellige elementer:

- i) Aftale med den beskikkede bygningssagkyndige om udførelse af huseftersyn i medfør af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v.

Bestilleren kan være hvem som helst, men vil typisk være ejeren af ejendommen, som samtidig er den sælger, der vil påberåbe sig § 2, stk. 1, i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. Det er for Lovens anvendelse uden betydning, hvem der er bestiller, men efter Lovens § 2, stk. 1, er det et ufravigeligt krav for, at sælgeren kan blive fritaget for mangelsansvar, at tilstandsrapporten udleveres til køberen af sælgeren i forbindelse med, at sælgeren giver køberen oplysning om retsvirkningen deraf, jfr. Lovens § 2, stk. 3, og om muligheden for at tegne ejerskifteforsikring, jfr. Lovens § 2, stk. 1.

Det forudsættes at være ejendommens ejer og potentielle sælger, der træffer aftale om huseftersyn, allerede fordi kun denne har den adgang og adkomst til ejendommen, der gør det muligt at foretage den gennemgang og indhente de supplerende oplysninger, som kræves for at kunne udarbejde tilstandsrapporten på fyldestgørende måde til opfyldelse af bekendtgørelsens krav.

Køberen har således typisk intet direkte aftaleretligt forhold til den bygningssagkyndige. Et retsforhold kan imidlertid blive etableret i henhold til § 3, stk. 1, i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v., når der er

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

indgået en købsaftale vedrørende den ejendom, for hvilken der er udarbejdet en tilstandsrapport, som er overgivet til køberen, jfr. nedenfor under punkt 6.

ii) Beskrivelse af Huseftersynets omfang og metode.

Her beskrives det, hvad der gennemgås af den bygningssagkyndige, og hvad der falder uden for eftersynet, jfr. nærmere nedenfor under punkt 3. Det præciseres, at der ikke derved opnås nogen garanti mod skjulte mangler ved bygningen, men at der kan være mulighed for at tegne ejerskifteforsikring derimod.

iii) Tilstandsrapporten

Selve tilstandsrapporten er opdelt i

- a) Et resumé
- b) Ejerens erklæring om sin viden om ejendommens tilstand
- c) Beskrivelse af ejendommens hoveddata
- d) En gennemgang af de enkelte bygningsdele ved afkrydsning og supplerende beskrivelse
- e) Særskilt registrering af konstaterede skader eller tegn på skader

a) Resuméet

Det beskrives ved afkrydsning af en lang række punkter, om der har været noget at bemærke ved de anførte forhold, og ved eventuelle anmærkninger kvalificeres de som enten kritiske (K3), alvorlige (K2) eller mindre betydende (K1). Har det pågældende forhold ikke kunnet bedømmes uden yderligere undersøgelser, skal dette anføres (UN)

b) Ejerens erklæring om ejendommen

Som anført i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3020, skal den bygningssagkyndige i forbindelse med sin undersøgelse spørge sælgeren om forhold, som en sagkyndig ikke kan se, men som en sælger vil opdage ved at bo i huset, idet fejlen kun giver sig udslag i en bestemt slags vejr. f.eks. om der trænger vand ind, når det regner, eller om der tidligere er foretaget omfattende reparationsarbejder. Disse spørgsmål er samlet i et afsnit om sælgerens/ejerens oplysninger om ejendommen, som skal underskrives af sælgeren/ejeren.

Blandt disse oplysninger kan i øvrigt nævnes:

- om der har været sætningsskader, som er blevet udbedret
- om der har været problemer med opstigende grundvand
- om der ofte efterfyldes vand på centralvarmeanlægget
- om installationer er udført af ikke autoriserede installatører
- om der har været problemer med vand, varme eller sanitet
- om der har været problemer med el-installationer
- om taget har været utæt

Afsnit 3. Tilstandsrapporter

om der er fejl og mangler ved tildækkede gulve
om der er eller har været lukket for ventilationshuller
om der er foretaget bygningsændringer eller -ombygninger
om der er foretaget reparation efter svampe-, insekt-, fugt- eller vandskade
om der har været tvister om mangler ved ejendommen
om der tidligere har været udarbejdet tilstandsrapport
om der tidligere er udarbejdet varmesynsrapport
om ejeren er bekendt med punkterede termoruder
om ejeren i øvrigt har bemærkninger til ejendommen

Finder den bygningssagkyndige på grundlag af sin erfaring eller undersøgelsen i øvrigt, at der er grund til at tvivle på sælgerens oplysninger, skal dette anføres i rapporten. Sælgeren vil kunne gøres ansvarlig, såfremt han ved besvarelsen af disse spørgsmål handler svigagtigt eller groft uagtsomt.

c) Beskrivelse af ejendommens hoveddata

Her anføres det, om ejendommen er helårshus, fritidshus eller ejerlejlighed, om der er tale om et selvbyggerhus, nedlagt landbrug, fredet ejendom, og om ejendommen eventuelt sælges af dødsbo eller på tvangsauktion. Desuden skal det bemærkes, hvis ejendommen henligger forladt, idet sælger da ikke kan forventes at have kendskab til ejendommen.

Endvidere gives en faktisk beskrivelse af de forskellige bygninger, der indgår i ejendommen, og deres anvendelse.

Endelig skal det her angives, om nogen dele af bygningen ikke er gennemgået og begrundelsen herfor, f.eks. fordi tilstanden har været så dårlig, at en gennemgang ikke tjener noget fornuftigt formål, eller fordi det pågældende sted eller bygningsdel ikke har været tilgængelig for undersøgelse.

d) En gennemgang af de enkelte bygningsdele ved afkrydsning og supplerende beskrivelse

Skemaets opbygning og de beskikkede bygningssagkyndiges uddannelse skal sikre, at alle væsentlige forhold bliver gennemgået, således at den bygningssagkyndige bliver opmærksom på skader og navnlig også på tegn på skader.

e) Særskilt registrering af konstaterede skader eller tegn på skader

Det sidste afsnit indeholder den bygningssagkyndiges beskrivelse af de forhold, han har konstateret ved sin undersøgelse, og som køberen bør være særlig opmærksom på ved sin vurdering af ejendommen og prisfastsættelsen af ejendommen. Den bygningssagkyndige skal ikke som et led i udarbejdelsen af tilstandsrapporten prissætte omkostningen ved udbedring af konstaterede skader, endsige foretage en samlet vurdering af ejendommens værdi i handel og vandel, men køberen – eller sælgeren – kan anmode den bygningssagkyndige om som en særydelse og for særskilt betaling at give et overslag over omkostningerne ved udbedring af de anførte forhold, jfr. Bekendtgørelse 915/1995 § 13.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Det fremhæves i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3019, at rapportskemaet skal være udformet således, at det fremgår, om den bygningssagkyndige har fundet tegn på fejl, som ikke kan afsløres ved den foretagne undersøgelse. Dette er alene tilgodeset ved, at også sådanne tegn på skader skal anføres i tilstandsrapporten, og at den bygningssagkyndige skal angive, om der er behov for yderligere undersøgelser og om en tilstrækkelig undersøgelse ikke har kunnet gennemføres, f.eks. fordi der er tale om utilgængelige bygningsdele.

Det havde måske været mere hensigtsmæssigt, om der i tilstandsrapporten var optaget et særlig punkt, som afspejlede de tilfælde, hvor der af den ene eller anden angivne grund ikke er foretaget en tilstrækkelig undersøgelse, men hvor den bygningssagkyndige dog ved sin gennemgang har fundet indikation af, at der er eller kan være noget galt.

Forhold, som ikke er af bagatelagtig karakter, skal omtales, uanset om de måske er åbenbare for en ikke-sagkyndig. Køberen bør kunne stole på, at alle fejl, som den bygningssagkyndige har kunnet opdage, og som ikke er ubetydelige, er omtalt i tilstandsrapporten, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3020.

3.2. Hvem får tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten afleveres til den, der har bestilt huseftersynet, jfr. Bekendtgørelse 915/1995 § 14, 2. pkt., og indsendes i kopi til Sekretariatet for Huseftersyn, der ved Lovens ikrafttræden varetages af DTI og ByggeCentrum.

Det antages typisk at være sælgeren, eventuelt ejendomsformidleren eller en advokat på sælgerens vegne, der har bestilt huseftersynet og tilstandsrapporten, og det er dermed også sælgeren, der bestemmer, om tilstandsrapporten skal benyttes i forbindelse med hushandlen. Sælgeren kan således vurdere, at de forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten, ikke har karakter af mangler, som vil kunne give en køber mangelsbeføjelser, selv om sælgeren fortier sin viden om disse forhold og dermed kan siges at have tilsidesat sin loyale oplysningspligt.

Et godt eksempel på sådanne overvejelser er en situation som den, der forelå i UfR 1993.72 H, hvor S i 1986 solgte en villa til K uden at omtale, at der var installeret gulvvarme i køkken og badeværelse, som imidlertid var utilstrækkelige og tildels ulovlige. K havde ikke i forbindelse med salgsforhandlingerne været opmærksom på, om der skulle være sådan gulvvarme, og S havde heller ikke nævnt det. Der var derfor ikke bristet nogen afgørende forventninger for køberen, og ved sin »fortielse« havde sælgeren ikke tilsidesat nogen loyal oplysningspligt.

Huseftersynet skal ikke omfatte kontrol af, om el-, vand- og varmeinstallationer fungerer, men sælgeren skal oplyse, om der er eller har været problemer med vand, varme og sanitet, og dermed vil forholdet alligevel komme frem, hvis der var udarbejdet en tilstandsrapport. Der er ingen tvivl om, at sælger ville få store problemer med at undgå, at det påvirkede prisen i nedadgående retning, uanset hvor meget han prøvede at forklare køberen, at han blot kunne lade, som om det var et hus som de fleste uden gulvvarme. I værste fald kunne sælger risikere som betingelse for at opnå den forlangte pris at måtte bekoste udbedring, så gulvvarmen både blev lovlig og kom til at fungere tilfredsstillende. Sælgeren kan ikke bede den bygningssagkyndige om at se bort fra forholdet.

Er der derimod i tilstandsrapporten anført egentlige mangler ved ejendommen, vil det være meget uklogt af sælgeren at *undertrykke rapporten*. For det første vil sælgeren ikke kunne påberåbe sig § 2, stk. 1, i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. og hæfter således efter almindelige regler for manglerne, og

for det andet vil der foreligge et ansvarsgrundlag, idet sælgeren med sin fortielse har tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Det vil være letsindigt at tro, at manglerne ikke bliver opdaget, navnlig under hensyn til, at der principielt er en forældelsesfrist på 20 år, jfr. DL 5-14-4. Det må også antages, at det bliver almindeligt i hushandler at spørge sælgeren, om der inden for de seneste 6 måneder har været foretaget huseftersyn og udarbejdet tilstandsrapport, og en urigtig besvarelse af dette spørgsmål vil være svigagtig af sælgeren. Efter Lov om Omsætning af Fast Ejendom § 13, nr. 2, skal ejendomsformidleren gøre opmærksom på en eventuel udarbejdet tilstandsrapport.

4. Senest 6 måneder før overgivelse til køber

Tilstandsrapporten skal for at medføre de i Lovens § 2 nævnte retsvirkninger være udarbejdet eller fornyet af den bygningsagkyndige mindre end 6 måneder før den dag, køberen modtager rapporten, jfr. Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v., § 4, stk. 1, 2. pkt. Hermed sikres det, at køberen modtager rimeligt aktuelle oplysninger om ejendommens tilstand. Fristen på 6 måneder er ifølge FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3021 fastsat på grundlag af en vurdering af den beskikkede bygningsagkyndiges mulighed for at opdage tegn på fejl, der vil give sig udslag inden for den nærmeste fremtid, samt under hensyn til, at ejendomme, der er udbudt til en realistisk pris, normalt sælges inden for en periode på 6 måneder.

Under hensyn til, at salgsbestræbelserne undertiden kan stå på i længere tid end 6 måneder, er der efter bestemmelsen mulighed for at lade den bygningsagkyndige foretage en supplerende undersøgelse og på grundlag heraf attestere, at den oprindelige rapport med eventuelle angivne ændringer eller tilføjelser fornyes for endnu en 6 måneders periode. Der skal betales et nyt gebyr for fornyelse af en tilstandsrapport, men det kan naturligvis ikke være højere en »fuldt« gebyr for huseftersyn og udarbejdelse af tilstandsrapport, og det vil sædvanligvis være noget mindre.

5. Oplysning om retsvirkningerne

Lovens § 2, stk. 3, er sålydende:

§ 2. 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.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Sælgeren må herefter sikre sig og i givet fald være i stand til at dokumentere, at han har givet køberen oplysning om retsvirkningen af, at køberen modtager en behørig tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring. Det er i den forbindelse ikke tilstrækkeligt, at Lovens § 2 – eller loven in extenso – er aftrykt i salgsmaterialet eller slutsedlen. Sælgeren må særligt have gjort køberen bekendt med, at han herefter som udgangspunkt er afskåret fra senere at gøre mangelsbeføjelser gældende over for sælgeren.

Der henvises om de nærmere krav til denne orientering til bemærkningerne i AFSNIT 2, punkt 5.4.

Af bevismæssige grunde bør denne information gives skriftligt. Er det åbenbart, at køberen på anden måde er bekendt med disse regler, f.eks. fordi køberen under salgsforhandlingerne bistås af en advokat eller ejendomsformidler, behøver sælgeren dog ikke selv informere yderligere, jfr. bestemmelsens 2. pkt.

6. Gebyr

Bekendtgørelse 915/1995 har fastsat forskellige gebyrer for foretagelse af huseftersyn og udfærdigelse af tilstandsrapport. Der er tale om maksimumbeløb, som den enkelte bygningssagkyndige kan fravige i nedadgående retning.

For et parcelhus og lignende beboelsesbygninger opført efter 1940 er vederlaget fastsat til 3.000 + moms, hvis bygningsarealet i henhold til BBR-meddelelsen er under 100 m². Der skal betales et tillæg på 1.000 kr. + moms til grundbeløbet, hvis huset er mellem 100 og 199 m², og et tillæg på 2.000 kr. + moms, hvis huset er mellem 200 og 299 m². For større huse aftales vederlaget individuelt.

For huse opført før 1940 skal der betales et tillæg på 15%.

Til alle beløb kommer yderligere et administrationstillæg på 315 kr. + moms, som dækker betalingen for tilstandsrapportskemaet.

Ejerlejligheder koster uanset størrelse 2.500 kr. + moms med de samme tillæg som ovenfor anført for ejerlejligheder før 1940 og administrationstillæg.

For andre bygninger, herunder eftersyn af fælleseje og fællesfaciliteter vedrørende ejerlejlighedskomplekser, aftales vederlaget individuelt. Der er heller ikke fastsat nogen sats for gennemgang af fritidsboliger.

Fornylse af tilstandsrapporter aftales individuelt, men vederlaget skal dog være mindre end det takstmæssige honorar for udfærdigelse af førstegangsrapporten.

Ved optagelse af realkreditlån kan kontantprovenuet forhøjes, så det dækker dokumenterede rimelige udgifter til indhentelse af en tilstandsrapport vedrørende den pågældende ejendom.

Den bygningssagkyndige skal også selv betale nogle gebyrer, nemlig dels et gebyr på 1.200 kr. for selve beskikkelsen og 600 kr. for fornyelse af beskikkelsen samt 2.500 kr. for deltagelse i optagelseskursus.

Herudover skal der betales 315 kr. for hvert tilstandsrapportskema, der afleveres til bestilleren. Den bygningssagkyndige kan således frit rekvirere og kopiere tilstandsrapportskemaet til brug for

udarbejdelse af kladde, men når tilstandsrapporten færdiggøres, skal den forsynes med et nummer, der rekvireres hos DTI, og på grundlag af de udleverede numre opkræves betaling hos de bygnings-sagkyndige for de anvendte tilstandsrapportskemaer.

7. Ansvar

7.1. Køberens Erstatningskrav

Lovens § 3 giver regler om den bygningssagkyndiges ansvar for den udarbejdede tilstandsrapport. § 3, stk. 1, er sålydende:

§ 3. 1. pkt. 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.

Den bygningssagkyndige, som udfærdiger tilstandsrapport i medfør af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v., er ansvarlig, hvis han ud fra en faglig bedømmelse har begået fejl og derved har undladt at omtale forhold, som burde have været nævnt i tilstandsrapporten.

Det anføres i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 2987, at det i retspraksis er uafklaret, hvilken betydning en tilstandsrapport har, hvis der efter købet viser sig fejl, som ikke er omtalt i rapporten, herunder om der ud fra risiko- eller identifikationssynspunkter kan gøres erstatningsansvar gældende mod en godtroende sælger på grund af den sagkyndiges fejl, om rapportens oplysninger i almindelighed må anses som en garanti fra den bygningssagkyndiges eller sælgerens side, om sælgeren kan rejse krav mod den bygningssagkyndige, hvis den bygningssagkyndige ved en fejl har overset en mangel, og om sælgeren har måttet betale et beløb til køberen på grund af manglen, og om sælgeren kan kræve erstatning af den bygningssagkyndige, såfremt sælgeren alene har måttet betale et forholdsmæssigt afslag til køber.

Det er endvidere tvivlsomt, om en køber kan gøre en bygningssagkyndig ansvarlig for at have overset fejl og mangler, hvis den bygningssagkyndige er rekvireret af sælger, men hans rapport af sælger er udleveret til køber inden købsaftalens indgåelse.

Reglen gælder, uanset om sælger i medfør af § 2 er fritaget for sin hæftelse for fysiske mangler, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3015. Det betyder, at den bygningssagkyndige f.eks. også hæfter direkte over for køberen i tilfælde, hvor den pågældende ejendom efter sin art slet ikke kan ejerskifteforsikres mod skjulte fejl, jfr. nærmere herom bemærkningerne i AFSNIT 4, eller hvis sælgeren har undladt at oplyse køberen om muligheden for ejerskifteforsikring, uanset denne mulighed har stået åben, og sælgeren derfor fortsat hæfter for manglerne. Bestemmelsen medfører således den præcisering af køberens retsstilling, at *køberen* kan rette et eventuelt erstatningskrav *direkte mod* en beskikket *bygningssagkyndig*, selv om køberen ikke har et kontraktforhold til denne.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Køberen må ligeledes kunne fremsætte et direkte krav mod den beskikkede bygningssagkyndige for fejl i tilstandsrapporten i de tilfælde, hvor sælgeren er afskåret fra at påberåbe sig tilstandsrapporten og dermed mangelsfritagelse efter Lovens § 2, stk. 1, fordi tilstandsrapporten først er overgivet til køber, efter at denne har bundet sig over for sælger, jfr. Lovens § 2, stk. 2.

Derimod må det antages, at køberen ikke kan støtte ret på Lovens § 3, såfremt han uden sælgerens medvirken har modtaget tilstandsrapporten, eller tilstandsrapporten er udarbejdet mere end 6 måneder før den bliver udleveret til køberen, uanset Lovens § 3, stk. 1, alene henviser til Lovens § 4, stk. 1, 1. pkt., om den beskikkede bygningssagkyndige og tilstandsrapportens form og ikke til 2. pkt., hvor 6 måneders fristen er angivet. Den tilsvarende tvivl forelå ikke i lovudkastet i Betænkning 1276/1994, hvor den dér værende § 4 blot generelt henviste til § 5. Bemærkningerne i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3015 f. synes imidlertid ikke at have tilsigtet en realitetsændring på dette punkt. Der må således lægges vægt på udtalelsen i Betænkning 1276/1994, p. 215, hvorefter den bygningssagkyndiges ansvar fastholdes, uanset sælgeren ikke opfylder betingelserne for at blive fritaget for mangelsansvar, fordi den bygningssagkyndige må være klar over, at den af ham udarbejdede tilstandsrapport vil blive brugt i forbindelse med et salg af ejendommen. Det kan han netop ikke være forberedt på, hvis tilstandsrapporten ikke er overgivet til en senere køber af ejendommen inden 6 måneder efter tilstandsrapportens udfærdigelse eller fornyelse. Dermed ikke være sagt, at køberen ikke på andet grundlag kan rejse krav mod den bygningssagkyndige for dennes professionelle fejl ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, men kravet kan blot ikke støttes på Lovens § 3.

Hvis det er køberen, der har bedt den bygningssagkyndige om at udarbejde tilstandsrapporten, vil køberen ikke have behov for Lovens § 3, idet han da som følge af det direkte kontraktsforhold til den bygningssagkyndige kan holde denne ansvarlig for sit tab som følge af, at han har stolet på, at der ikke var andre fejl og mangler ved ejendommen end dem, der fremgik af tilstandsrapporten. Det er imidlertid også i denne situation en forudsætning, at den bygningssagkyndige har begået en faglig fejl ved enten at overse den pågældende mangel eller ved ikke at have gjort tilstrækkelig bemærkning derom i tilstandsrapporten.

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

Den bygningssagkyndiges ansvar er således som fremhævet i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3016 et professionsansvar. Der er ikke tale om, at den bygningssagkyndige »overtager« sælgerens mangelshæftelse og dermed hæfter for skjulte fejl, som ikke ud fra de faglige normer burde have været opdaget af den bygningssagkyndige.

Såfremt køberen kan fremsætte erstatningskrav mod den bygningssagkyndige, vil kravet ikke være *beløbsmæssigt begrænset*, og køberen vil derfor som udgangspunkt kunne kræve erstatning for det fulde tab. Er både sælgeren og den bygningssagkyndige erstatningsansvarlige, gælder erstatningsansvarslovens regler om flere erstatningsansvarlige, hvorefter der efter omstændighederne kan ske en fordeling af ansvaret.

Ved afgørelsen af ansvarsfordelingen mellem sælgeren og den bygningssagkyndige kan der tages hensyn til, at den bygningssagkyndige er ansvarsforsikret, jfr. erstatningsansvarslovens § 25, stk. 2, smh. med § 19, stk. 2, nr. 1. Hvis sælgerens ansvar beror på, at han har givet en garanti i tillid til en fejlagtig tilstandsrapport, vil sælgeren have fuld regres mod den bygningssagkyndige, når denne er ansvarsforsikret.

7.2. Sælgerens Godtgørelseskrav

Ud over et egentligt erstatningsansvar over for køberen som følge af, at den bygningssagkyndiges professionelle fejl har påført køberen et tab, kan den bygningssagkyndige blive mødt med *erstatningskrav fra sælgeren* som følge af sådanne professionelle fejl. Det er der imidlertid ikke behov for at give særlige lovbestemmelser om, da der vil være tale om et almindeligt kontraktsansvar.

Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. har imidlertid yderligere fundet det rigtigt at give mulighed for at tillægge sælgeren en *godtgørelse* for »skuffet forventning«. Bestemmelsen herom er indeholdt i § 3, stk. 1, 2. pkt., der er sålydende:

§ 3. 2. pkt. 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.

Det forudsættes i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3016, at det vil komme på tale at tillægge sælgeren et beløb i tilfælde, hvor sælgeren er i god tro og har disponeret i tillid til det gennemførte salg. Som anført i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3003, kan en sådan regel tænkes at tilskynde sælgeren til at indhente en tilstandsrapport også i tilfælde, hvor han ikke bliver fritaget for mangelshæftelsen, f.eks. fordi genstanden for ejendomsoverdragelsen er fritidshuse eller ejerlejligheder, hvor der i hvert fald ikke for tiden er almindelig adgang til at få tegnet ejerskifteforsikring.

Det forudsættes også her, at den bygningssagkyndige har handlet *ansvarspådragende*, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3003, men der stilles *ikke* krav om, at sælgeren har lidt et egentligt *økonomisk tab*.

Bestemmelsen har et vist forbillede i § 24, stk. 2, i Lov om Omsætning af Fast Ejendom, der er sålydende:

§ 24. Stk. 2. Er der til skade for forbrugeren foretaget en forkert beregning af provenu ved salg, jfr. § 20, 3. pkt., og er forbrugeren i god tro, har forbrugeren krav på godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og den korrekte beregning. Er der til skade for forbrugeren foretaget en forkert beregning af ejerudgift ved køb, jfr. § 19, stk. 1, 4. pkt., og er forbrugeren i god tro, har forbrugeren krav på en rimelig godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og en korrekt beregning. Har forbrugeren i god tro handlet i tillid til rigtigheden af en værdiansættelse, og afviger denne væsentligt fra den korrekte værdiansættelse, har forbrugeren krav på en rimelig godtgørelse af forskellen.

Denne bestemmelse tager bl.a. højde for den situation, at en ejendomsformidler ved en fejl beregner provenuet ved salg forkert, især hvis det oplyste beløb er højere end det, der viser sig at være rigtigt.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Det kan gøres gældende, at sælgeren ikke har lidt et tab, idet ejendommen ikke var mere værd end den pris, der blev opnået ved salget, og det følger deraf, at sælgeren har fået det provenu, han havde krav på. Kun i de tilfælde, hvor sælgeren kan godtgøre, at han kun ville sælge ejendommen, fordi han kunne opnå det (høje) provenu, han blev stillet i udsigt af ejendomsformidleren, eller hvis ejendomsformidleren har afgivet en egentlig garanti for provenuets størrelse, har sælgeren efter almindelige obligationsretlige regler et egentligt erstatningskrav mod ejendomsformidleren. I andre tilfælde er der simpelthen ikke lidt noget tab. Der kan f.eks. henvises til UfR 1990.405 VL, hvor en ejendomsmægler havde beregnet sælgers provenu ved indfrielse af lån til Hypotekbanken ca. 32.000 kr. for lavt. Uanset provenuberegning ikke i sig selv er tilsikring for, at provenuet opnås, var ejendomsmægleren erstatningsansvarlig under hensyn til sælgers kendelige forudsætning for salg af huset med det oplyste nettoprovenu.

Dommen UfR 1990.692 VL, er derimod udtryk for den almindelige retsstilling forud for § 24, stk. 2, hvor en ejendomsmægler ved beregning af sælgers provenu havde beregnet indfrielse af 2 kontantlån som obligationslån, hvorved provenuet blev ca. 40.000 mindre end forventet. Provenuberegning er ikke i sig selv tilsikring for, at dette provenu opnås, og uanset der forelå en ansvarspådragende fejl, var han ikke erstatningsansvarlig, da sælger ikke fandtes at have lidt et tab. Smh. også UfR 1981. 410 H, hvor ejendomsmægleren fandtes at have handlet culpøst ved sin oplysning om prioriteringsomkostninger, idet rentesats i pantebrev var anført med det halve af den reelle rente.

Der kan nu i sådanne tilfælde tilkendes sælgeren en godtgørelse for *skuffet økonomisk forventning* på rent objektivt grundlag, dvs. uden hensyn til, om det kan bebrejdes ejendomsmægleren som en professionel forsømmelse, at provenuberegningen er blevet forkert, og uden at sælgeren skal have lidt et tilsvarende tab. Tværtimod vil der i almindelighed være tale om, at sælgeren derved opnår en *berigelse*, idet han rent objektivt set ikke kunne opnå det provenu, ejendomsmæglerens beregning gav udtryk for.

Bestemmelsen i § 24, stk. 2, giver endvidere køberen ret til en *rimelig* godtgørelse, hvis ejendomsmægleren har foretaget en forkert beregning af *ejerudgift* ved køb, således at det viser sig at være dyrere at sidde i huset, end køberen forventede på grundlag af ejendomsmæglerens opstilling i medfør af Lov om Omsætning af Fast Ejendom § 19, stk. 1. Det udtales i FT 1992/93, Tillæg B, sp. 1948, at det ikke dermed er tilsigtet, at køberen skal have en godtgørelse, der giver ham mulighed for til evig tid at blive boende til den »rigtige« udgift, men alene kompensere i rimeligt omfang under hensyn til indrettelsesbetragtningen og omdisponeringsmulighederne.

Endelig hjemler § 24, stk. 2, mulighed for at sælgeren kan kræve en *rimelig* godtgørelse, hvis ejendomsmægleren har foretaget en forkert vurdering af ejendommens *handelsværdi*, således at sælgerens grundlag for at bestemme, hvad udbudsprisen skulle være, har været forkert. Sådant godtgørelse kan dog kun kræves, hvis den oplyste pris har afvejet væsentligt fra den »rigtige« handelsværdi.

Et eksempel fra tiden før lovens ikrafttræden forelå i UfR 1993.52 H, (*UfR 1993 B.217*), hvor en ejendomsmægler E vurderede en erhvervsejendom til kr. 2.300.000, hvorefter ejendommen blev solgt til A for denne pris. A solgte kort efter ejendommen videre til B for kr. 3.400.000. E's vurdering havde ikke været fagmæssig forsvarlig og E måtte betale erstatning kr. 500.000. Tilfældet ville i øvrigt heller ikke i dag være omfattet af Lov om Omsætning af Fast Ejendom, som kun finder anvendelse over for forbrugere.

Bestemmelsen i Lov om Omsætning af Fast Ejendom § 24, stk. 2, var medtaget i Udvalgets udkast i Betænkning 1241/1992, jfr. bemærkningerne til bestemmelsen i Betænkningen p. 70 ff., men udgik, da lovforslaget blev fremsat, idet Justitsministeriet og de hørte organisationer mente, at en sådan skærpelse af professionsansvaret burde tages op i en bredere sammenhæng, og at der ikke var et umiddelbart behov for en sådan regel på ejendomsformidlingsområdet. Bestemmelsen kom imidlertid med i loven under behandlingen i Folketinget, jfr. Erhvervsudvalgets Betænkning af 17. juni 1993, FT 1992/93, Tillæg B, sp. 1939, hvorefter loven blev vedtaget 8 dage senere. Bestemmelsen kritiseres af *Morten Samuelsson & Kjeld Søgaard* i Rådgiveransvaret, p. 138 f. og p. 145 med tillæg, samt af *Morten Samuelsson* i artiklen: Forbrugerismen tager overhånd, i Lov & Ret 1995, nr. 4,

p. 6-9, og *Morten Wegener*, Om godtgørelse for skuffede økonomiske forventninger, *Juristen* 1995, p. 71 f.

Også på andre områder har det været hævdet, at forbrugeren skulle have krav på godtgørelse for sine *skuffede forventninger* ved forkert rådgivning, navnlig pengeinstitutters oplysning om omkostningerne ved låneoptagelse eller provenuet ved låneomlægninger. Pengeinstitutankenævnets praksis har ikke været klar, men en række principielle sager, der har været indbragt for domstolene, og hvor Landsretten har fældet dom, synes nu at stadfæste, at godtgørelseskrav uden dokumenteret tab kræver direkte lovhjemmel, jfr. f.eks. UfR 1995.545 ØL og UfR 1996.200 H. Der kan yderligere henvises til *Morten Wegener*, Om godtgørelse for skuffede økonomiske forventninger, *Juristen* 1995, p. 60 ff.

Erhvervsministeriet har nu med professor dr.jur. Eva Smith som formand nedsat et udvalg, der skal undersøge behovet for lovgivning om skærpet ansvar for urigtig rådgivning, som også inddrager advokater, forsikringsselskaber og realkreditinstitutter. Der forventes en betænkning fra udvalget inden udgangen af 1996.

Den godtgørelse, der kan tilkendes sælgeren i medfør af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 3, stk. 1, 2. pkt., bryder som nævnt ikke med princippet om, at der skal foreligge et ansvarsgrundlag hos den bygningssagkyndige i form af, at den manglende omtale af manglen ved ejendommen skal bero på en professionel fejl. Reglen svarer derfor ikke til den objektive regel i Lov om Omsætning af Fast Ejendom § 24, stk. 2, 1. pkt., men snarere til de to øvrige bestemmelser, og som i disse stilles der ikke krav om et dokumenteret tab, ligesom der ikke nødvendigvis skal gives fuld compensation for omkostningen ved udbedring af manglen, men alene en *rimelig godtgørelse*.

Det er yderligere en betingelse, at køberen har kunnet gennemføre et krav mod sælgeren i anledning af den skjulte mangel. Det forudsætter, at der ikke har været forsikringsdækning, enten fordi køberen ikke har tegnet ejerskifteforsikring, eller fordi forsikringen ikke dækkede fejlen, f.eks. fordi fejlen ikke oversteg selvriskoen eller forsikringen indeholdt et dækningsforbehold, som netop angik den pågældende fejl.

Det fremhæves i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3016, at også denne regel gælder, uanset om Lovens § 2 finder anvendelse eller ej. Det betyder, at også sælgere af ejendomme, der efter deres art ikke (for tiden) kan ejerskifteforsikres, har en tilskyndelse til at indhente en tilstandsrapport i overensstemmelse med reglerne i § 4, idet den bygningssagkyndige i givet fald ikke senere vil kunne afvise et eventuelt erstatningskrav fra sælgeren med den begrundelse, at det beløb, som sælgeren har måtte betale til køber, blot korrigerer en for høj pris for ejendommen, og at sælgeren derfor ikke har lidt et tab.

Det forekommer dog usikkert, hvor stor betydning bestemmelsen vil have ved siden af Lovens § 3, stk. 1, 1. pkt. En tilsvarende bestemmelse var ikke medtaget i Betænkning 1276/1994, og der er således ikke andre oplysninger om begrundelsen for reglen end dem, der er indeholdt i bemærkningerne til lovforslaget.

8. Ansvarsforsikring

Det er en betingelse for at blive beskikket som bygningssagkyndig efter Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. og opretholde denne beskikkelse, at den bygningssagkyndige tegner og opretholder 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 overdragelse til køber af en ejendom, som den bygningssagkyndige har afgivet tilstandsrapport om, dog længst i 6 år fra rapportens datering, jfr. Bekendtgørelse 915/1995 § 5, stk. 1, litra f), og § 6, litra c).

Der er ikke fra Justitsministeriet givet nærmere forskrifter for denne ansvarsforsikring, men det er forudsat, at det niveau, der var gældende for bygningssagkyndige, der før Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. udarbejdede tilstandsrapporter, fortsat skal være gældende. Herefter skal der foreligge en forsikringssum på min. 2.500.000 kr., jfr. tilstandsrapportskemaet. Sædvanligvis kræves også en selvrisiko i størrelsesordenen 30.000 kr. pr. begivenhed.

Når den bygningssagkyndige i medfør af Bekendtgørelse 915/1995 skal kunne dokumentere, at han har den fornødne ansvarsforsikringsdækning, skal han kunne dokumentere det for hele den periode, hvor han er ansvarlig for de af ham udarbejdede tilstandsrapporter, dvs. i indtil 6 år efter udfærdigelse af den sidste tilstandsrapport. Det kræves også, at forsikringen er i kraft i hele denne periode, og det betyder i realiteten, at forsikringsselskaberne må forlange præmien for hele perioden betalt forud og derefter løbende forud for 1 år ad gangen.

Såfremt den bygningssagkyndige ophører med sin virksomhed, vil der ikke indgå flere tilstandsrapporter under forsikringsdækningen, og forsikringen kan da konverteres til afløbsdækning, ligeledes med forudbetaling for hele den resterende dækningsperiode.

Den fastsatte forsikringssum er maksimum for forsikringsdækningen i hele forsikringsperioden. Udbetales der et beløb under forsikringsdækningen, vil det med fradrag af selvrisikoen blive fradraget i maksimum, og der er da kun det mindre beløb til rådighed for den næste skade. Dette er en konsekvens af, at Loven har stillet krav om, at forsikringsdækningen skal dække hele perioden på én gang, når det ikke udtrykkeligt er bestemt, at maksimum kan komme til udbetaling for hver enkelt skadesbegivenhed eller inden for hvert enkelt forsikringsår.

9. Forældelse

Krav mod den bygningssagkyndige skal rejses inden udløb af den i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 3, stk. 2, anførte forældelsesfrist. Bestemmelsen er sålydende:

§ 3. 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.

Der er således fastsat en absolut reklamationsfrist på 5 år fra den overtagelsesdag, som er aftalt mellem køber og sælger.

Det bemærkes i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3017, at denne reklamationsfrist over for den bygningssagkyndige er længere end den frist, der gælder efter standardvilkårene i Almindelige Bestemmelser for teknisk Rådgivning og bistand (ABR 89), hvor reklamationsfristen er 5 år fra afslutningen af rådgivningsopgaven. Baggrunden herfor er, at det typisk først er efter overtagelsesdagen, køber får rigtig mulighed for at blive bekendt med alle forhold vedrørende ejendommen, og fristen bør derfor ikke regnes fra noget tidligere tidspunkt. Det bemærkes for god ordens skyld, at ABR 89 ikke uden videre finder anvendelse på de bygningssagkyndiges huseftersyn.

Hvis overtagelsesdagen er aftalt til et tidspunkt, der ligger længe efter handlens indgåelse, bør der gælde en absolut frist for den bygningssagkyndiges hæftelse. Man har sat denne frist til 6 år efter tilstandsrapportens seneste datering. Har den bygningssagkyndige fornyet rapporten, gælder 6 års-fristen således fra fornyelsen.

Reklamationsfristen gælder naturligvis ikke, hvis den bygningssagkyndige har påtaget sig at indestå for rigtigheden af rapportens oplysninger i længere tid, og den gælder heller ikke, hvis den bygningssagkyndige har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Disse undtagelser fra lovens absolutte reklamationsfrist er helt sædvanlige i dansk ret.

Reklamationsfristen på 5 år gælder for alle krav, der ønskes fremsat over for den bygningssagkyndige som følge af, at han har undladt at omtale en fejl i tilstandsrapporten, der efter retningslinierne burde have været medtaget. Det er altså ikke blot sælgerens og køberens krav, men også krav, der tilkommer andre, der fæster lid til tilstandsrapporten, f.eks. det forsikringsselskab, der giver tilbud på ejerskifteforsikring, eller en håndværker, der giver tilbud på istandsættelsesomkostninger på grundlag af tilstandsrapporten. Det må bero på dansk rets almindelige regler, om trediemand i det hele taget kan fremsætte et krav mod den bygningssagkyndige for dennes fejl i tilstandsrapporten, men er det tilfældet, må reklamationsfristen i Lovens § 3, stk. 2, overholdes.

AFSNIT 4

Ejerskifteforsikring

Som anført i indledningen til AFSNIT 3 bestemmer Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. i den centrale bestemmelse i § 2, stk. 1, som hovedregel, at når køberen inden købsaftalens indgåelse fra sælgeren har modtaget en rapport om bygningernes fysiske tilstand (en tilstandsrapport) og oplysning om ejerskifteforsikring, kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld.

I dette Afsnit omtales de krav, *ejerskifteforsikringen* skal opfylde for at afskære køberens mangelskrav, mens *tilstandsrapporten* er omtalt i AFSNIT 3.

Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 5 er sålydende:

§ 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, jfr. § 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.

1. Gældende Ejerskifteforsikringer

1.1. Generelt

Der har gennem tiderne været forskellige forsikringer, som på den ene eller anden måde sikrede enten køber eller sælger mod den økonomiske risiko, der er forbundet med mangler ved en salgsgenstand.

Retshjælpsforsikringen, der er knyttet til flere forskellige forsikringstyper, f.eks. også den almindelige huskaskoforsikring og indboforsikringen eller privatforsikringen, kan således dække omkostningerne ved retssag til gennemførelse af mangelskravet. Forsikringen har i vidt omfang været anvendt netop ved mangelskrav ved handel med privatboliger. Forsikringssummen er i 1993 forhøjet fra 30.000 kr. til 75.000 kr.

På løseområdet opstod i 1990'erne en forsikring, der dækkede fejl ved salgsgenstanden, der opstod i forsikringstiden, som typisk var på 5 år fra købet. Forsikringen er f.eks. knyttet til elektronik og hårde hvidevarer, og forsikringen dækkede ikke alene mangler, der var til stede på købstidspunktet, men også funktionssvigt som følge af efterfølgende, udefra kommende begivenheder, som ikke beroede på manglende vedligeholdelse eller anvendelse i strid med brugsanvisningen. Forsikringen var i almindelighed subsidiær i forhold til producentens eller leverandørens garanti og i forhold til privatforsikringen.

Entrepreneurgarantiforsikringer er garantiforsikringer, der tegnes af entreprenøren til gengæld for, at hele entreprisesummen udbetales ved afleveringen af byggeriet. Dermed kommer sådanne forsikringer til at dække bygherrens mangelskrav mod entreprenøren i mangelsperioden på 5 år fra byggeriets aflevering, jfr. AB 92 § 36. Når bygherren sælger ejendommen inden for garantiperioden, kan han medoverdrage kravet mod entreprenøren og den sikkerhed, der ligger i garantiforsikringen.

Ved nyopførte ejendomme kan der tillige være tegnet en *byggefejlforsikring*, som sikrer fyldestgørelse for bygherrens krav på udbedring af mangler ved byggeriet, der konstateres i forsikringstiden. – *Entrepriseforsikringer* omfatter derimod ikke ansvar for skade på selve entreprisen, men kun på personer og ting uden for entreprisen.

Egentlige *ejerskifteforsikringer*, der dækker køberens mangelskrav mod sælgeren, opstod i 1980'erne. De kunne være knyttet til den af køberen tegnede bygningsforsikring for ejendommen eller være en selvstændig kaskoforsikring tegnet af køberen. Nogle selskaber tilbød imidlertid i stedet en ansvarsforsikring, som kunne tegnes af sælgeren, og man kunne også få en kombineret forsikring, der var tegnet med både sælger og køber som sikret og dermed både var en ansvarsforsikring og en kaskoforsikring.

1.1.1. Kaskoforsikringer

Kaskoforsikringer tegnes af køberen og dækker omkostningerne ved udbedring af mangler ved den købte ejendom. Også mangler, som kun ville kunne kræves erstattet af sælgeren, hvis der forelå et ansvarsgrundlag, men er under bagatelgrænsen for fremsættelse af krav på forholdsmæssig afslag, er omfattet af dækningen. Retsforholdet mellem køber og sælger er i det hele uden betydning, idet der foreligger et direkte retsforhold mellem køberen som forsikringstager og sikret og forsikringsselskabet. Afgørende for, om forsikringen dækker, er således alene forsikringsbetingelsernes beskrivelse af dækningsomfanget.

I forhold til ansvarsforsikringer har køber en række fordele ved en af ham selv tegnet forsikring, idet han ikke behøver bekymre sig om de nedenfor under ansvarsforsikringer anførte forhold.

Afsnit 4. Ejerskifteforsikring

Når køberen er forsikringstager, har han selv forsikringsinteressen og kan rette sit krav direkte mod forsikringsselskabet, som selv tager stilling til, om forsikringen dækker. Derved kan køberen også gennemføre sit krav i de tilfælde, hvor han ikke kan lokalisere sælgeren.

En kaskoforsikring tegnet af køber fritager ikke generelt sælgeren for mangelsansvaret. Alligevel giver en sådan forsikring også sælgeren en indirekte beskyttelse på grund af reglen i erstatningsansvarslovens § 19, som medfører, at forsikringsselskabet, når det har udbetalt erstatning til køberen, ikke efterfølgende kan rejse krav mod sælgeren vedrørende disse forhold, medmindre sælgeren har handlet forsætligt eller groft uagtsomt. Køberen kan heller ikke rejse noget krav, da han jo ikke lider noget tab, når forsikringen dækker skaden.

1.1.2. Ansvarsforsikringer

Ansvarsforsikringer tegnes af sælgeren og dækker sælgerens risiko for at blive gjort ansvarlig for mangler ved den solgte ejendom. Det er derfor afgørende for forsikringsdækning, at køberen kan gøre mangelsbeføjelser gældende, og de fleste ansvarsforsikringer stillede krav om, at køberen fik sit krav fastslået ved dom, selvom denne betingelse efterhånden blev lempet.

En sælgeransvarsforsikring sikrer således kun, at der er økonomisk mulighed for at dække det krav, køberen i øvrigt måtte have mod sælgeren, men giver ingen materiel lettelse for køberen. I forhold til kaskoforsikringen er køberen dårligere stillet på følgende punkter:

- han er afhængig af, hvilke oplysninger sælger har givet ved tegningen af forsikringen;
- han er afhængig af, at sælger betaler forsikringspræmien rettidigt;
- han kan ikke fremsætte sit krav direkte over for forsikringsselskabet;
- han skal have sit krav fastslået over for sælgeren, eventuelt ved dom;
- han kan kun få dækket krav, der også i øvrigt kunne gennemføres over for sælger.

Sælgeransvarsforsikringen er derfor ikke særlig attraktiv, og den kan navnlig ikke tjene det formål, der har ligget bag Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v., nemlig at undgå retssager om mangler ved fast ejendom

Den i Betænkning 1276/1994 p. 44 ff. foretagne gennemgang af forskellige ejerskifteforsikringer på markedet er i nogen grad forældet i dag, og i øvrigt må det antages, at der fremover alene vil blive tilbudt ejerskifteforsikringer som dem, der opfylder betingelserne i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v., eventuelt med visse tillægsdækninger.

1.2. Tilstandsrapporter

Fælles for de hidtidige ejerskifteforsikringer var, at de forudsatte, at forsikringsselskabets bygningssagkyndige udarbejdede en tilstandsrapport, som blev tiltrådt af både køber og sælger, og som herefter blev vedhæftet ejerskifteforsikringspolice og indgik som en del af denne, idet de forhold, der var anført i tilstandsrapporten, ikke var dækket af forsikringen. Som følge af princippet i kbl. § 47 kunne de heller ikke

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

af køberen gøres gældende som mangler ved direkte krav over for sælger. Det var derfor de *skjulte mangler*, som ikke var blevet opdaget af den bygningssagkyndige, som var dækket af forsikringen.

Ikke alle skjulte mangler var dækket af ejerskifteforsikringen. Dækningsomfanget beroede på den individuelle police, men generelt undtog policerne dækning for:

- 1) Mangler, der ikke er af fysisk karakter
- 2) Vanhjemmel
- 3) Fejlagtig arealangivelse
- 4) Mangler ved grunden
- 5) Mangler ved bygninger eller anlæg, der ikke var beskrevet i tilstandsrapporten
- 6) Mangler omfattet af sælgers garanti
- 7) Mangler, der kunne være dækket af sædvanlig parcelhusforsikring
- 8) Mangler opstået efter slutsedlens underskrift

Jo mere detaljerede tilstandsrapporterne var, desto mere blev forsikringsdækningen begrænset. Der var derfor en udbredt tendens til at gøre bemærkning om selv bagatelagtige forhold og forhold, som måske ikke kunne betegnes som fejl eller skader, men hvor den bygningssagkyndige kunne være nervøs for, at der kunne udvikles skader, selv om der ikke var egentlig konkrete holdepunkter derfor. Det gjorde naturligt sælgerne tilbageholdende med at indhente de tilstandsrapporter, som var en nødvendig forudsætning for at tegne ejerskifteforsikringen.

Tilstandsrapporter var også af vekslende indhold og kvalitet, således at det kunne være vanskeligt for en ikke sagkyndig at danne sig et præcist indtryk af den i tilstandsrapporten indeholdte vurdering af den gennemgåede ejendom.

Uanset det med gennemførelse af Lov om Omsætning af Fast Ejendom fra 1. januar 1994 har været en pligt for ejendomsformidlerne at rådgive begge parter om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, jfr. lovens § 13, har denne rådgivning hidtil været behandlet meget stedmoderligt. Der har da heller ikke været knyttet nogen særlig retsvirkning hverken til det forhold, at der blev givet sådan rådgivning eller forelå en tilstandsrapport, eller til utilstrækkelig rådgivning på dette punkt.

1.3. Tegning af Ejerskifteforsikring

Spørgsmålet om tegning af ejerskifteforsikring har ikke hidtil været et fast punkt i salgsforhandlingerne. Hvis salget skete på den måde, at køber reflekterede på en annonce og i forbindelse med den første forevisning fik forelagt en slutseddel til underskrift, var der ingen praktisk mulighed for at få udarbejdet en tilstandsrapport og få tilbud på ejerskifteforsikring, som kunne være accepteret, inden købsaftalen blev indgået. Efter dette tidspunkt kunne ejerskifteforsikringen ikke tegnes, idet ansvarsfordelingen da allerede var fastlagt. Ejerskifteforsikringer kom derfor i praksis kun på tale, hvis sælgeren i forvejen havde ladet udarbejde tilstandsrapporten og indhentet tilbud på en ejerskifteforsikring, enten som en ansvarsforsikring eller som en kombineret forsikring. Som anført i AFSNIT 3, punkt 2.2.1, var sælgerne imid-

lertid ikke tilbøjelige til på eget initiativ at lade udarbejde sådanne tilstandsrapporter, og de tilhørende ejerskifteforsikringer var derfor ikke særlig udbredt.

2. Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v.

Modstykket til, at sælgeren ved at overgive køberen en tilstandsrapport udarbejdet i overensstemmelse med Lovens og Bekendtgørelse 915/1995's regler og derved blive fritaget for mangelsansvar for de skjulte fysiske mangler ved beboelsesbygningen, er, at køberen kan tegne forsikring mod netop disse skjulte mangler.

Er manglerne anført i tilstandsrapporten, er de ikke skjult, og de vil da ikke være omfattet af ejerskifteforsikringen. Køber kan heller ikke rejse krav mod sælgeren for sådanne mangler, medmindre sælgeren har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, men dette fulgte allerede af princippet i kbl. § 47, jfr. bemærkningerne herom i dette AFSNIT 1, punkt 3.3.2.

Såfremt den bygningssagkyndige ikke ved sit huseftersyn skal gennemgå ejendommen for en vis mangelstype, f.eks. ulovlige bygningsindretninger, fejl ved ejendommens funktion eller rent æstetiske forhold, kan køberen ikke vente at finde noget om sådanne forhold i tilstandsrapporten, og ejerskifteforsikring dækker heller ikke fejlene, medmindre den specielt er udvidet til at dække sådanne forhold. Han må derfor selv overveje risikoen for sådanne mangler og enten bede den bygningssagkyndige eller en anden sagkyndig om at gennemgå ejendommen for disse forhold eller forlange en garanti fra sælger eller stole på, at dansk rets almindelige regler om mangler ved fast ejendom med sine misligholdelsesbeføjelser giver køber tilstrækkelig sikkerhed for sit krav, hvis det viser sig, at der var mangler ved ejendommen på dette område.

Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. giver således alene mulighed for, at sælgeren kan blive fritaget for sin mangelshæftelse for de forhold, der er genstand for den beskikkede bygningssagkyndiges gennemgang af beboelsesbygningen og eventuelle accessoriske bygningsindretninger hertil. Sælgeren kan da blive fri for såvel de i tilstandsrapporten konstaterede fejl som de skjulte mangler, men køberen har kun mulighed for at forsikre sig imod de skjulte mangler.

Andre mangler ved ejendommen og mangler ved grunden og andre bygninger og indretninger på grunden end dem, der er omfattet af huseftersynet, hæfter sælgeren fortsat for efter dansk rets almindelige regler.

2.1. Ejerskifteforsikringen

Hvis køberen accepterer tegning af ejerskifteforsikringen, giver den dækning for de mangler, der var til stede på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse, men som den beskikkede bygningssagkyndige ikke opdagede eller af anden grund ikke

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

anførte i tilstandsrapporten, uanset det følger af Bekendtgørelse 915/1995, at han skulle være opmærksom på forholdet og i givet fald notere det i tilstandsrapporten.

Der er således identitet mellem Bekendtgørelse 915/1995's beskrivelse af omfanget af den beskikkede bygningssagkyndiges huseftersyn og forsikringsdækningen, idet ejerskifteforsikringens forsikringsbetingelser bestemmer, at forsikringen omfatter bygningerne på grunden, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige. I det omfang bygningerne ikke skal gennemgås til tilstandsrapporten, er der altså heller ingen forsikringsdækning. Hertil kommer, at de forhold, den bygningssagkyndige ikke skal gennemgå, jfr. bekendtgørelsens § 11, og de forhold, sælgeren alligevel fortsat hæfter for, jfr. Lovens § 2 stk. 4, afspejles i forsikringsbetingelsernes angivelse af de forhold, forsikringen ikke dækker. Endelig er der også identitet mellem skadesbegrebet i Bekendtgørelse 915/1995 § 9 og forsikringsbetingelsernes skadesbegreb.

De her nævnte forsikringsbetingelser er udarbejdet af de enkelte forsikringsselskaber på grundlag af modellforsikringsbetingelser udarbejdet af SKAFOR efter forhandling med Justitsministeriet. Der er således endnu ikke udarbejdet en bekendtgørelse eller andre generelle retningslinier fra Justitsministeriets side i medfør af Lovens § 5, stk. 3. SKAFORs model forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring er optrykt som Bilag 5.

Forsikringsselskaberne er principielt frit stillet til at udarbejde andre forsikringsbetingelser, herunder indskrænke eller udvide forsikringsdækningen i forhold til huseftersynets omfang. Forsikringen skal imidlertid opfylde grundbetingelsen i Lovens § 5, stk. 1, nr. 1), om at *dække fejl ved bygningernes fysiske tilstand*, som ikke var nævnt i tilstandsrapporten, og gøre det i *5 år fra overtagelsesdagen* for at kvalificere som ejerskifteforsikringer, der kan opfylde kravet i Lovens § 2, stk. 1, således at sælgeren kan blive fritaget for mangelshæftelsen. Der er derfor grænser for, hvor meget forsikringsdækningen kan begrænses og stadig tjene dette formål.

Der er således ingen krav om, at forsikringsselskaberne *skal* tegne ejerskifteforsikringer på bestemte vilkår, og i forholdet mellem forsikringsselskabet og køberen er det alene forsikringsbetingelserne og almindelige forsikringsretlige regler, der er afgørende for dækningsomfanget. Det er imidlertid et andet spørgsmål, om forsikringen kan kaldes en ejerskifteforsikring i den betydning, hvori betegnelsen anvendes i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v.

2.1.1. Forsikringstilbud

Når sælgeren har fået udarbejdet en tilstandsrapport i medfør af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v., kan han på dette grundlag indhente et eller flere tilbud på ejerskifteforsikring på ejendommen. Det er *ingen pligt* for forsikringsselskaberne *til at tegne* sådan *ejerskifteforsikring*, og afviser selskaberne blot i det hele taget at give tilbud på ejerskifteforsikring, er sælger afskåret fra at opfylde Lovens § 2, stk. 1, og kan dermed ikke blive fritaget for andet ansvar end ansvar for de mangler, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Afsnit 4. Ejerskifteforsikring

Assurandør-Societetet har oplyst såvel til udvalget, der afgav Betænkning 1276/1994, som til Justitsministeriet under udarbejdelse af lovforslaget, at der i almindelighed ikke kan tegnes ejerskifteforsikring for fritidsboliger og ejerlejligheder, og dermed kan Lovens § 2, stk. 1, som nævnt ikke blive opfyldt for sådanne boligtyper.

Som anført i AFSNIT 3, punkt 7, kan det imidlertid alligevel have interesse at få udarbejdet en autoriseret tilstandsrapport for sådanne ejendomme, og det kan heller ikke udelukkes, at det i det konkrete tilfælde er muligt at få et forsikringsselskab til at give tilbud på ejerskifteforsikring, og i så fald finder Lovens Kapitel 1 i det hele anvendelse på ejendommen.

Hvis sælgeren modtager et forsikringstilbud på ejerskifteforsikring til den potentielle køber af ejendommen, er der ikke noget til hinder for, at forsikringsselskabet tager *forbehold* om konkrete skjulte mangler, som man ikke vil dække, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 2999. Selv om den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten omtaler visse konstruktionsmæssige forhold som risikobehæftede, er det ikke sikkert, at han på det foreliggende grundlag mener, at der foreligger en skade eller tegn på skade, men at forsikringsselskabet desuagtet ikke ønsker at overtage risikoen for, at det senere alligevel viser sig, at der var noget galt. En forsikring med et sådant forbehold opfylder betingelserne i Lovens § 5, hvilket har den retsvirkning, at sælgeren er fri for ansvar efter Lovens § 2, stk. 1, og køberen kan på grund af forbeholdet alligevel ikke få sit krav dækket hos forsikringsselskabet.

Baggrunden for, at denne retstilstand har kunnet accepteres, er, at køberen ved at læse forsikringsselskabets konkrete forbehold får en særlig opfordring til at undersøge forholdet nærmere eller forhandle sig frem til en passende prisreduktion, der kan kompensere for den risiko, han har måttet påtage sig.

Udvalget har derimod som anført i Betænkning 1276/1994 p. 162 f. og p. 224 peget på betydningen af, at forsikringsselskaberne kun i meget begrænset omfang tager dækningsforbehold af generel karakter, men Udvalget havde forståelse for, at der måtte kunne tages forbehold for visse bestemte typer fejl. Hvis forsikringsselskaberne viser sig at gøre hyppig brug af generelle forbehold, er der som anført i Lovens § 5, stk. 3, hjemmel til at fastsætte nærmere regler om, hvilke vilkår ejerskifteforsikringen skal indeholde for at opfylde Lovens § 5.

Oplysning om et forsikringstilbud, der indeholder et generelt forbehold om, at f.eks. taget ikke er dækket mod stormskader, eller at selv synlige rørinstallationer ikke er ejerskifteforsikret, uden at det er anført, hvorfor dette forbehold er taget, vil med den nuværende formulering af Lovens § 5 og under hensyn til, at der ikke er givet særlige forskrifter om minimumbetingelser for ejerskifteforsikringen, også opfylde kravet i Lovens § 5, stk. 1, nr. 1), om, at forsikringen skal dække fejl ved bygningernes fysiske tilstand, som ikke var nævnt i tilstandsrapporten.

Det er også tilfældet, hvis forsikringsselskabet finder, at de forbehold, der i givet fald må tages, gør forsikringen indholdsløs, og man derfor helt afviser at yde forsikringsdækning.

Det anføres i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 25, at i tilfælde, hvor det ikke er muligt for sælgeren at fremskaffe et tilbud på ejerskifteforsikring, gælder ordningen dog kun, hvis grunden til den manglende forsikringsmulighed er, at den pågældende ejendom ikke kan ejerskifteforsikres på grund af særlige forhold vedrørende netop denne ejendoms fysiske tilstand. Det afgørende er i denne for-

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

bindelse, om forsikringsselskabets beslutning om ikke at ville tegne en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl beror på en individuel vurdering af den pågældende ejendoms fysiske tilstand – f.eks. at ejendommen er stærkt misrøgtet.

Kravet i Lovens § 5, stk. 1, om, at sælgeren skal give en meddelelse fra et forsikringsselskab om, på hvilke vilkår køberen kan tegne en forsikring vedrørende ejendommen, som dækker fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten, kan således opfyldes af forsikringstilbud med noget forskelligt indhold, nemlig dels

- 1) et forsikringstilbud uden forbehold
- 2) et forsikringstilbud med visse forbehold for dækning

men også ved, at der slet ikke bliver givet tilbud, nemlig når forsikringsselskabet giver

- 3) meddelelse om, at der på grund af netop denne ejendoms *tilstand* ikke kan tilbydes forsikringsdækning

men altså ikke, når det meddeles, at man på grund af *ejendommstypen* ikke kan tilbyde forsikringsdækning.

2.1.2. Sælgers oplysning om forsikringstilbud

Det er en betingelse for, at sælgeren kan påberåbe sig Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 2, stk. 1, at han ikke alene har indhentet et tilbud på ejerskifteforsikring, der opfylder Lovens § 5, men også har givet køber *skriftlig oplysning* derom. Det gøres mest enkelt ved at overgive køberen forsikringsselskabets tilbud, samtidig med at sælgeren giver køberen den oplysning om retsvirkningen af, at sælgeren har overgivet køberen såvel tilstandsrapport som forsikringstilbud inden køkets indgåelse, som han skal give i medfør af Lovens § 2, stk. 3.

Tilbudet på ejerskifteforsikringen skal angive alle væsentlige forsikringsbetingelser, herunder også præmiestørrelsen, selvrisikoens størrelse og dækningsomfanget. Det skal således bl.a. fremgå, om visse bestemte fejl eventuelt skal være undtaget fra forsikringen, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3022.

2.1.3. Accept af forsikringstilbud

Der er ikke automatisk ejerskifteforsikringsdækning for en ejendom, blot fordi sælgeren har fået udarbejdet en autoriseret tilstandsrapport og på det grundlag indhentet forsikringstilbud på ejerskifteforsikring. Det er *køberen*, der må træffe *beslutning* om, hvorvidt han ønsker at gøre brug af det modtagne forsikringstilbud, og i givet fald må han afgive accept på forsikringstilbudet direkte over for forsikringsselskabet eller dets assurandør.

Ejerskifteforsikringen skal for at træde i kraft og dække køberens mangelskrav for skjulte mangler være *tegnet, inden køberen forpligter* sig endeligt over for sælger af ejendommen, bortset fra den mulighed køberen har for at træde tilbage fra købet ved at udnytte fortrydelsesretten i Lovens § 7, jfr. AFSNIT 7 nedenfor.

Dette er i overensstemmelse med praksis for de hidtil gældende ejerskifteforsikringer. Baggrunden herfor er, at der kun kan tegnes forsikring mod uvisse kendsgerninger. Hvis man tillod en køber at tegne ejerskifteforsikring, efter at købsaftalen var indgået, kunne man befrygte, at køberen – i forståelse med sælgeren – efterfølgende lod foretage en endnu grundigere gennemgang af ejendommen, nu måske med større bistand fra sælgerens side end ved den første gennemgang, og der derved blev åbenbart mangler, som hidtil havde været skjulte, eller at en hidtil skjult mangel af sig selv udviklede sig til en åbenbar mangel, inden køberen traf beslutning om at tegne ejerskifteforsikringen. En sådan fremgangsmåde er ikke i overensstemmelse med forsikringsbegrebet.

Det kan ikke udelukkes, at der kan indgås en konkret aftale om at tegne ejerskifteforsikring, efter at købsaftalen er indgået, men det må bero på en individuel vurdering fra forsikringsselskabets side, eventuelt efter fornyet besigtigelse, således at selskabet kan overbevise sig om, at forsikringsbevisenheden endnu ikke er indtrådt. Derimod kan tegning ikke ske på grundlag af det bindende tilbud, sælgeren har oplyst køberen om inden købsaftalens indgåelse

2.1.4. Forsikringsbetingelser

Køberen er forsikringstager

Det er køberen, der er forsikringstager på ejerskifteforsikringen, selv om det er sælgeren, der indhenter tilbud på ejerskifteforsikringen fra forsikringsselskabet.

Det fremgår af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 5, stk. 2, at forsikringsselskabets meddelelse i medfør af § 5, stk. 1, skal være udformet som et bindende tilbud, der inden for en rimelig frist kan antages af den, som køber ejendommen.

Det kan naturligvis ikke kræves i de tilfælde, hvor forsikringsselskabets meddelelse går ud på, at man ikke kan tegne ejerskifteforsikring.

Køber kan ikke vælge, at han ikke ønsker at se en tilstandsrapport og ikke vil have et tilbud på ejerskifteforsikring. Det er sælgeren, der træffer den beslutning og giver tilstandsrapporten og forsikringsselskabets meddelelse om ejerskifteforsikring til køber, hvorefter retsvirkningen efter Lovens § 2, stk. 1, under iagttagelse af Lovens yderligere betingelser kan indtræde.

Derimod kan køberen som nævnt frit bestemme, at han ikke ønsker at gøre brug af det modtagne forsikringstilbud, men hans beslutning påvirker heller ikke sælgerens retsstilling efter Lovens § 2, stk. 1.

Det må formentlig antages, at der vil være en del tilfælde, hvor en køber under hensyn til ejendommens tilsyneladende gode stand, således som den fremtræder i tilstandsrapporten, ikke finder det nødvendigt at tegne ejerskifteforsikring, men forlader sig på, at den bygningssagkyndige enten har fundet alle væsentlige forhold eller hans manglende omtale af et væsentligt forhold kan karakteriseres som en faglig fejl, som giver køberen mulighed for at kræve erstatning hos den bygningssagkyndige, jfr. Lovens § 2, stk. 5. Man skal imidlertid være forsigtig med at stille for store forventninger til de krav, der kan stilles til de beskikkede bygningssagkyndige under hensyn til, at der kun

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

er tale om en visuel og ikke destruktiv gennemgang af ejendommen, mens den endnu er beboet og møbleret.

Forsikringstiden

En ejerskifteforsikring, der er udarbejdet på betingelser svarende til dem, SKAFOR efter forhandling med Justitsministeriet har fastsat ved Lovens ikrafttræden, jfr. Bilag 5, dækker kun fejl og mangler, der var til stede som skjulte fejl og mangler på tidspunkter for tilstandsrapportens udfærdigelse, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2. Forsikringstidens længde har således ingen betydning for, hvilke fejl og mangler der er dækningsberettiget. De bliver hverken færre eller flere af, om perioden er et, fem eller ti år.

Forsikringstiden har derimod den retsvirkning, at kravet under ejerskifteforsikringen skal være rejst over for forsikringsselskabet inden for forsikringstiden, eventuelt udvidet med en efteranmeldelsesperiode på 3 måneder efter forsikringstidens udløb. Jo længere denne periode er, desto større sandsynlighed er der for, at en allerede tilstedeværende, men hidtil skjult mangel vil blive konstateret, eller at der i hvert fald vil vise sig tegn på en sådan mangel, således at forholdet kan anmeldes rettidigt til forsikringsselskabet.

I medfør af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 5, stk. 1, nr. 1), skal ejerskifteforsikringen mindst have en varighed på 5 år fra overtagelsesdagen. Ejerskifteforsikringen træder derfor i kraft på overtagelsesdagen og udløber uden videre 5 år efter overtagelsesdagen.

Ejerskifteforsikringen skal imidlertid i almindelighed også, hvis køber ønsker det, kunne tegnes for en periode ud over 5 år og indtil i alt 10 år. Vil køberen allerede på købstidspunktet tegne sig for en forsikringsperiode på 10 år, vil han i almindelighed uden videre kunne gøre det. Hvis han først ved 5 års periodens udløb træffer beslutning om at forlænge forsikringstiden, kan det derimod ikke udelukkes, at forsikringsselskabet i mellemtiden har ændret sin acceptpolitik og derfor ikke pr. automatik vil acceptere dette, og i hvert fald må det antages, at præmien vil være højere, end hvis der fra først af var tegnet forsikring for hele perioden, og muligvis vil forsikringsselskabet også kræve, at forsikringen bliver forsynet med forbehold, der ikke var på tale for den oprindelige police.

Det må erindres, at forsikringstiden som nævnt alene har betydning for, hvor lang tid der kan gå, før køberen konstaterer en mangel, som hele tiden har været til stede og allerede var til stede, da tilstandsrapporten blev udfærdiget, men som da var skjult. Uanset det i Betænkning 1276/1994 p. 57 anføres, at de fleste fejl og skader ved byggeri bliver opdaget eller forholdsvis let kan opdages inden for de første 5 år efter byggeriets aflevering, og det tilsvarende må antages om mangler ved et ældre hus, er det klart, at nogle skader forbliver skjult i en længere periode. En forlængelse af forsikringstiden koster derfor en yderligere præmie, men ikke forholdsvis af samme størrelse som for den første 5-års periode.

Det udtales i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 2999, at forlængelse af forsikringen ud over den første 5 års periode må være en formalitet, medmindre køberen f.eks. har forsømt at vedligeholde ejendommen forsvarligt. Det er sikkert korrekt, at forsikringsselskabet i en sådan situation vil benytte lejligheden til at afvise en forlængelse af forsikringen, idet der vil være risiko for, at den mangelfulde

Afsnit 4. Ejerskifteforsikring

vedligeholdelse er i hvert fald medvirkende årsag til, at den skjult fejl udvikler sig til en skade, der ellers ikke ville være opstået. Forsikringsselskabet kan undgå at komme i bevismæssige problemer med hensyn til at skulle godtgøre, om skaden i det væsentligste skyldes den skjulte fejl eller den manglende vedligeholdelse, hvis forsikringen simpelthen ikke fortsættes.

Præmie

Præmien på ejerskifteforsikringen er en éngangspræmie, der betales forud for hele forsikringstiden, uanset om det på tegningstidspunktet er en 5 års forsikring eller en 10 års forsikring.

Forlængelse

Hvis forsikringstiden på et senere tidspunkt forlænges, må der betales en ny éngangspræmie for fornyelsesperioden.

Som nævnt forudsættes det, at det i almindelighed er en formalitet at få forsikringstiden forlænget.

Selvrisiko

Det er sædvanligt at knytte en selvrisiko til ejerskifteforsikringen, og det har også hidtil været almindelig praksis.

Selvrisikoen kan være et éngangsbeløb for hele forsikringstiden, typisk i størrelsesordenen 20.000 – 30.000 kr. gældende for hele forsikringstiden. Hvis der straks tegnes en 10 års forsikring, bliver selvrisikoen altså ikke nødvendigvis større, end hvis der kun var tegnet forsikring for en 5 års periode, men tegnes forsikringen først for 5 år, og forlænges den derefter for yderligere 5 år, vil der for den nye periode blive fastsat en ny selvrisiko, selv om der allerede er brugt noget af det første selvrisikobeløb.

Man kan imidlertid også se forsikringer, der fastsætter et mindre selvrisikobeløb, f.eks. på 5.000 kr., som til gengæld udløses ved hver forsikringsbegivenhed.

Hvis sælgeren eller den bygningssagkyndige er ansvarlig for manglen ved siden af forsikringsdækningen, vil køberen kunne kræve regres hos dem for den betalte selvrisiko.

Sådan regres er ikke udelukket ved Erstatningsansvarslovens § 19, idet der netop ikke er tingsforsikring for selvriskobeløbet, jfr. Jens Møller, Erstatningsansvarsloven p. 310.

Forsikringssum – Erstatning

Ejerskifteforsikringen er principielt en nyværdiforsikring, der dækker omkostningerne ved at udbedre manglerne eller genopføre bygningen med de priser, der gælder på retableringstidspunktet efter gængs og lovlig byggemetode. Forsikringssummen kan dog ikke overstige kontantprisen for den forsikrede ejendoms bygninger på købstidspunktet.

Dette vil også være maksimum for det forholdsmæssige afslag. Derimod kunne det ikke udelukkes, at et erstatningskrav kunne overstige købesummen, men det vil der efter de sædvanlige ejerskifteforsikringsvilkår ikke være forsikringsdækning for. På den anden side vil der heller ikke foreligge

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

underforsikring i en sådan situation, og sker der kun delskade, men bliver omkostningerne tæt på den oprindelige købesum for ejendommen, erstattes skaden fuldt ud – med fradrag af selvriskoen.

2.1.5. Ejerskifte

Eksisterende Ejerskifteforsikring

Der er ikke i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. noget krav om, at ejerskifteforsikringen i tilfælde af nyt ejerskifte af den forsikrede ejendom skal følge ejendommen og fortsætte for den nye ejer i resten af forsikrings-tiden. Ved ejerskifte af den forsikrede ejendom er det derfor udgangspunktet, at forsikringen bortfalder.

Visse af de hidtil gældende ejerskifteforsikringer overgik ved ejerskifte til den nye ejer, således at den oprindelige køber som sikret i henhold til en sådan ejerskifteforsikring kunne videreføre forsikringsdækningen for de skjulte mangler, der var til stede, da tilstandsrapporten blev udfærdiget inden hans køb af ejendommen, til sin køber for den resterende del af forsikringstiden. Dette forhold er ikke nærmere omtalt hverken i Betænkning 1276/1994 eller i bemærkningerne til Lovforslaget.

Når forsikringen bortfalder ved ejerskifte, således at forsikringsselskabets risiko ophører, har forsikringstageren i kraft af fal § 16 krav på ristorno, idet forsikringsselskabet kun har krav på en så stor del af præmien, som svarer til den tid, hvori forsikringen rent faktisk har været i kraft. Bestemmelsen er deklaratorisk, og SKA-FOR-betingelserne åbner mulighed for, at der ikke ydes ristorno.

I lighed med det ovenfor anført om forholdet mellem præmien for en 5 års forsikring og en 10 års forsikring under hensyn til, at det alene er den øgede *opdagelsesrisiko*, der er forskellen, kan forsikringstager ikke forvente en forholdsmæssig reduktion af præmien alene beregnet ud fra den forløbne tidsperiode. Tværtimod må det antages, at den væsentligste del af præmien er forbrugt, så snart køberen har overtaget ejendommen og ejet den i ganske kort tid. En nærmere gennemgang i forbindelse med, at han har taget ejendommen i sin besiddelse og måske foretaget en mindre eller større istandsættelse, vil afsløre langt de fleste fejl og mangler, der var til stede inden overtagelsen.

Ny Ejerskifteforsikring

Når ejendommen handles på ny, vil det være naturligt, at der indhentes en ny tilstandsrapport og tilbud på ejerskifteforsikring for den potentielle køber. Såfremt ejendommen er blev forsvarligt vedligeholdt, burde der ikke være nogen problemer med nogen af delene.

Det kan imidlertid ikke udelukkes, at den nye tilstandsrapport fremdrager forhold, der ikke var nævnt i den tilstandsrapport, der blev udarbejdet, da den nuværende ejer købte ejendommen. Der kan dels være tale om, at den generelle beskrivelse af ejendommen er holdt i mere negative toner, uden at der decideret peges på nye fejl og mangler. Beskrivelsen kan imidlertid påvirke en købers bedømmelse af ejendommen og dermed prisniveauet. Det viser behovet for at opnå en ensartet praksis for udarbejdelse af tilstandsrapporter.

Det kan imidlertid også forekomme, at den nye tilstandsrapport afdækker fejl og mangler, som var til stede og burde have været omtalt i den første tilstandsrapport. I så fald er der tale om skjulte mangler, som kan give anledning til forsikringsdækning, hvis de overstiger selvriskoen. For selvriskobeløbet kan der blive tale om at gøre ansvar gældende over for den bygningssagkyndige

i medfør af Lovens § 3, stk. 1, hvis der er udvist et ansvarspådragende forhold, jfr. bemærkningerne i AFSNIT 3, punkt 5.2.2.

2.2. Dækningsomfang

Ejerskifteforsikringen dækker som kaskoforsikring også krav, der ikke uden forsikringen ville kunne rejses mod sælgeren. Det er således ikke nogen betingelse, at sælgeren har handlet ansvarspådragende. Tværtimod er det en betingelse, at sælgeren ikke har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jfr. Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 2, stk. 4, 2. pkt. Ved de mindre fejl og skader, som ikke efter dansk rets almindelige regler ville berettige til et forholdsmæssigt afslag, er der alligevel krav på forsikringsdækning under ejerskifteforsikringen, som kun undtager *bagatelagtige forhold*, jfr. tilsvarende Bekendtgørelse 915/1995 § 11, og AFSNIT 2, punkt 6.3.1.

Selv om der er en selvrisiko på ejerskifteforsikringen, vil de skader, som derved undtages fra dækning, være mindre end undergrænsen for det forholdsmæssige afslag efter den nuværende retstilstand, jfr. bemærkningerne herom i AFSNIT 1, punkt 3.2.4.

2.3. Dækningsperiode

2.3.1. Forsikringsbetingelserne

Forsikringstiden løber som anført ovenfor fra overtagelsesdagen og mindst 5 år frem, eventuelt længere, hvis køberen straks eller senere får forsikringen til at dække også ud over 5 års perioden.

Det betyder imidlertid ikke, at ejerskifteforsikringen dækker fejl og mangler, der opstår i denne periode, men alene at forsikringen dækker de fejl og mangler, som *konstateres* i forsikringstiden, eller måske indtil 3 måneder derefter. Den første betingelse for i det hele taget at kunne kræve dækning under ejerskifteforsikringen er imidlertid, at der var en fejl eller mangel i forholdet mellem sælger og køber, dvs. et forhold, som sælgeren bærer risikoen for, fordi det var til stede, inden køberen overtog risikoen for ejendommens fysiske tilstand på overtagelsesdagen.

Som anført ovenfor under punkt 1.1.1 dækker ejerskifteforsikringen også mangler, som kun ville kunne kræves erstattet af sælgeren, hvis der forelå et ansvarsgrundlag, men er under bagatelgrænsen for fremsættelse af krav på forholdsmæssig afslag. Der skal imidlertid foreligge en fejl eller mangel i juridisk forstand i forholdet mellem køber og sælger på den måde, at forholdet var omfattet af sælgerens risiko.

SKAFOR-betingelserne for ejerskifteforsikringerne har imidlertid flyttet skærings-tidspunktet endnu et stykke fremad, idet ejerskifteforsikringerne kun dækker de fejl og mangler, der var til stede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet, hvilket må forstås som tidspunktet for huseftersynets gennemførelse og ikke det senere tidspunkt, da tilstandsrapporten bliver udfærdiget og underskrevet, jfr. nærmere bemærkningerne herom i AFSNIT 2, punkt 6.3.1.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Det betyder, at der ikke er forsikringsdækning for fejl og mangler opstået i perioden mellem tilstandsrapportens udarbejdelse og overtagelsesdagen. Modstykket hertil er, at sælgeren har sædvanligt mangelsansvar for denne mellempperiode, jfr. straks nedenfor.

2.3.2. Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v.

Det fremgår af Lovens § 5, stk. 1, nr. 1), at en ejerskifteforsikring, der skal kunne opfylde betingelserne for, at sælgeren i medfør af Lovens § 2, stk. 1, kan fritages for mangelsansvar, skal dække *fejl, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.*

Justitsministeriet har som nævnt ikke benyttet sig af adgangen i Lovens § 5, stk. 3, til at udstede en bekendtgørelse med angivelse af de vilkår, hvorpå forsikringsselskaberne skal tilbyde ejerskifteforsikringer, for at disse kan opfylde Lovens § 5. Assurandør-Societetet og Justitsministeriet har derimod inden Lovens ikrafttræden drøftet disse policevilkår, og Justitsministeriet har accepteret en udformning, hvorefter årsagen til skaden skal have været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse, jfr. Bilag 5, pkt. 3.2. Det anføres udtrykkeligt i forsikringsbetingelserne, at skader, der først er opstået i mellempperioden og ikke udspringer af en fejl, der allerede var til stede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet, ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Skal ejerskifteforsikringen dække alle mangler, der var til stede på overtagelsesdagen, og som ikke var omtalt i tilstandsrapporten som skader eller truende skader, vil denne retstilstand kunne tilskynde en sælger til derefter at standse yderligere vedligeholdelse af ejendommen, idet eventuelle mangler, som indtræder som følge deraf, vil være dækket af ejerskifteforsikringen. Hans adfærd må blot ikke kunne karakteriseres som svigagtig eller groft uagtsom, idet han da ikke fritages for køberens mangelskrav, ligesom forsikringsselskabet eventuelt vil kunne gøre regres gældende mod sælgeren. Dette er ikke en forsikringsopgave.

Forsikringsselskaberne har mulighed for at tilbyde *supplerende dækning* for skader, der er indtrådt i mellempperioden, eventuelt med konkrete forbehold for forsikringsdækningen, hvilket der navnlig kan være behov for, hvis tilstandsrapporten ikke er helt ny. Det må endvidere erindres, at ejerskifteforsikringen dækker som supplement til den almindelige bygningskaskoforsikring og i øvrigt er subsidiær i forhold til denne, jfr. Bilag 5, pkt. 4. Det er dog ikke alle, der har tegnet bygningskaskoforsikring bortset fra bygningsbrandforsikring, som kræves af hensyn til pantthaverne.

Som det ses, har Justitsministeriet valgt at fortolke Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 5, stk. 1, nr. 1), således, at udtrykket *fejl, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen*, og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, skal forstås som en begrænsning i forsikringsdækningen, således at hvis fejlen er forsvundet af sig selv eller afhjulpet mellem tilstandsrapportens udarbejdelse og overtagelsesdagen, er der ikke behov for forsikringsdækning. Eftersætningen »og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten«, skal således forstås med den underforståede tilføjelse, at de ikke er nævnt i tilstandsrapporten, uanset de var til stede som skjulte mangler, og ikke at den manglende omtale beror på, at de slet ikke var til stede på det tidspunkt.

Denne fortolkning er ganske hensigtsmæssig, men forekommer ikke overbevisende. Den er imidlertid nødvendig, hvis man vil opnå tilbud på ejerskifteforsikringer, der kan opfylde Lovens krav.

Afsnit 4. Ejerskifteforsikring

Det her nævnte problem er skabt af Justitsministeriet ved lovforslagets formulering. Betænkning 1276/1994 anførte i lovudkastets § 6 alene, at ejerskifteforsikringen skulle dække *fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten*. Det må betragtes som en lapsus, at Lovens § 5, stk. 1, nr. 1, har fået tilføjelsen om, at fejlen (blot) var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og det forekommer også klart, at koncipisten har gjort det i den bedste mening for netop at præcisere, at fejlen naturligvis stadig skal være til stede på overtagelsesdagen for i det hele taget at kunne komme i betragtning som en mangel og et forhold, der skal dækkes af ejerskifteforsikringen. Både Betænkning 1276/1994 og forarbejderne til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. hviler på det grundlag, at ejerskifteforsikringen skal dække de mangler, sælger fritages for i medført af Lovens § 2, stk. 1, og kun disse.

Det havde imidlertid været at foretrække, om Loven ikke var blevet født med denne uklarhed. Hvis der ikke var tid til at få gennemført en lovændring inden 1. januar 1996, burde Lovens ikrafttræden være udskudt. Det ville også på andre punkter have givet bedre tid til at forberede Lovens ikrafttræden.

Det kan hævdes, at det ikke har den store betydning, om ejerskifteforsikringen formelt er i overensstemmelse med kravet i Lovens § 5, stk. 1. Ejerskifteforsikringen dækker jo under alle omstændigheder de skjulte fejl og mangler, der var til stede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet, og de mangler, der indtræder derefter og frem til overtagelsesdagen, vil i vidt omfang være dækket af sælgerens almindelige bygningskaskoforsikring, og ellers hæfter sælger for den indtrufne skade efter de almindelige mangelsregler.

Den rette forståelse af Lovens § 5, stk. 1, nr. 1), sidste led, har imidlertid betydning også for fejl og mangler, der uomtvistet var til stede, allerede da tilstandsrapporten blev udarbejdet, og som derfor lige så uomtvistet dækkes af ejerskifteforsikringen. Hvis køberen bortset fra ejerskifteforsikringsdækning havde haft et mangelskrav mod sælgeren i anledning af manglen, kan køberen nemlig hævde, at *sælgeren ikke er fritaget for mangels hæftelsen* i medfør af Lovens § 2, stk. 1, idet han ikke har givet køberen oplysning om og mulighed for at tegne en ejerskifteforsikring, der opfylder kravet i Lovens § 5, stk. 1, og derfor kan køberen gøre sælgeren ansvarlig for selvriskobeløbet.

Det har helt klart ikke været meningen, at køber og sælger selv i de tilfælde, hvor der er udarbejdet tilstandsrapporter og givet oplysning om ejerskifteforsikring eller endog tegnet ejerskifteforsikring, skulle begynde en tvist om sælgerens mulige mangels hæftelse for at gøre det muligt for køberen at få selvriskobeløbet refunderet.

Forholdet bør afklares snarest muligt. Der er ingen tvivl om, hvad resultatet skal være, men det er vanskeligt at se, hvordan man kan undgå en lovændring.

Man kunne ganske vist forestille sig, at forsikringsbetingelserne generelt blev ændret, således at mellemprioriteten altid er dækket, men dels er det principielt forkert at udstrække forsikringsdækningen til denne periode, og det må i hvert fald kræve en individuel overvejelse, således at forsikringsselskabet kan tage forbehold om ikke at meddække mellemprioriteten, uden at ejerskifteforsikringen af den grund falder uden for Lovens § 5, stk. 1, dels er det i strid med det fundamentale princip, at ejerskifteforsikringen kun skal dække de mangler, sælgeren ikke hæfter for, og sælgeren hæfter netop for mangler, der opstår i mellemprioriteten, medmindre der er indgået anden aftale. Endelig må det antages, at forsikringsdækningen i denne mellemprioritet vil betyde en vis og ikke ubetydelig

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

præmieforhøjelse i forhold til de præmiesatser, der er oplyst på grundlag af SKAFOR-betingelserne i Bilag 5, også under hensyn til den under punkt 2.3.3 anførte formodningsregel.

2.3.3. Mellemp perioden

På samme måde som Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. med den tilhørende Bekendtgørelse 915/1995 og ejerskifteforsikringen har gennemført en koordinering på det saglige område, således at de forhold, sælgeren fritages for mangelhæftelse for, kan dækkes af ejerskifteforsikring, er der også gennemført tidsmæssig koordinering, således at sælgerens hæftelse består i mellemp perioden, hvor der ikke tilbydes forsikringsdækning. Lovens § 4, stk. 1, 1. pkt., 1. led, er sålydende:

§ 2. Stk. 4. Uanset bestemmelsen i stk. 1 kan køberen påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, jfr. § 4, stk. 1,

Træffes der ikke anden aftale, hæfter sælger således for alle mangler, der opstået i eller har deres årsag i forhold, der er opstået i denne mellemp periode.

Som anført i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3012, er fejl, som opstår i mellemp perioden, normalt fejl, der skyldes en ikke forudset ydre begivenhed, som f.eks. en rørsprængning, som er dækket af ejendommen sædvanlige bygningsforsikring. I andre tilfælde vil det være vanskeligt for køberen at bevise, at en fejl er opstået i denne mellemp periode. Er der forsikringsdækning, vil både sælger og køber være interesseret i at kunne fastslå, at manglen havde sin årsag i forhold, der var til stede inden tilstandsrapportens udarbejdelse, men som den bygningssagkyndige overså. Der vil formentlig i praksis være en formodning for, at den bygningssagkyndige burde have omtalt en fejl, som efterfølgende opdages af køberen, og som må antages at have været til stede ved overtagelsen. Det må derfor som udgangspunkt antages, at fejlen ikke var til stede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet, og den må dermed være opstået i mellemp perioden.

Uanset Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. er ufravigelig, således at Kapitel 1 ikke ved aftale kan fraviges til skade hverken for sælgeren eller køberen, er det dog i Lovens § 21, stk. 1, bestemt, at køber og sælger kan fravige § 2, stk. 4, 1. pkt., således at køber i forhold til sælger giver afkald på at påberåbe sig forhold opstået efter tilstandsrapportens udfærdigelse eller fornyelse som mangler.

Der er ikke nogen umiddelbar begrundelse for, hvorfor køberen uden videre skulle give afkald på sine rettigheder over for sælgeren for de fejl og mangler, der opstår i mellemp perioden. Selv om køberen kan få en tillægsforsikring, der også dækker denne periode, må han være forberedt på, at der vil blive opkrævet en tillægspræmie for denne dækning. Inden køberen accepterer at frafalde eventuelle mangelskrav, må køberen i hvert fald være helt klar over den forsikringsmæssige position.

Hvis køberen ikke kan få forsikringsdækning for mellemprioroden, bør en overtagelse af risikoen for denne periode få konsekvenser for prisen.

3. Krav mod sælgeren

3.1. Sælger fritaget for krav

Når der er tegnet ejerskifteforsikring, har køberen ikke noget krav mod sælgeren i det omfang, der er forsikringsdækning. Det har han imidlertid heller ikke behov for, så det kan ikke give anledning til særlige overvejelser.

Lovens regler går imidlertid et langt skridt videre i deres beskyttelse af sælgeren, idet han også er fritaget for mangelsansvar, uanset der ikke er konkret forsikringsdækning som følge af et af forsikringsselskabet taget forbehold, jfr. bemærkningerne herom ovenfor punkt 2.1.1.

Der er heller ikke noget krav mod sælgeren, selv om der slet ikke er tegnet ejerskifteforsikring, i de tilfælde, hvor sælgeren har indhentet et forsikringstilbud, der opfylder Lovens krav, og givet køberen oplysning derom i medfør af Lovens § 2, stk. 1.

Det er således op til køberen at overveje, om han vil ofre præmien på ejerskifteforsikringen og den dertil knyttede selvrisko for at sikre sig mod de skjulte mangler ved ejendommen, som var til stede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet, men som den bygningssagkyndige ikke opdagede. Men i forhold til sælgeren får beslutningen ingen betydning. Sælgeren er under alle omstændigheder fri for mangelshæftelse.

Køberen kan navnlig ikke fastholde sælgerens mangelsansvar ved at nægte at tage imod tilstandsrapporten og kan heller ikke træffe aftale med sælgeren om, at sælgeren, uanset Lovens § 2, stk. 1, skal have sædvanligt mangelsansvar. En sådan aftale er i strid med Lovens § 21, som beskytter også sælger, medmindre sælger handler som led i sit erhverv. Dette resultat kan derimod opnås ved, at sælger alene får udarbejdet tilstandsrapporten, men undlader at opfylde Lovens øvrige krav. Tilstandsrapporten kan da være grundlaget for parternes aftale i den forstand, at køberen ikke kan gøre krav gældende vedrørende de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, men i øvrigt bevarer sædvanlige mangelsbeføjelser over for sælger. Hvis sælger vil imødekomme en køber, som ikke selv vil bære omkostningen til en ejerskifteforsikring, forekommer det imidlertid en bedre løsning at lade sælger betale forsikringspræmien og måske også handle om selvriskoen.

3.2. Sælgerens forhold giver køberen krav

Der er flere begrænsninger i den fritagelse for mangelshæftelse, Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. giver sælgeren. Således bestemmer Lovens 2, stk. 1, jfr. stk. 2, at sælgeren inden aftalens indgåelse skal have givet køberen *oplysning om ejerskifteforsikring*. Lovens § 2, stk. 3, pålægger sælgeren at sikre sig, at køberen er blevet *bekendt med retsvirkningerne* af Lovens § 2, stk. 1. Og Lovens § 2, stk. 4, 2. pkt., bestemmer, at køberen alligevel kan påberåbe sig en mangel, hvis sælgeren har ydet en *garanti* eller har *handlet svigagtigt eller groft uagtsomt*. Endelig hæfter en sælger efter almindelige regler, hvis han har *opført bygningen med salg for øje*.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

3.2.1. Oplysning om ejerskifteforsikring

Som anført ovenfor under punkt 2.1.2 og 2.1.4 skal sælgeren give køber *skriftlig oplysning* om muligheden for at tegne ejerskifteforsikring og forelægge et konkret tilbud på en sådan ejerskifteforsikring fra et forsikringsselskab, der giver køber en passende tid til at acceptere forsikringstilbudet. Sædvanligvis vil der være en 14 dages acceptfrist, som kan forlænges ved aftale med forsikringsselskabet.

Det nærmere indhold af forsikringsvilkårene skal også meddeles køberen, men det kan sælgeren iagttage ved at videregive forsikringsselskabets tilbud, som også vil indeholde forsikringsvilkårene.

Disse oplysninger skal gives, *inden aftalen indgås*, dog senest inden køberen afgiver sit købstilbud. Om dette tidspunkt henvises til bemærkningerne i AFSNIT 2, punkt 5.3.

3.2.2. Oplysning om retsvirkningerne af tilstandsrapport og ejerskifteforsikring

I medfør af Lovens § 2, stk. 3, skal sælgeren inden aftalens indgåelse eller senest, inden køberen har afgivet bindende købstilbud, sikre sig, at køberen er *bekendt med retsvirkningen* af, at sælgeren har overgivet ham en tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring. Om dette krav henvises til bemærkningerne i AFSNIT 2, punkt 5.4.

3.2.3. Sælgerens Garanti, Svig og Grov Uagtsomhed

Lovens § 2, stk. 4, 2. pkt., er sålydende:

§ 2. Stk. 4. 2. pkt. 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.

Garanti

Uanset sælgeren har overgivet køberen en tilstandsrapport, der beskriver bygningens fysiske tilstand efter de retningslinier, der er indeholdt i Bekendtgørelse 915/1995, og sælgeren har givet køberen oplysning om muligheden for at tegne ejerskifteforsikring, kan køberen være interesseret i at få en garanti for visse egenskaber, således at han ikke behøver tage hensyn til en eventuel tvivl, der fremgår af tilstandsrapporten. Det kan også være i sælgers interesse at yde en sådan garanti, idet han da kan undgå at skulle give et afslag i købesummen for at kompensere køberen for den pågældende mangel. Det kan navnlig komme på tale, hvor sælgeren er af den opfattelse, at den bygningssagkyndige har overvurderet problemet eller at der overhovedet ikke (længere) er den pågældende fejl ved ejendommen.

Afsnit 4. Ejerskifteforsikring

Uanset at Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 21 bestemmer, at Lovens Kapitel 1 ikke ved aftale kan fraviges til skade hverken for sælgeren eller køberen, er der dog ikke noget til hinder for, at sælgeren giver en garanti for, at ejendommen har en konkret egenskab eller at der ikke er en konkret mangel ved ejendommen, f.eks. at taget er tæt eller at der ikke er svamp i tagkonstruktionen.

En sådan garanti har den retsvirkning, at der, uanset forholdet er anført som et risikomoment ved ejendommen, kan rejses mangelskrav mod sælgeren, hvis det viser sig, at garantien ikke er opfyldt.

Hvis tilstandsrapporten tydeligt anfører, at der er utætheder ved taget, og sælgeren alligevel garanterer, at taget er tæt, må sælgerens garanti forstås således, at han påtager sig for egen regning at sørge for, at taget bliver tæt inden køberens overtagelse af ejendommen eller på anfordring snarest muligt derefter. I modsat fald vil køberen kunne lade taget istandsætte for sælgerens regning. Man bør dog være mere omhyggelig med formuleringen af sælgerens garanti, så den ikke kan omfortolkes til kun at indestå køberen for, at taget er tæt bortset fra de steder, der er anført i tilstandsrapporten.

Har sælgeren givet en *garanti*, er der *ingen forsikringsdækning* for det pågældende forhold, uanset køberen har tegnet en tilbudt ejerskifteforsikring, idet forsikringsbetingelserne udtrykkeligt undtager mangler, der er omfattet af sælgerens garanti.

Svig og Grov Uagtsomhed

Det er i overensstemmelse med almindelige retsgrundsætninger i dansk ret, at en part ikke kan fritages for et retskrav, hvis han har handlet svigagtigt eller med grov uagtsomhed.

Som eksempel herpå kan nævnes kbl. § 53, § 54, § 82 og § 83, hvorefter krav der ellers er bortfaldet ved manglende reklamation, alligevel kan gøres gældende, hvis der er handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

Som anført i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3012, kan køberen gøre en mangel gældende, hvis sælgeren f.eks. har rettet i tilstandsrapporten, inden den gives til køberen, eller hvis sælgeren har undladt at gøre opmærksom på en mangel, som sælgeren vidste ville være skjult for den bygningssagkyndige. Tilstandsrapporten er som nævnt i AFSNIT 3, punkt 3.1, udformet således, at den bygningssagkyndige i forbindelse med sin undersøgelse skal spørge sælgeren om forhold, som en sagkyndig ikke kan se, men som en sælger vil opdage ved at bo i huset – f.eks. om der trænger vand ind, når det regner, eller om der tidligere er foretaget omfattende reparationsarbejder. Sælgeren vil kunne gøres ansvarlig, såfremt han ved besvarelsen af disse spørgsmål handler svigagtigt eller groft uagtsomt.

Det må dog som anført l.c. antages, at der skal meget til, før en uprofessionel sælgers adfærd vil blive karakteriseret som svigagtig eller groft uagtsom, når ejendommen er gennemgået af en bygningssagkyndig. Det vil normalt ikke kunne kræves, at sælgeren foretager en kritisk gennemgang af tilstandsrapporten for at kontrollere, om den bygningssagkyndige har overset noget. Sælgeren behøver endvidere ikke undersøge og selv oplyse om de for en fagmand synlige forhold som f.eks.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

tagets og træværkets alder og tilstand, betydningen af, at der er skjulte installationer o.s.v. Grov uagtsomhed vil normalt heller ikke foreligge, selv om en uprofessionel sælger undlader at oplyse om mangler ved ejendommen, som han burde have haft mistanke om, men som han ikke længere hæfter sig ved, og som måske nu er skjulte selv for en bygningssagkyndig. Som eksempel kan nævnes mangler ved fundamentet, der tidligere under sælgerens ejertid har givet sig udslag i en mindre revnedannelse, som er blevet udbedret. Derimod vil sælgeren handle groft uagtsomt, hvis han f.eks. undlader at oplyse, at han for nylig har overmalet en fugtplet, som er opstået, efter at der er trængt vand ind.

3.2.4. Erhvervsdrivende sælgere

Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. finder anvendelse ikke blot i forbrugerkøb, men også og navnlig hvis både sælger og køber er privatpersoner. Herudover finder Loven og dermed muligheden for som sælger at påberåbe sig Lovens § 2, stk. 1, anvendelse, når sælger erhvervsmæssigt handler med salg af fast ejendom, også selv om ejendommen ikke har tjent som den erhvervsdrivendes egen bolig, når ejendommen er erhvervet af køberen for at tjene som bolig for denne.

Det kan måske forekomme besynderligt, at Loven beskytter også den, der erhvervsmæssigt handler med fast ejendom. Der er ingen nærmere begrundelse herfor hverken i Betænkning 915/1995 eller i Bemærkningerne til lovforslaget. På den anden side er der næppe noget behov for at fastholde et ansvar i disse tilfælde, og køberen opnår rimelig beskyttelse ved, at mangelshæftelsen kun bortfalder, hvis køberen inden aftalens indgåelse har modtaget tilstandsrapporten og tilbud om ejerskifteforsikring.

Der er i disse tilfælde ikke noget til hinder for, at det aftales, at den erhvervsdrivende sælger ved siden af Lovens regler har sædvanligt mangelsansvar, idet Loven ikke er ufravigelig, når fravigelse sker til skade for en erhvervsdrivende, jfr. Lovens § 21, stk. 1, 1. pkt.

Er sælgeren den entreprenør eller bygherre, som selv har stået for opførelsen af bygningen med videresalg for øje, kan den pågældende derimod ikke frigøre sig for sædvanligt mangelsansvar ved at gå frem efter Lovens § 2, stk. 1. Det fastslås således i § 2, stk. 4, 3. pkt., at køberen kan gøre erstatningskrav gældende mod *professionelle bygherrer* og bygmestre for deres fagfejl.

Selv i disse tilfælde vil en tilstandsrapport, som omtaler fejl og mangler ved bygningen, som udleveres til køberen inden aftalens indgåelse, afskære køberen fra at gøre krav gældende i anledning af de fejl, der er anført i tilstandsrapporten. Dette følger allerede af analogien af kbl. § 47, jfr. bemærkningerne herom i AFSNIT 1, punkt. 3.3.2.

4. Ingen Forsikringsmulighed

Sælgerens fritagelse for mangelsansvar forudsætter, at sælgeren giver køberen oplysning om muligheden for at tegne ejerskifteforsikring, udformet som et bindende tilbud til køberen, jfr. Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 5, stk. 2.

Afsnit 4. Ejerskifteforsikring

I de tilfælde, hvor der generelt ikke er mulighed for at tegne forsikring mod mangler ved ejendommen, kan denne betingelse ikke opfyldes, og sælgeren kan da ikke blive fritaget for mangelsansvar ved alene at udlevere en tilstandsrapport til køberen.

Som anført i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3002 var der i Udvalget ikke enighed om, hvorvidt sælgeren bør have mulighed for at undgå at hæfte for mangler, hvis den solgte ejendom efter sin art overhovedet ikke kan ejerskifteforsikres, sådan som det for tiden bl.a. er tilfældet med ældre fritidshuse samt med ejerlejligheder i etageejendomme, jfr. Betænkning 1276/1994, p.157.

Et mindretal fandt, at de typer af ejendomme, som forsikringsselskaberne generelt ikke vil ejerskifteforsikre, bør være undtaget fra ordningen, fordi ordningens hovedformål er at give både sælger og køber mulighed for at frigøre sig for den økonomiske risiko for fysiske mangler.

Loven er udformet i overensstemmelse med mindretallets indstilling. Den foreslåede ordning fraviger det almindelige princip om, at sælgeren hæfter for skjulte mangler ved det solgte, og ordningen burde derfor efter Justitsministeriets opfattelse som udgangspunkt kun gælde, hvis køberen har en reel mulighed for at forsikre sig mod den risiko, han overtager fra sælgeren, og hvis køberen kan få oplyst en konkret pris på, hvad det vil koste at tegne en sådan forsikring.

Justitsministeriet overvejede på denne baggrund tillige, om det er rimeligt at lade ordningen gælde i tilfælde, hvor der på grund af særlige forhold ved den pågældende ejendoms fysiske tilstand ikke kan tegnes en ejerskifteforsikring, selv om dette ellers er muligt ved køb af tilsvarende ejendomme. Justitsministeriet fandt, at det netop for ejendomme, som på grund af manglende vedligeholdelse eller lignende slet ikke kan ejerskifteforsikres, er særlig vigtigt at få indhentet en tilstandsrapport. Justitsministeriet fandt derfor, at ordningen burde gælde også i disse tilfælde. Reglerne er imidlertid udformet sådan, at det sikres, at køberen får en redegørelse for, hvilke konkrete punkter der er til hinder for, at der kan tegnes forsikring, jfr. Lovens § 5, stk. 1, nr. 2, hvorefter forsikringstilbudet skal angive, hvilke særlige forhold ved den pågældende ejendoms fysiske tilstand, der medfører, at der ikke kan tegnes ejerskifteforsikring. Køberen kan på dette grundlag gøre op med sig selv, om han ønsker at købe ejendommen, og i givet fald på hvilke vilkår.

Ældre fritidshuse og ejerlejligheder vil som nævnt indtil videre falde uden for ordningen.

Som anført i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3003, vil det imidlertid også ved køb af disse ejendomstyper være fordelagtigt, hvis der indhentes en tilstandsrapport, som er udarbejdet af en beskikket bygningssagkyndig, idet en sælger, der har indhentet en sådan tilstandsrapport, efter omstændighederne har krav på godtgørelse hos den bygningssagkyndige, hvis han efter aftalens indgåelse har måttet betale et beløb til køber på grund af en fejl ved bygningen, som den bygningssagkyndige burde have omtalt i rapporten, jfr. Lovens § 3, stk. 1, og bemærkningerne i AFSNIT 3, punkt 7.2.

AFSNIT 5

Springende regres

1. Almindelige regler om springende regres

Som anført i AFSNIT 1, punkt 5, har det været diskuteret, om køber også uden for tilfælde, hvor han kan påberåbe sig en garanti fra et tidligere omsætningsled, kan gennemføre springende regres ved at rejse mangelskrav direkte mod sælgerens hjemmelsmand eller andre tidligere led i omsætningskæden, som køber ikke har et direkte retsforhold til. Dette antages i almindelighed ikke at være tilfældet.

Springende regres kan dog ikke udelukkes blot under henvisning til sådanne almindelige retsgrundsætninger. F.eks. må et krav indrømmes i tilfælde, hvor en tidligere sælger svigagtigt eller groft uagtsomt har givet urigtige oplysninger om den faste ejendom, som er bragt videre af et godtroende mellemlid, hvorefter køberen vil gøre mangelsbeføjelser gældende mod denne.

Ved handel med fast ejendom synes der at være en udvidet tendens til at indrømme springende regres, jfr. fremstillingen hos *Vinding Kruse*, *Ejendoms køb*, p. 294 ff.

Der kan f.eks. henvises til Ass. 1966 A p. 28, Vestre landsretsdom 24/2 1966 om murermeisters ansvar for svampeskade, UfR 1973.413 H om ansvar for omkostning ved nødvendig pilotering, UfR 1983.139 H om funderingsfejl, der kunne gøres gældende over for oprindelig professionel bygherre og entreprenør, UfR 1984.267 VL om ulovlige bygningsindretninger, UfR 1984.1093 H om jordbundsforhold, UfR 1992.638 VL om oprindelig udstykkers tilsidesættelse af pligt til at pålægge veje i udstykning slidlag og UfR 1995.484 H om byejeendom med omfattende svampeangreb, som den rådgivende ingeniør havde overset.

Se om disse domme bemærkningerne i AFSNIT 1, punkt 5.

Som anført i AFSNIT 1, punkt 5.4 indrømmes springende regres i tilfælde, hvor manglerne i forhold til den tidligere sælger har været ansvarspådragende for denne, når der også i forhold til køberen i det senere omsætningsled foreligger årsagssammenhæng og adækvans, dvs. når den samme mangel også er misligholdelse i forhold til den senere køber, og den oprindelige sælger måtte indse, at ejendommen ville blive videresolgt med denne mangel, jfr. *Vinding Kruse*, *Ejendoms køb*, p. 311.

Denne situation foreligger dog sjældent.

Retspraksis har imidlertid slækket på betingelserne, hvis den oprindelige sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt over for sin køber, f.eks. ved at fortie sin viden eller mistanke om mangler ved ejendommen, hvorefter den godtroende køber videresælger ejendommen med mangler. Det forekommer forsvarligt at beskrive

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

retspraksis således, at der kræves et *retsbrud*, men at der yderligere skal foreligge *særlige omstændigheder* for at indrømme springende regres, enten ved at der foreligger et *groft doløst forhold*, eller fordi den, kravet rettes imod, som *professionel* må være klar over, at også efterfølgende led kan lide tab ved deres faglige fejl, jfr. nærmere fremstilling i AFSNIT 1, punkt 5.

Springende regres må i en række tilfælde underkastes begrænsninger som følge af mellemeddernes retsforhold. Der henvises herom til bemærkningerne i AFSNIT 1, punkt 5.9.

Har den senere køber mistet mangelsbeføjelser på grund af sine egne forhold, kan han heller ikke gennemføre et krav mod den oprindelige sælger, uanset denne måske ville have været ansvarlig over for sin egen medkontrahent, medmindre denne transporterer sit krav ved en udtrykkelig transporterklæring.

Såfremt den senere købers medkontrahent er gået konkurs, er der et særligt behov for at kunne gennemføre springende regres.

2. Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v.

Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. har ikke tilsigtet at ændre de almindelige regler om adgangen til at gennemføre springende regres i tilfælde af retsbrud, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3015, eller spørgsmålet om, hvorvidt en garanti, der er udstedt af et tidligere led, har virkning efter sit indhold også over for senere købere.

Da man imidlertid som følge af de ovenfor anførte regler om begrænsningen af køberens krav mod tidligere led som følge af, at kravet afskæres af særlige forhold i et mellemed, kunne få den tanke, at Lovens § 2, stk. 1, skulle udelukke springende regres i tilfælde, hvor sådan regres ellers ville kunne indrømmes, og da dette resultat ikke er fundet rimeligt, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3014, er der i Lovens § 2, stk. 5, givet sålydende bestemmelse:

§ 2. 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.

Bestemmelsen fastslår således, at køberen kan indtræde i krav mod tidligere led, selv om sælgerens mangelshæftelse er bortfaldet efter reglerne i stk. 1. Denne indtrædelse hviler på princippet om *legal cession*, således at køberen uden aftale med sælgeren

Afsnit 5. Springende regres

får dennes retsstilling, hverken mere eller mindre, over for tidligere led, som om deres krav var transporteret til køberen.

Man kan ikke deri indlægge en forudsætning om, at *legal cession* er gældende dansk ret.

FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3014, henviser til, at procesøkonomiske grunde taler for, at en mangel kan gøres gældende direkte over for den, der har forvoldt manglen, eller i hvis ejertid den er opstået. Efter Justitsministeriets opfattelse ville det være urimeligt, såfremt et tidligere led, i hvis ejertid en mangel har været til stede, skulle kunne slippe for at hæfte for den pågældende mangel alene på grund af den for ham tilfældige omstændighed, at en senere sælger har besluttet sig for at få lavet en tilstandsrapport og indhente et tilbud på en ejerskifteforsikring.

Når køberen indtræder i sælgerens eventuelle krav mod tidligere sælgere, entreprenører, materialeleverandører m.v., må dette kravs berettigelse og indhold afgøres selvstændigt efter dansk rets almindelige regler om springende regres. Sælgers krav er ikke særskilt hjemlet i Lovens § 2, stk. 5.

Det forudsættes i bestemmelsen, at det er de *samme forhold* ved bygningens fysiske tilstand, som efter en trinvis bedømmelse af de enkelte handler begrundes, at køberen ville have haft et krav mod sin sælger, og at sælgeren på sin side ville have haft et krav mod sin sælger etc., jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3015. Reglen gælder, uanset om det tidligere led er en privat sælger, og uanset om den umiddelbare sælger er under konkurs. Køberens krav mod det tidligere led vil være underlagt de samme begrænsninger, som ville have været gældende i forholdet mellem det tidligere led og dennes aftalepart.

Aftaleindgåelse

1. Sælgerens Udbud

Aftale om overdragelse af fast ejendom indledes i reglen med sælgerens overvejelser om at sælge sin ejendom, hvorefter han henvender sig til en ejendomsformidler, som får til opgave at fremskaffe et købstilbud, som sælgeren kan acceptere.

Det hænder også, at køberen tager initiativet til at erhverve en ejendom, enten en ejendom, han selv har fundet og ønsker at erhverve, selv om den ikke formelt er udbudt til salg, eller ved at henvende sig til en ejendomsformidler for at få dennes bistand til at identificere en ejendom, som falder inden for visse af køberen opstillede kriterier.

Lov om Omsætning af Fast Ejendom, der giver regler om ejendomsformidlernes rettigheder og forpligtelser, omhandler såvel den ejendomsformidler, der bistår sælgeren, som den, der bistår køberen, såfremt formidlingen udføres for en *forbruger*, dvs. en person, som handler med henblik på enten afhændelse af en ejendom, der hovedsageligt har været anvendt ikke-erhvervsmæssigt af sælgeren, eller for erhvervelse af en ejendom, der hovedsagelig er bestemt til ikke-erhvervsmæssig anvendelse for køberen, jfr. Lov om Omsætning af Fast Ejendom, § 1, stk. 5. Den førstnævnte situation er langt den hyppigste.

1.1. Prisfastsættelse

Sælgeren skal gøre op med sig selv, hvilken købesum han vil acceptere for ejendommen. Det er principielt hans helt suveræne bestemmelse, men søger han bistand hos en ejendomsformidler, har denne efter Lov om Omsætning af Fast Ejendom i medfør af lovens § 3 en forpligtelse til at værdiansætte ejendommen til en kontantpris, som den skønnes at kunne sælges for inden for en bestemt periode. Ejendomsformidleren skal herved tage hensyn til markedsforholdene, ejendommens beliggenhed og indretning og bygningernes alder og tilstand.

Er der udarbejdet en *tilstandsrapport* for ejendommen, skal der ved værdiansættelsen naturligvis tages hensyn til de forhold, der er gjort bemærkning om i rapporten. På den anden side bør formidleren ved udarbejdelse af salgsoptstillingen gøre opmærksom på, at der allerede er taget højde for de skønnede omkostninger, der er forbundet med udbedring af de påpegede fejl og mangler, eller den værdiforringelse i forhold til normalstandarden, der er indeholdt i værdiansættelsen, hvis der ikke forudsættes at ske udbedring. Ellers vil en køber forvente et yderligere nedslag i prisen i forhold til udbudsprisen, når han ser tilstandsrapporten.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Ejendomsformidleren, der repræsenterer sælgeren, er interesseret i, at sælgeren opnår en så høj pris for ejendommen som muligt, men er dog på den anden side ikke interesseret i, at ejendommen udbydes til en så høj pris, at der ikke melder sig nogen interesserede købere.

Spørgsmålet om ejendomsformidlerens ansvar for at vurdere ejendommen forkert – for højt eller for lavt – er omtalt i AFSNIT 9, punkt 1.

1.2. Provenu til sælger

Det er ofte endnu vigtigere for sælgeren at få beregnet, hvad provenuet af salget til den af ejendomsformidleren foreslåede kontantpris vil blive, end ejendommens pris som sådan. Det følger da også af Lov om Omsætning af Fast Ejendom, § 20, at formidleren ved udbud af en fast ejendom skal foretage en særskilt beregning af salgsprovenuet alt efter, om ejendommen sælges til kontantprisen eller med overtagelse af lån. Rigtigheden af denne provenuberegning er formidleren objektivt ansvarlig for, jfr. lovens § 24, stk. 2, og omtalen heraf i AFSNIT 3, punkt 7.2 og AFSNIT 9, punkt 5.

Køberen har ikke krav på at få provenuberegningen for sælgeren, som ofte vil indeholde fortrolige oplysninger om sælgerens privatøkonomi.

1.3. Annoncering m.v.

Det er almindeligt, at formidleren søger at indhente tilbud fra interesserede købere ved at annoncere ejendommen offentligt. I sådanne udbud skal ejendommen i medfør af Lov om Omsætning af Fast Ejendom, § 4, udbydes til kontantprisen eller med opfordring til at gøre tilbud med samtidig oplysning om den skønnede kontantpris. Herudover skal der i annoncer og anden markedsføring vedrørende ejendommen gives oplysning om ejendommens størrelse og beliggenhed, jfr. Lov om Omsætning af Fast Ejendom § 5.

Ofte gives i annoncerne et sammendrag af beskrivelsen af ejendommen i salgsopstillingen, som regel de mere anprisende dele af beskrivelsen. Vildledende omtale af ejendommen kan være i strid med Markedsføringsloven, men har ikke direkte civilretlig betydning.

Det forekommer også i et vist omfang, at ejendomsformidlere etablerer et kartotek over potentielle interesserede købere til bestemte salgsobjekter og retter direkte henvendelse til disse, når en egnet ejendom kommer til salg. Det ændrer ikke, at formidleren repræsenterer sælgeren og ikke samtidig repræsenterer køberen, idet en formidler i medfør af Lov om Omsætning af Fast Ejendom, § 15 ikke samtidig må være formidler for begge parter i samme handel. Formidleren skal på trods heraf i medfør af Lov om Omsætning af Fast Ejendom § 9 med omsorg for begge parter interesser virke for, at der bliver handlet inden for de af opdragsgiver afstukne rammer.

Der vil kun i sjældne tilfælde være tale om, at sælgeren afgiver et tilbud i annoncer eller anden markedsføring, rettet til offentligheden, som det herefter inden for en nærmere angivet frist er muligt for en køber at acceptere, hvorefter der allerede på dette grundlag er indgået en bindende aftale. Uanset formidlerens annoncering har til formål at opnå et tilbud fra en køber, foreligger der heller ikke derved en *opfordring til at give tilbud* som nævnt i aftl. § 9, idet hensigten alene er at skabe kontakt med en køber for at give denne det fornødne grundlag for at afgive det tilbud, sælgeren mener er tilfredsstillende.

1.4. Salgsopstilling

Med henblik på at kunne indhente konkrete tilbud fra potentielle købere skal ejendomsformidleren herefter i medfør af Lov om Omsætning af Fast Ejendom § 17 udarbejde en salgsopstilling med de for en købsaftale nødvendige oplysninger og med ejendommens nøgletal, komme med forslag til finansiering, jfr. § 18, beregne brutto og nettoudgift for køberen, jfr. § 19, og udarbejde udkast til købsaftale. Salgsopstillingen og udkast til købsaftale vil også indeholde en nærmere beskrivelse af ejendommen og dens udstyr. Denne beskrivelse vil sammen med en eventuel forevisning af ejendommen for køberen og det i en tilstandsrapport anførte være med til at fastlægge, hvilke krav køberen kan stille til ejendommens indretning, udstyr og vedligeholdelsesstand, og dermed påvirke mangelsbedømmelsen.

Det i salgsopstillingen indeholdte finansieringstilbud er alene et tilbud, som køberen kan acceptere eller se bort fra. Dette fremgår udtrykkeligt af Lov om Omsætning af Fast Ejendom, § 18, stk. 2, hvorefter køberen i forhold til sælger og formidler er berettiget til at finansiere købet på anden måde end foreslået i salgsopstillingen, såfremt dette kan ske uden tab eller væsentlig ulempe for sælger.

Det fremgår af FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3005, at det er blevet anført, at der kunne være behov for at give køberen mulighed for særskilt at fortryde den del af aftalen, som drejer sig om, hvordan købesummen skal finansieres, men efter Justitsministeriets opfattelse indeholder Lov om Omsætning af Fast Ejendom § 18 og den generelle fortrydelsesret tilstrækkelig beskyttelse af køberens interesser. Det anføres herudover, at det ville være betænkeligt, såfremt sælgeren skulle være bundet af købsaftalen i en situation, hvor køberen efterfølgende ensidigt ændrer aftalevilkårene vedrørende finansieringen med tab for sælgeren til følge.

Køberen skal være opmærksom på, at en beslutning om at finansiere købesummen for ejendommen på anden måde end indeholdt i salgsopstillingen og købsaftalen kan påføre køberen nogle omkostninger, som ellers ville blive afholdt af sælgeren, f.eks. stempel på et ejerskiftelån, som kan overtages stempelfrit af køber, men hvor selvstændigt udstedte pantebreve skal stemples med 1½ pct. af hovedstolen.

Køberen skal endvidere være opmærksom på, at den beregnede brutto- og nettoudgift er baseret på det på beregningstidspunktet kendte rente- og kursniveau. Hvis der ikke foretages kurssikring, og der ikke i købsaftalen indsættes en garanti for, at netto- og/eller bruttoudgiften ikke kommer til at variere med mere end en bestemt procentdel, kan køberens forudsætninger blive skuffet i ikke uvæsentlig grad.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Skal der optages et ejerskiftelån som kontantlån, vil sælgeren få sit kontantprovenu heraf, uanset hvorledes obligationskurserne udvikler sig, men faldende kurser betyder højere renteudgifter for køberen. Optages der i stedet et obligationslån med en bestemt hovedstol, således at sælgeren som en del af købesummen modtager disse obligationer, bliver provenuet afhængig af obligationskurserne, når obligationerne realiseres, mens køberens lånerente ikke påvirkes.

Det er ejendomsformidleren, der skal rådgive både sælger og køber om disse mekanismer og i givet fald henviser dem til at søge yderligere rådgivning hos realkreditinstituttet eller i et pengeinstitut for at afdække denne risiko.

1.5. Fremvisning

Den potentielle købers tilbud vil i reglen blive afgivet på grundlag af den udarbejdede salgsopstilling og en fremvisning af ejendommen. Yderligere oplysninger om ejendommen, navnlig forbehold fra sælgerens side og begrænsninger i forhold til, hvad køber ellers må forvente, kan fremgå af købsaftalen, men den vil sjældent blive forelagt for den potentielle køber, før han har givet udtryk for principiel interesse i at købe ejendommen til den i salgsopstillingen anførte pris.

Under fremvisningen kan køber typisk ikke gå i detaljer, men får kun et overfladisk indtryk af ejendommens tilstand. Hvis han imidlertid under denne gennemgang bliver opmærksom på skader, f.eks. en misfarvning af parketgulvet, duggende termoruder, et manglende stykke nedløbsrør eller andre åbenbare forhold, kan han ikke senere påberåbe sig, at der foreligger mangler ved ejendommen på disse punkter, medmindre han får sælgerens garanti for, at skaderne bliver udbedret inden overtagelsesdagen.

I tilslutning til fremvisningen kan sælger eventuelt forevise en tilstandsrapport og tilbud på ejerskifteforsikring samt oplyse den potentielle køber om retsvirkningen heraf i medfør af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v., § 2, stk. 1. Dermed har sælgeren sikret sig, at hverken de i tilstandsrapporten beskrevne forhold eller skjulte mangler ved bygningens fysiske tilstand senere kan blive gjort gældende som mangler over for sælgeren. Det er uden betydning, om køberen rent faktisk har læst tilstandsrapporten eller tegnet den tilbudte ejerskifteforsikring.

2. Aftaleindgåelse

Aftale om overdragelse af fast ejendom reguleres som enhver anden aftale af aftalelovens regler. Der er ingen egentlige formkrav for selve aftalen, bortset fra at den efterfølgende tinglysning af køberens adkomst kræver et dokument, som indeholder de oplysninger og erklæringer, som i henhold til tinglysningsloven skal gives, for at aftalen kan blive tinglyst.

En aftale om overdragelse af fast ejendom kommer derfor i stand ved, at en af parterne afgiver et *tilbud*, hvorefter den anden part afgiver rettidig og overensstemmende *accept*.

I praksis kræves imidlertid en betydelig sikkerhed for, at den, der indgår aftale om køb eller salg af en fast ejendom, virkelig har haft til hensigt at indgå en sådan aftale og vilkårene derfor. Denne grad af sikkerhed er sjældent opfyldt, hvis der ikke foreligger en *skriftlig aftale*. Uden for rent kommercielle forhold er der sjældent egentlige forhandlinger om købet, men efter gennemgang af den udarbejdede salgsopstilling og en besigtigelse af ejendommen meddeler køberen, at han gerne vil købe ejendommen til en nærmere angivet pris, og såfremt ejendomsformidleren mener, at sælgeren kan acceptere denne pris, udleveres en udfyldt *slutseddel* til køberen med anmodning om, at slutsedlen bliver underskrevet og inden en nærmere angivet frist returneret til ejendomsformidleren, som herefter foranlediger slutsedlen underskrevet af sælger. Dermed – og først dermed – er aftalen indgået. Den efterfølgende skødeudfærdigelse har kun til formål at sikre køberen endelig tinglyst adkomst til ejendommen, jfr. tilsvarende Lov om Omsætning af Fast Ejendom, § 14, hvorefter ejendomsformidlerens udkast til købsaftale skal være så fyldestgørende, at den efterfølgende berigtigelse alene er af ekspeditions-mæssig karakter.

2.1. Foraftale

Allerede inden slutsedlen er underskrevet, kan enten sælger eller køber hævde, at der er indgået en aftale. Det sker navnlig, når den anden part ikke er enig, idet det ellers kun er et teoretisk spørgsmål, hvornår aftalen er indgået. Det er dog muligt, at parterne selv eller trediemand kan være interesseret i ikke blot om en aftale er indgået, men også hvornår aftalen er indgået.

2.1.1. Køber og sælger enige

Hvis parterne er enige om, at der er indgået en aftale, og det kun er et spørgsmål om, hvornår aftalen blev indgået, har retspraksis lagt vægt på parternes samstemmende erklæring herom, hvis der ikke foreligger forhold, som giver anledning til at betvivle deres forklaring.

Der er ikke krav om skriftlighed som gyldighedsbetingelse ved køb af fast ejendom, og er der enighed om, at aftalen i det alt væsentlig var færdigforhandlet på et bestemt tidspunkt, er det ikke afgørende, at aftalen først på et senere tidspunkt fik skriftlig form, jfr. UfR 1983.111 H, hvor endelig aftale blev anset indgået 20. december 1974, selv om skøde først blev underskrevet 16. januar 1975. Parterne var enige, men skattevæsenet mente, der først var handlet i 1975.

2.1.2. Uoverensstemmende Accept?

Foreligger der skriftligt tilbud og accept, er der i almindelighed ingen tvivl om, at der er indgået en bindende aftale mellem parterne. Det kan imidlertid tænkes, at den ene part hævder, at den anden parts accept ikke var overensstemmende, således at der alligevel ikke foreligger en bindende aftale, jfr. afl. § 6:

§ 6. Svar, som går ud på, at tilbud antages, men som på grund af tillæg, indskrænkninger eller forbehold ikke stemmer med tilbudet, anses som afslag i forbindelse med nyt tilbud.

Se f.eks. UfR 1989.486 H om køb af landbrugsejendom, hvor køberens indsigelse om uoverensstemmende accept ved salg af landbrugsejendom ikke blev taget til følge. Sælgeren tilføjede i sin accept ved fremsendelse af skødeudkast en generel ansvarsfraskrivelse, som imidlertid var uden selvstændig juridisk indhold, da køber også uden denne ansvarsfraskrivelse var afskåret fra at gøre mangelsindsigelser gældende.

2.1.3. Parterne ikke enige

Er parterne ikke enige om, at alle væsentlige punkter er aftalt, skal der meget til mod den ene parts protest at anse, at der foreligger en endelig, juridisk bindende aftale, jfr. f.eks.:

UfR 1984.40 H: Efter drøftelse om køb af fast ejendom blev der på et efterfølgende telefonmøde fastlagt alle detaljer vedrørende købet. Alligevel fandtes det overvejende betænkeligt at anse endelig aftale indgået, før der forelå en skriftlig kontrakt.

Se derimod:

UfR 1985.81 ØL: Efter omfattende forhandlinger gennem ½ år afgav sælger gennem advokat salgstilbud, som køber accepterede i alle dets ord og punkter. Sælger tilbagekaldt tilbud. Da der ikke kun forelå opfordring til at gøre tilbud, var der indgået en bindende aftale.

Se også (endnu) utrykt Østre Landsrets dom:

ØLD12 – 18/8 1995: A, som erhvervsmæssigt investerede i fast ejendom, afgav skriftligt tilbud på en ejendom, der var udbudt af Staten efter udbudscirkulæret, men blev ikke højstbydende. Ejendommen blev ikke solgt, da alle tilbud var for lave. I ny udbudsrunde afgav A ikke tilbud, men efter at T havde afgivet væsentligt højere tilbud, fik A adgang til på ny at give tilbud og afgav herefter skriftligt tilbud på 34 mio. kr. og senere 36,8 mio. kr. T forhøjede sit tilbud til 38½ mio. kr. med frist for accept til førstkommande fredag kl. 12:00. A tilkendegav herefter fredag formiddag mundtligt, at tilbudet ville blive forhøjet til 40 mio. kr., hvis der blev givet tilsagn om, at et salg til denne pris kunne accepteres, idet A ikke ønskede at blive brugt som løftestang. Staten accepterede herefter ikke T's tilbud, men bekræftede i stedet fredag kl. 17, at A's tilbud var indstillet til Finanstilsynets godkendelse. Først derefter meddelte A, at tilbudet var betinget af direktør D's godkendelse, som først kunne foreligge i den følgende uge, da D var bortrejst. Da D havde besigtiget ejendommen den følgende tirsdag, meddelte A, at ejendommen ikke havde A's interesse. Ejendommen blev herefter solgt til B for 35,2 mio. kr.

A fandtes at have afgivet et bindende tilbud på køb af ejendommen for 40 mio. kr. og måtte derfor betale erstatning på 4,8 mio. kr. for tabet ved, at ejendommen derefter kun kunne sælges til en lavere pris [12. afd. – B.0410-91].

2.1.4. Salg gennem Fuldmægtig

Har en af parterne udpeget en fuldmægtig til på sine vegne at indgå aftale om overdragelse af fast ejendom, og er der mellem fuldmægtigen og den anden part

enighed om, at der er indgået en endelig, bindende aftale, og har fuldmægtigen handlet inden for sin bemyndigelse eller legitimation, er situationen som anført under punkt 2.1.1, uanset fuldmagtsgiveren efterfølgende gør gældende, at han ikke vil godkende aftalen.

Et sådant tilfælde forelå i:

UfR 1988.522 H: Salg af ejendom ved telefonsamtale gennem fuldmægtig. Sælger ville ikke vedstå aftalen, idet han hellere ville sælge til Odense Teater. Endelig aftale var indgået.

2.1.5. *Essentialia Negotii*

Hvis der hævdes at være indgået en foraftale om køb af en fast ejendom, og parterne ikke er enige herom, må det kræves, at i hvert fald visse fundamentale forhold – de såkaldte *essentialia negotii*, jfr. *Ussing*, Aftaler, p. 434, og om tilbud og aftalers bestemthed, *Lynge Andersen, Madsen & Nørgaard*, Aftaler og Mellemmænd, p. 38 ff. – er angivet i aftalen, og at disse elementer enten foreligger skriftligt, eller at parterne er enige om dem.

Dette minimum er *angivelse af sælger og køber* samt identifikation af *ejendommen*, *angivelse af prisen* og *overtagelsesdagen*. Det kan ikke udelukkes, at der i det konkrete tilfælde må stilles krav om, at også *andre forhold* er præciseret, såsom fordeling af omkostninger og tilbehør, der medfølger som en del af købesummen.

Inden for løsøre køb kan der ikke stilles så store krav til aftalen, idet købeloven på en lang række punkter kan *udfylde* parternes aftale, f.eks. vedrørende et så vigtigt spørgsmål som købesummens størrelse, jfr. kbl. § 5, og leveringstiden, jfr. kbl. § 12, se herom *Nørager-Nielsen & Theilgaard*, Købeloven, p. 14.

Ved handel med private boligejendomme er det helt usædvanligt, at der kommer en aftale i stand på anden måde end ved begge parterers underskrivelse af slutseddel, jfr. punkt 2.2 nedenfor. Anden form for aftaleindgåelse forekommer derimod mellem 2 kommercielle parter, som imidlertid også må antages at være klar over, om der ved de afgivne erklæringer påtages juridiske forpligtelser eller blot afgives uforbindende tilkendegivelser og forhandlingsoplæg, jfr. om grænsedragningen den under punkt 2.1.3 anførte dom.

2.2. Slutseddel

Slutsedlen er den almindelige juridisk bindende købsaftale mellem sælger og køber. Før slutsedlen er underskrevet af begge parter, kan der sædvanligvis ikke antages at foreligge en købsaftale.

Slutsedlen må i almindelighed også antages at træde i stedet for de oplysninger, sælger og ejendomsformidleren har givet om ejendommen i de indledende faser, medmindre de er opretholdt ved en henvisning i slutsedlen. De kan dog fortsat have betydning som fortkningsdata, alt efter slutsedlens formulering. Er de klart erstattet

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

af slutsedlens oplysninger, erklæringer og aftaler, har tidligere udsagn ingen betydning.

Der kan herom henvises til bestemmelsen i kbl. § 76, stk. 1, nr. 1), hvorefter der foreligger en mangel ved salgsgenstanden, hvis sælgeren ved køkets afslutning har givet urigtige eller vildledende oplysninger, der kan antages at have haft betydning for køberens bedømmelse af salgsgenstanden. Hertil knytter sig imidlertid kbl. § 76, stk. 2, hvorefter der er mulighed for, at allerede givne urigtige eller vildledende oplysninger rettes af sælgeren eller andre med den retsvirkning, at der ikke antages at foreligge eller have foreligget urigtige eller vildledende oplysninger overhovedet. Sådanne urigtige eller vildledende oplysninger skal blot være rettet i forhold til køberen senest ved indgåelsen af købsaftalen.

2.2.1. Køberen Bundet

Slutsedlen udleveres eller fremsendes i reglen fra ejendomsformidleren til køberen i forbindelse med en besigtigelse af ejendommen og med tilkendegivelse om, at slutsedlen skal underskrives inden en nærmere angivet frist. Slutsedlen er da typisk endnu ikke underskrevet af sælgeren, men køberen har grund til at tro, at hvis han underskriver slutsedlen inden den anførte frist, vil den også blive accepteret af sælger, og dermed er en aftale kommet i stand.

Når sælgeren angiver en kort frist for afgivelse af tilbud, bør det også præciseres, hvem tilbudet skal gives til, og hvornår på dagen tilbudet skal være fremme. Uden sådan angivelse må det antages, at tilbud kan afgives både til sælgeren selv og til ejendomsformidleren, men i sidstnævnte tilfælde skal tilbudet være fremme inden for normal forretningstid.

Køberens Tilbud

Formelt fremtræder en sådan slutseddel derfor ikke som et tilbud fra sælgerens side. Tværtimod fremgår det af standardformularerne, at slutsedlen efter købers underskrift er et *tilbud fra køberen*, som sælgeren kan acceptere eller afslå. Dette tilbud er *bindende for køberen*, når det er kommet frem til sælgeren eller nogen på hans vegne, f.eks. ejendomsformidleren, uden at være tilbagekaldt ved en tilbagekaldelse, der kommer frem til adressaten senest samtidig med, at tilbudet kommer til dennes kundskab, jfr. afl. § 7:

§ 7. Tilbud eller svar, som tilbagekaldes, er bortfaldet, såfremt tilbagekaldelsen kommer frem til den anden part forinden eller samtidig med, at tilbudet eller svaret kommer til hans kundskab.

Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. indeholder imidlertid en særregel i Lovens § 7, stk. 2, der giver køberen en videregående adgang

til at tilbagekalde sit tilbud om køb af en fast ejendom til beboelse, idet køberen da kan tilbagekalde sit tilbud, lige indtil sælgeren har accepteret tilbudet.

Der henvises til bemærkningerne om denne bestemmelse i AFSNIT 7, punkt 3. Som dér anført er Lovens § 7, stk. 2, ikke helt præcis på dette punkt, men det må antages, at køberen i givet fald må give meddelelse til sælgeren om, at køberen tilbagekalder sit tilbud, og at denne tilbagekaldelse som andre påbud har retsvirkning, hvis den kommer frem til sælgeren, før sælgerens accept er blevet bindende for køberen ved at være kommet frem til denne. Denne fortolkning synes bedst i overensstemmelse med ordlyden i Lovens § 7, stk. 2

Sælgerens Accept

Når køberens underskrift alene er et tilbud, kræver den sælgerens accept for at *forblive i kraft*, jfr. afl. § 3:

§ 3. Gøres tilbud i brev eller telegram, uden at der fastsættes nogen frist for antagelse, må antagende svar være kommet frem til tilbudsgiveren inden udløbet af det tidsrum, som ved tilbudets afgivelse af ham kunne påregnes at ville medgå. Ved beregningen af dette tidsrum forudsættes, når ikke andet følger af omstændighederne, at tilbudet kommer frem i rette tid, samt at svaret afsendes uden ophold, efter at den, til hvem tilbudet er rettet, har haft rimelig betænkningstid, og at det ikke forsinkes undervejs. Er tilbudet gjort i telegram, skal antagelsen sendes telegrafisk, hvis den ikke på anden måde kommer lige så tidligt frem.

Stk. 2. Tilbud, som fremsættes mundtlig uden at give frist for antagelse, må antages straks.

Slutsedlen indeholder også ofte en frist for sælgerens accept, og den må i givet fald overholdes, hvis sælgeren vil fastholde køberens underskrift.

Er der ikke fastsat en acceptfrist, skal køberens tilbud være accepteret inden den frist, køberen måtte antage, der ville medgå til overvejelse af tilbudet, formulering og tilbagesendelse af accept, jfr. afl. § 3. Denne frist må i almindelig antages at være ganske kort, næppe længere end 1 uge, og ofte kun nogle få dage, hvis køberen har gjort det klart for sælgeren, at køberen overvejer at købe et andet hus og derfor skal have besked. Er køberens tilbud ikke accepteret rettidigt af sælgeren, er det bortfaldet.

Opfordring til at gøre tilbud

Køberen kan imidlertid være i den situation, at han ikke alene ønsker at vedstå sit tilbud, men også ønsker at anse, at der er indgået en endelig aftale, uanset sælgeren ikke har afgivet udtrykkelig accept. Kan køberen påberåbe sig, at der foreligger en *opfordring til at gøre tilbud*, er der indgået en aftale, hvis sælgeren ikke uden ugrundet ophold afslår tilbudet, jfr. afl. § 9:

§ 9. Har nogen i henvendelse, som ellers ville være at anse som tilbud, anvendt ordene »uden forbindtlighed«, »uden obligo« eller lignende udtryk, anses henvendelsen alene som opfordring til at gøre tilbud i overensstemmelse med dens indhold. Fremkommer sådant tilbud inden rimelig tid fra nogen, som henvendelsen er rettet til, og må modtageren gå ud fra, at det er fremkaldt ved henvendelsen, skal han uden ugrundet ophold give tilbudsgiveren meddelelse, hvis han ikke vil antage det. Undlader han dette, anses tilbudet for antaget

Som anført ovenfor under punkt 1.3 vil der i almindelighed ikke foreligge en opfordring til at gøre tilbud, idet den af formidleren afgivne uunderskrevne slutseddel ikke er formuleret som et *tilbud uden forbindende* eller lignende.

2.2.2. Sælgeren Bundet

Sælgeren bliver ikke bundet af slutsedlen, før han selv eller nogen, han har bemyndiget dertil, underskriver slutsedlen. Er slutsedlen allerede tidligere underskrevet af køberen, og er sælgerens accept rettidig, jfr. afl. § 3, foreligger en endelig aftale.

Også sælgerens accept reguleres af afl. §§ 1 og 7, hvorefter tilbud og svar på tilbud er bindende for afgiveren, men kan bortfalde, såfremt tilbagekaldelse kommer frem til den anden part forinden eller samtidig med, at tilbudet eller svaret kommer til hans kundskab.

Sælgerens accept gives ofte til ejendomsmægleren, men da denne repræsenterer sælgeren, er accepten ikke *kommet frem* i forhold til køberen, før ejendomsformidleren som bud har videregivet accepten til køberen, medmindre køberen konkret har bemyndiget ejendomsmægleren til på sine vegne at modtage sælgerens accept, f.eks. ved en derpå sigtende klausul i slutsedlen.

Er ejendomsmægleren ikke bemyndiget til at repræsentere køberen, og har sælgeren fortrudt sin accept, f.eks. fordi han har fået et bedre tilbud, kan han endnu nå at tilbagekalde accepten ved at fremsende sådan tilbagekaldelse direkte til køberen, og tilbagekaldelsen kommer frem til køberen senest samtidig med, at accepten er kommet til køberens kundskab

Det er typisk ikke så vigtigt for køberen, om sælgerens accept er rettidig, når blot accepten gives, så den ønskede aftale kommer i stand, men har køberen *fortrudt* købet, er det naturligvis vigtigt, hvornår accepten kom frem til køberen, idet acceptfristen først da er opfyldt, og køberen skal da ikke påberåbe sig Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. Kapitel 2 for at kunne fortryde købet og skal navnlig ikke betale godtgørelse til sælgeren i medfør af Lovens § 11.

2.3. Skøde

Når slutsedlen er underskrevet, skal køberen have *tinglyst adkomst* til ejendommen.

Afsnit 6. Aftaleindgåel:

Uanset slutsedlen i reglen vil kunne tinglyses som adkomst for køberen, hvis sælgers underskrift, forsynet med vitterlighedspåtegning, er det ikke hensigtsmæssigt at belaste tingbogen med en aftale, der har slutsedlens form.

Det drøftes med mellemrum, om de detaljerede skøder kan undværes, og det adkomstdokument, der underskrives, gøres helt summarisk, så det alene indeholder de oplysninger, der kræves i tinglysningsloven, jfr. f.eks. *Henning Skovgaard*, Advokaten 1979, p. 335 ff., og Erhvervsudvalgets afvisning af denne tanke i Advokaten 1979, p. 337. Man kan ikke forkorte skøderne ved kun at gengive de centrale dele af aftalen, og i øvrigt henvise til slutsedlen eller et andet dokument, jfr. f.eks. UfR 1995.688 VLK om berigtigelse af købesummen. Derimod kan et i øvrigt fyldestgørende skøde indeholde en bemærkning om, at vilkårene for handelen er aftalt i slutsedlen eller at der er indgået særskilt aftale mellem parterne om forhold, der ikke kræves og ikke ønskes tinglyst, uden at skødet derved kan afvises som det fornødne grundlag for at få køberens adkomst tinglyst, jfr. UfR 1995.709 ØL.

Skødet skal principielt alene gengive den i øvrigt indgåede aftale, i det omfang det er nødvendigt og hensigtsmæssigt at medtage disse bestemmelser i skødet. Inden skødet underskrives vil en lang række forhold, der er nævnt i slutsedlen, ofte være afklaret, og sådanne forhold kan enten lades helt uomtalt i skødet eller der kan medtages en bemærkning om resultatet i skødet. Det vil heller ikke være rigtigt at videreføre uklare forhold fra slutsedlen til et endeligt skøde, f.eks. et spørgsmål om, hvorvidt ejendommen kan forsikres mod svamp og husbukke, om køberen kan godkendes som debitor på et realkreditlån eller lignende. Er der forhold, som endnu ikke kan afklares, må man gå den vej i stedet at udstede *betinget skøde*, således som det er nødvendigt, hvis købet er betinget af udstykning.

Der forekommer imidlertid ikke sjældent tilfælde, hvor slutsedlen, mere eller mindre undskyldeligt, ikke regulerer alle forhold, eller hvor slutsedlen er uklar eller måske endog selvmodsigende. I så fald bør disse forhold afklares i skødet, også selv om det betyder, at skødet kommer til at indeholde bestemmelser, der er i direkte modstrid med slutsedlens indhold.

Er der fejl i matrikelbetegnelsen, er det helt nødvendigt at anføre det korrekte og fuldstændige matrikelnummer i skødet, idet det ellers bliver afvist fra tinglysning. Er det anført, at køberen skal have adgang til at stille bankgaranti i stedet for at deponere købesummen, bør der også være en bestemmelse om forrentning af købesummen fra overtagelsesdagen, og mangler den i slutsedlen, må den medtages i skødet. Hverken tilføjelser eller rettelser kan imidlertid foretages, uden at begge parter er enige både om behovet og om indholdet af den afvigende bestemmelse.

Den omstændighed, at skødet rettes af sådanne rent tekniske eller juridiske grunde, og at det kun kan ske ved ny aftale mellem parterne, betyder ikke, at aftalen først anses indgået i og med skødets underskrift.

Det er en anden situation, hvis en af parterne hæver aftalen på grund af misligholdelse, men parterne derefter alligevel bliver enige om at gennemføre ejendomshandlen på ændrede vilkår.

3. Efterfølgende Friggørelse for Aftalen

Dansk ret hylder som nævnt det i afl. § 1, 1. pkt., fastsatte løfteprincip:

§ 1. Tilbud og svar på tilbud er bindende for afgiveren.

Sælgeren har i reglen forberedt salget af ejendommen i lang tid, drøftet de praktiske, økonomiske og juridiske konsekvenser med sin familie og forskellige rådgivere såsom pengeinstitut, advokat, revisor og ejendomsformidler. Når han først har bedt en ejendomsformidler om at søge ejendommen solgt, skal her derfor ved slutsedlens underskrift kun tage stilling til to hovedspørgsmål, nemlig om den opnåede pris og overtagelsesdagen er tilfredsstillende. Alle andre spørgsmål, der opstår i anledning af salget, bør han have taget stilling til på forhånd.

Den sælger, der underskriver slutsedlen, har derfor sjældent noget grundlag for at hævde, at hans accept beror på bristende forudsætninger, eller blot, at han har fortrudt aftalen.

Køberen har derimod ofte ikke haft mulighed for at søge professionel rådgivning vedrørende købet af netop denne faste ejendom, før slutsedlen underskrives. Selv om han med sit pengeinstitut, advokat eller revisor kan have drøftet, om hans økonomi er tilstrækkelig til, at han kan sætte sig for en udbetaling og finansieringsomkostninger af en vis størrelse, kan sådanne overvejelse kun give et groft fingerpeg om, hvorvidt han har råd til at købe en konkret ejendom. Hertil kommer, at ejendommens tilstand og krævede umiddelbare istandsættelsesomkostninger og løbende vedligeholdelsesomkostninger kun kan vurderes i meget grove træk på det grundlag, der normalt er til stede for den private køber.

Alligevel er køberens tilbud, der f.eks. er indeholdt i den af køberen underskrevne slutseddel, bindende efter den almindelige regel i afl. § 1, når bortses fra de særlige regler om tilbagekaldelse af tilbud og fortrydelse, som fra 1. januar 1996 er indført med Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. Disse regler er omtalt i AFSNIT 7. Her redegøres efterfølgende alene for de aftaleretlige regler, der gælder i øvrigt, og som kan føre til, at en køber kan blive frigjort for aftalen *uden* at skulle påberåbe sig *fortrydelsesretten* med den dermed følgende betaling af godtgørelse til sælgeren, eller gøre gældende, at der foreligger *misligholdelse*, der kan være tvivlsom og nødvendiggøre en retssag.

3.1. Tilbagekaldelse af aftale

Selv om et tilbud eller svar på tilbud ikke er tilbagekaldt rettidigt i medfør af afl. § 7, kan en senere tilbagekaldelse dog i visse tilfælde tillægges retsvirkning, jfr. analogien af afl. § 39, der er sålydende:

§ 39. Når en viljeserklærings forbindende kraft ifølge denne lov er afhængig af, at den, til hvem erklæringen er afgivet, ikke havde eller burde have kundskab om et vist forhold eller i øvrigt var i god tro, bliver hensyn at tage til, hvad han indså eller burde indse på det tidspunkt, da viljeserklæringen blev ham bekendt. Dog kan der under særlige omstændigheder også tages hensyn til den kundskab, han har fået eller burde have fået efter det nævnte tidspunkt, men forinden viljeserklæringen har virket bestemmende på hans handlemåde.

Dette er en meget snæver bestemmelse, idet der som anført skal foreligge *særlige omstændigheder*, der taler for, at køberen kan tilbagekaldelse sit tilbud eller accept trods forsinkelsen, og det forudsættes yderligere, at viljeserklæringen endnu *ikke har virket bestemmende* for sælgerens handlemåde.

Som eksempel fra handel med fast ejendom kan nævnes UfR 1989.561 H, kommenteret i UfR 1990 B.29, men modsat UfR 1992.460 H. Som det fremgår af lovordene og af de nævnte domme, er der kun rent undtagelsesvis adgang til en sådan efterfølgende tilbagekaldelse, allerede fordi en sælger ofte vil disponere eller i hvert fald indrette sig på, at ejendommen er solgt, så snart han har modtaget køberens bindende tilbud eller accept. Aftl. § 39, 2. pkt., har således kun et meget snævert anvendelsesområde.

Om aftl. § 39, 2. pkt., kan henvises til redegørelsen i *Lynge Andersen, Madsen & Nørgaard*, Aftaler og Mellemmænd, p. 46 ff. Den i UfR 1989.561 H indankede landsretsdom er også omtalt i Betænkning 1110/1987 p. 87 f., men overfortolket.

Efter indførelse af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v., § 7, stk. 2, jfr. ovenfor punkt 2.2.1 og AFSNIT 7, punkt 3, er der næppe plads til aftl. § 39, 2. pkt., overhovedet ved handel med fast ejendom.

3.2. Betingelser og forbehold

3.2.1. Betingelser

Parterne kan aftale, at køberen skal være berettiget til at træde tilbage fra aftalen, hvis en eller flere særligt nævnte betingelser ikke opfyldes.

Hvis køber vil stille *betingelser*, må det kræves, at betingelserne er *præcist formuleret*, således at der ikke efterfølgende kan herske tvivl om, hvorvidt betingelserne er opfyldt eller svigtet. Det er også hensigtsmæssigt straks at aftale med sælgeren, hvad *retsvirkningen* af betingelsens svigten skal være.

Det er et fortolkningsspørgsmål, om en af køber stillet betingelse skal have den retsvirkning, at køber kan træde ansvarsfrit tilbage fra aftalen, eller om betingelsessvigt f.eks. blot skal være ensbetydende

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

med, at der foreligger en mangel, som sælgeren er erstatningsansvarlig for, eventuelt på objektivet grundlag, idet man yderligere indlægger sælgerens garanti i hans accept af betingelsen.

Det er almindeligt, at køberen stiller som betingelse, at ejendommen skal kunne forsikres mod angreb af svamp og husbukke uden forbehold og til sædvanlig præmie, da det ofte vil være en forudsætning for sædvanlig belåning af ejendommen. Kan ejendommen ikke umiddelbart forsikres herimod, men kan forsikring tegnes efter gennemførelse af udbedringsarbejder, som sælgeren erklærer sig rede til at betale, kan køberen ikke træde tilbage fra ejendomshandlen, jfr.

UfR 1981.16 H: Ejendom fra ca. 1900 blev købt 1/10 1976. Køber stillede som betingelse, at der kunne forsikres mod svamp og husbukke. Denne betingelse var ikke umiddelbart opfyldt, men sælger udbedrede straks de forhold, der havde været til hinder for forsikringen. Først da dette var sket, og forsikring således nu kunne tegnes, fraflyttede køber april 1977 og hævede 25. maj 1977 købet. Dette var uberettiget, da køber havde vist tålmodighed og dermed tilkendegivet, at omgående forsikrings-tegning ikke var afgørende, blot forholdet blev bragt i orden.

UfR 1990.29 H: 50 år gammel villa var i dårlig stand og kunne bl.a. ikke forsikres uden videre mod svamp og husbukke. Udbedring ville koste 20.000 kr. Uanset køber havde betinget sig, at forsikring kunne tegnes, kunne køber ikke hæve på dette grundlag, da man havde været indstillet på at afvente undersøgelser og afhjælpning og derfor måtte lade sig nøje dermed.

Hvis køberen stiller som betingelse, at han får solgt sin egen ejendom inden en nærmere angiven tidsfrist, må den naturlige retsvirkning af et sådant forbehold derimod være tilbagetrædelse fra handlen, idet køberen har villet sikre sig imod at sidde med to ejendomme på en gang i en længere periode, jfr.:

UfR 1988.500 H: Salg af ejendom skete med forbehold af advokatgodkendelse og at sælger fik sin egen ejendom solgt. Aftalt udbetaling blev ikke betalt, og der blev heller ikke i øvrigt taget skridt til at afvikle handlen. Antaget, at endelig aftale ikke var indgået.

3.2.2. Forbehold

Der kan være en glidende overgang mellem betingelser og forbehold, men forbehold benyttes ofte med henvisning til mere generelle overvejelser om det hensigtsmæssige i at købe den pågældende ejendom på de anførte vilkår.

Det er almindeligt, at en køber i forbindelse med underskrivelse af slutseddel om køb af fast ejendom tager forbehold om sin *advokats godkendelse* af aftalen, om *bankens godkendelse* af de økonomiske vilkår, herunder finansieringstilsagn, af *tilfredsstillende bygningsteknisk rapport* eller lignende.

Advokatforbehold

Betydningen af sådanne forbehold må ligesom betingelser bero på en nærmere fortolkning. Tages der forbehold om advokatens *juridiske gennemgang* af slutsedlen, kan forbeholdet ikke benyttes til at tilsidesætte aftalen, medmindre advokaten kan påpege fejl og mangler i slutsedlen, herunder klar uoverensstemmelse med sædvanlige aftalevilkår, som ikke har været særligt fremhævet over for køber, og sælger

nægter at imødekomme de fremsatte indvendinger. Er der derimod blot taget et generelt forbehold om advokatens godkendelse, eventuelt tydeliggjort med en præcisering af, at godkendelsen angår *hele slutsedlen*, kan aftalen tilsidesættes, også selv om advokaten blot råder køber til at træde tilbage, fordi købers økonomi bliver for anstrengt.

Som eksempler på advokatforbehold, der kun kunne udstrækkes til slutsdlens juridiske indhold, kan henvises til UfR 1983.224 ØL og UfR 1991.393 H. Videregående advokatforbehold blev anerkendt i:

UfR 1984.471 H: Køber, der erhvervede en ejendom for at indrette dyrlægekonsultation, tog forbehold om byplanudvalgets godkendelse af projektet og sin advokats godkendelse, idet nogle kælderlokaler skulle indrettes til arbejdsrum. Byplanudvalget tilkendegav, at projektet ikke kunne forventes godkendt, og køber opgav derefter i samråd med sin advokat projektet og trådte tilbage fra handlen. Køber blev frifundet for sælgerens erstatningskrav, da der ikke var grundlag for at fortolke køberens i øvrigt velbegrundede advokatforbehold indskrænkende.

UfR 1989.748 H: En slutseddel om gammelt sommerhus blev underskrevet onsdag og indeholdt forbehold om, at købers advokat skulle godkende slutsedlen i sin helhed. Den følgende mandag meddelte købers advokat, at køber ikke ville vedstå aftalen, da der ved besigtigelse var konstateret væsentlige fejl og mangler. Køber var herefter ikke bundet af slutsedlen.

UfR 1994.13 VL angik også et generelt advokatforbehold, men køberen kunne alligevel ikke træde tilbage fra aftalen, da forbeholdet ikke var gjort gældende inden rimelig tid, jfr. punkt 3.2.3 nedenfor.

Andre Forbehold

På tilsvarende måde som ved forbehold om advokatens juridiske godkendelse af slutsedlen kan et forbehold om en *teknisk* gennemgang af ejendommen kun påberåbes, hvis den tekniske gennemgang viser fejl og mangler, som ikke er rene bagatel-ler. Hvis køber vil påberåbe sig et sådant forbehold, må han derfor også dokumentere, at der ved en bygningsteknisk gennemgang af ejendommen er konstateret fejl og skader af nogen betydning.

Det kan derimod ikke kræves, at der er mangler af en sådan betydning, at de ville berettige køber til at *hæve købet*, idet det ikke kræver forbehold fra købers side. Det er heller ikke hverken en nødvendig eller tilstrækkelig betingelse, at der konstateres mangler, som ville give køber ret til at kræve erstatning eller forholdsmæssigt afslag. Selvom der kunne kræves erstatning eller forholdsmæssigt afslag, ville forbeholdet give køber ret til at træde tilbage og derved undgå at skulle give sig i kast med udbedringer, han ikke var forberedt på. Men der kan være forhold, som vil give så beskeden ulempe, at det tagne forbehold ikke kan påberåbes ud over den økonomiske kompensation, som køber til gengæld må have krav på, uanset sælgeren ikke har pådraget sig erstatningsansvar, og skaden ellers ville være for beskeden til at give ret til forholdsmæssigt afslag. Der kan herom henvises til princippet om betingelser, dommene UfR 1981.16 H og UfR 1990.29 H, ovenfor under punkt 3.2.1.

Er der taget forbehold om *bankens godkendelse*, må tilbagetrædelse forudsætte, at banken har afvist at medvirke ved finansieringen eller efter gennemgang af købers økonomi har tilkendegivet, at køber ikke økonomisk magter at overtage ejendommen.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Bankens mere generelle udtalelse om, hvorvidt den synes, at køberens disposition er klog eller ej, er derimod uden betydning, jfr.

VLD 7-24/3 1992: Køber havde ved køb af fast ejendom taget forbehold om bankens godkendelse. Banken frarådede købet, idet købers økonomi ville blive meget stram, men gav alligevel tilsagn om at ville finansiere købet, hvis K ønskede det. Herefter kunne K ikke påberåbe sig forbeholdet til at træde tilbage fra handlen. [7. afd. B – 454/1990].

3.2.3. Tidsfrist for Forbehold

Har køberen fået indføjret et tilstrækkeligt forbehold i købsaftalen, må han hurtigst muligt søge afklaret, om han vil påberåbe sig forbeholdet. For at undgå usikkerhed bør slutsedlen fastsætte en bestemt frist, inden for hvilken køberen i givet fald må have gjort forbeholdet gældende og meddelt sælgeren, at køber ikke vil gennemføre aftalen. En sådan frist ses ofte sat til nogle få dage. En frist på mere end 1 uge forudsætter ganske særlige forhold, som skal afklares, inden køberen kan acceptere købet endeligt.

Er der ikke fastsat nogen frist, må man tilsvarende antage, at køberen i givet fald må påberåbe sig forbeholdet inden for en sådan kort frist. Går der mere end 1 uge, må køberen være forberedt på at have en vanskelig bevisbyrde for fristens længde, jfr.:

UfR 1994.13 VL: K købte ved slutseddel af 31. marts 1990 en ejendom med forbehold om advokat-godkendelse »af hele slutsedlen«. 28. april meddelte advokat A, at han snarest ville gennemgå sagen, og 9. maj 1990 meddelte A, at han ikke kunne godkende slutsedlen. Nægtelse af godkendelse var ikke meddelt inden rimelig tid, og aftalen var derfor bindende.

Fristen for indsigelse mod en købsaftale som følge af et forbehold i slutsedlen må i mangel af særlig aftale regnes *fra aftalens indgåelse*. Først da har køber anledning til at engagere de professionelle rådgivere, som skal tage stilling til, om forbeholdet skal gøres gældende, når han ikke har engageret dem allerede i forhandlingsfasen.

Fortrydelsesfristen i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v., Kapitel 2, på 6 hverdage regnes også fra det tidspunkt, hvor aftalen er indgået, når køberen – som det er almindeligt – først afgivet sit tilbud til sælgeren. Indgås aftalen derimod ved, at sælgeren afgiver tilbud til køberen, som køberen derefter accepterer, løber fortrydelsesfristen fra det tidspunkt, hvor sælgeren efter aftaleretlige regler ikke længere kan tilbagekalde tilbudet, dvs. når det er kommet til køberens kundskab, jfr. Lovens § 8, stk. 2.

Det ses imidlertid ofte i slutsedler, at forbeholdet forudsættes gjort gældende, inden fristen for sælgerens accept udløber, eller at køberen får en frist til at underskrive slutsedlen efter at have indhentet sin advokats godkendelse af slutsedlen.

3.2.4. Retsvirkning

Har køberen stillet en betingelse, som svigter, eller taget et forbehold, som han kan udnytte, er det som nævnt et fortolkningsspørgsmål, hvilken retsvirkning disse betingelser eller forbehold skal have. I almindelighed giver de køberen ret til ansvars-

frit at træde tilbage fra købsaftalen, dog således at køberen ikke får refunderet allerede afholdte omkostninger.

Køberen skal således heller ikke betale den godtgørelse på 1 pct. af købesummen, som ellers skal betales i visse tilfælde, når køberen udnytter fortrydelsesretten i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. Kapitel 2.

Det er muligt, at sælgere fremover vil betinge indrømmelse af advokatforbehold af, at køberen forpligter sig til også i sådanne tilfælde at betale godtgørelse, men i så fald får advokatforbeholdet ikke megen selvstændig mening.

Advokatforbehold giver en tryghed for køberen, som derved kan være mindre betænkelig ved at underskrive en slutseddel, uanset han ikke har søgt professionel rådgivning. Modstykket kunne være, at køberen ikke turde skrive under. Erfaringerne viser også, at advokatforbeholdene udnyttes til en saglig kritik af slutsedlen og ikke for blot efterfølgende at presse prisen. I langt de fleste tilfælde bliver der derfor en handel ud af slutsedlen, selv om der er taget et blankt advokatforbehold.

Derfor bør advokatforbehold også opretholdes ved siden af fortrydelsesretten, men fristen være lige så kort som hidtil, f.eks. til udløbet af anden hverdag efter aftalens indgåelse eller købers underskrift på slutsedlen.

Tilbagetrædelse som følge af svigtende betingelser eller udnyttelse af advokatforbehold falder ikke ind under Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 20 om stempelfritagelse. Har parterne underskrevet stempelpligtige dokumenter, inden køberen træder tilbage fra aftalen, må der i givet fald søges *stempelfritagelse* efter Stempelovens § 29, stk. 1, 1. pkt.

Der henvises til bemærkningerne herom i AFSNIT 7, punkt 9.

Er det kun køberen, der har afgivet tilbud, og afventer sælgeren, om betingelser eller forbehold bliver gjort gældende, udløses ikke stempelpligt, idet et tilbud ikke er stempelpligtigt, jfr. Stempelovens § 7. Det fritager derimod ikke for stempelpligt, at aftalen er betinget, jfr. Stempelovens § 8.

I almindelighed vil der kunne gives fuld stempelrefusion på en slutseddel, der bortfalder som følge af et advokatforbehold.

3.3. Gældsovertagelse

En væsentlig del af købesummen berigtiges i reglen ved overtagelse af den i ejendommen indestående gæld. Er der tale om private pantebreve oprettet på pantebrevsformular A og uden særligt forbehold om indfrielse i tilfælde af ejerskifte, indtræder køber automatisk i det personlige gældsforhold efter de i TL § 39, stk. 1, indeholdte regler. Restkøbesummen berigtiges ved kontant betaling og eventuel udstedelse af sælgerpantebreve, som dog ikke længere er nogen særlig betydelig finansieringskilde.

Realkreditlån kan ikke automatisk overtages af køber. Gældsovertagelse forudsætter, at køberen andrager realkreditinstituttet derom og får udtrykkeligt samtykke dertil på grundlag af en individuel vurdering af pantesikkerheden og købers økonomi. Parterne må være forberedt på, at realkreditinstituttet ikke giver samtykke til gældsovertagelse.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Det er en typeforudsætning for begge parter, at køberen kan godkendes som debitor af realkreditinstituttet. Det er også en forudsætning for sælgeren, at et af køber udstedt sælgerpantebrev har sædvanlig markedsværdi, således at det om ønsket af sælger kan omsættes til gængs effektiv rente for sådanne pantebreve.

Standardslutsedlerne regulerer begge disse forhold med en klausul, der f.eks. kan være formuleret således:

Køber bekræfter ved sin underskrift på denne købsaftale, at der af ejendomsformidleren, realkreditinstituttet og pantebrevsformidleren kan indhentes oplysninger om købers og dennes husstands økonomiske forhold i forbindelse med denne handel og dens økonomiske vilkår. Køber er forpligtet til at fremlægge sidste års årsopgørelse samt indkomstopgørelse/lønsedler for de sidste 3 måneder forud for købstidspunktet. Såfremt det efter købsaftalens underskrift dokumenteres, at ovennævnte oplysninger bevirker, at sælgerpantebrevet ikke kan omsættes til en for sælgerpantebrevet sædvanlig kurs, eller at gældsovertagelse på indestående lån nægtes, eller eventuelt ejerskiftelån reduceres helt eller delvist, kan sælger indtil 8 dage efter fristdag den: ... hæve handlen, medmindre køber inden 5 hverdage efter, at sælgers meddelelse er kommet frem til køber og dennes eventuelle advokat, betaler manglende provenu til sælger og stiller sælger økonomisk som forudsat ved handlens indgåelse.

Også uden en sådan klausul vil det være berettiget af sælger at hæve aftalen, når køberen ikke kan skaffe finansieringen, men klausulen giver nogle præcise retningslinier for, hvorledes det afklares, om køber har den nødvendige kreditværdighed.

Hvis køberen i god tro har underskrevet købsaftalen i tillid til, at gældsovertagelse vil blive bevilget og sælgerpantebrevet kan omsættes, vil sælgerens ophævelse *ikke* pådrage køberen *erstatningsansvar*. Der kan således ikke i denne situation pålægges ansvar med det ansvarsgrundlag, der ellers er et almindeligt kontraktsansvar, nemlig *pengemangel*, jfr. *Nørager-Nielsen & Theilgaard*, *Købeloven*, p. 310.

Hvis køberen derimod er klar over, at han er optaget i RKI eller et andet skyldnerarkiv, har han tidligere fået afslag på gældsovertagelse, eller medvirker han ikke loyalt til at blive godkendt som debitor, vil han kunne gøres ansvarlig for de påregnelige omkostninger og tab, sælgeren lider ved at indgå en aftale, som ikke har udsigt til at kunne gennemføres.

Erstatningen kan dog kun antages at angå den *negative kontraktsinteresse*, som dækker sælgerens omkostninger, der kun er påløbet som følge af aftaleindgåelsen. Den *positive opfyldelsesinteresse*, som navnlig omfatter sælgerens tab, hvis ejendommen efterfølgende kun kan sælges til en lavere pris, kan derimod ikke kræves erstattet, idet sælgeren har været indstillet på, at køberen ikke kunne godkendes som debitor. Kun hvis køberen har handlet i egentlig skadehensigt, vil han kunne holdes ansvarlig også for den positive opfyldelsesinteresse. Om disse begreber og om tabsposter i henholdsvis negativ kontraktinteresse og positiv opfyldelsesinteresse kan henvises til *Nørager-Nielsen & Theilgaard*, *Købeloven*, p. 391 ff.

Resultatet er derfor i praksis, at *købsaftalen bortfalder* uden videre, når køberen ikke kan godkendes som debitor, uanset han loyalt medvirker til det.

Det kan ikke udelukkes, at nogle købere har benyttet sig af, at de skulle godkendes som debitorer, til at blive frigjort for en aftale, de havde fortrudt, men ikke efter de aftaleretlige regler havde mulighed for at træde tilbage fra. Det er et bevisspørgsmål, om en sådan situation foreligger. Kan sælger løfte dette bevis, er der som nævnt erstatningsansvar for den negative kontraktinteresse. Sådanne situationer vil formentlig også forekomme, uanset fortrydelsesretten efter Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. kan løse køberens problem, idet udøvelse af fortrydelsesretten i almindelighed kun kan ske mod betaling af godtgørelse til sælgeren.

3.4. Ugyldighed m.v.

3.4.1. Aftalelovens Kapitel III

Aftalelovens ugyldighedsregler finder også anvendelse på aftaler om overdragelse af fast ejendom. Således vil en køber have mulighed for at påberåbe sig, at sælgeren har udvist *svigagtig* adfærd, jfr. aflt. § 30, eller at det vil være *i strid med almindelig hæderlighed* at fastholde køberen på aftalen, jfr. aflt. § 33 og UfR 1990.168 H. Endelig kan man forestille sig, at køberen kan påberåbe sig aflt. § 36, der med virkning fra 1. januar 1995 er affattet således:

§ 36. En aftale kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende. Det samme gælder andre retshandler.

Stk. 2. Ved afgørelsen efter stk. 1 tages hensyn til forholdene ved aftalens indgåelse, aftalens indhold og senere indtrufne omstændigheder

En aftale kan således ændres eller tilsidesættes helt eller delvis, såfremt det ville være *urimeligt* eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende. Ved afgørelsen heraf kan der tages hensyn til forholdene ved aftalens indgåelse, aftalens indhold og senere indtrufne omstændigheder. I forbrugerforhold suppleres aflt. § 36 af de særlige bestemmelser i aftaleloven Kapitel IV, §§ 38a – 38d, jfr. nedenfor.

Aflt. § 36 ses ofte påberåbt i retssager om køb af fast ejendom, men det er sjældent, køber får medhold i, at aftalen om køb af den faste ejendom helt kan tilsidesættes. Som eksempel kan dog henvises til:

UfR 1995.799 ØL: Aftale om køb af timeshare lejlighed på en »informationsaften« tilsidesat efter aflt. § 36. S var forinden aftalens indgåelse gjort bekendt med K's økonomi, som ikke tillod købet, og K havde allerede dagen efter aftalens indgåelse søgt at få aftalen tilbagekaldt, men var blevet afvist.

Se derimod:

UfR 1994.698 H: Aftale om overdragelse af fast ejendom ikke tilsidesat i medfør af aflt. § 36, da den aftalte pris ikke afveg fra ejendommens almindelige handelsværdi.

Om aflt. § 33 kan henvises til:

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Ufr 1990.168 H: Aftale om salg af fast ejendom tilsidesat efter aflt. § 33, da sælger efter tilkendegivelse om ikke at ville sælge var blevet opsøgt og presset til at underskrive slutseddel med ganske kompliceret indhold.

3.4.2. Urimelige Kontraktsvilkår

Med virkning fra 1. januar 1995 blev aflt. § 36 ændret til den ovenstående formulering, og der blev indsat et nyt Kapitel IV i aftaleloven, §§ 38a – 38d, som implementerede EU-Rådets direktiv 93/13 af 5. april 1993 om Urimelige Kontraktsvilkår i Forbrugeraftaler.

De offentligretlige dele af direktivet er optaget i Markedsføringsloven, der trådte i kraft den 1. oktober 1994.

Aftl §§ 38a – 38d finder kun anvendelse i *forbrugeraftaler*, og således ikke, hvor to privatpersoner handler med hinanden. Der vil dog foreligge en forbrugeraftale, hvis den ene af to privatpersoner er bistået af en erhvervsdrivende, således at aftalen indgås eller formidles for denne part af en erhvervsdrivende, jfr. aflt. § 38a, stk. 3.

Hovedindholdet af bestemmelserne er i øvrigt følgende:

- 1) Et *standardvilkår* skal i tvivlstilfælde *fortolkes til gunst for forbrugeren*, aflt. § 38b, stk. 1;
- 2) Skriftlige aftaler skal være *klare og forståelige*, aflt. § 38b, stk. 2;
- 3) Forbrugeren kan påberåbe sig beskyttelsen i aflt. § 36 også i tilfælde, hvor det vil stride mod *hæderlig forretningsskik* eller medføre *betydelig skævhed* til skade for forbrugeren at gøre vilkåret gældende, aflt. § 38c, stk. 1, 1. led; – dette vilkår kan da tilsidesættes eller ændres, uden at det berører aftalen i øvrigt;
- 4) Der kan tages hensyn til de i aflt. § 36, stk. 2, anførte forhold i *andre aftaler*, der har en sammenhæng med den aftale, der er til bedømmelse;
- 5) *Senere indtrufne omstændigheder* kan ikke føre til, at man undlader en ændring eller tilsidesættelse af en forbrugeraftale, der i sig selv må bedømmes som urimelig, uanset der derved er sket en afbalancering af den ugunstige udvikling, jfr. aflt. § 38c, stk. 2;
- 6) En *lovvalgsaftale* kan ikke medføre mindre gunstige regler om beskyttelse mod urimelige kontraktsvilkår i forbrugerforhold, hvis det i øvrigt ville have været de direktivbestemte regler, der fandt anvendelse.

Disse bestemmelser regulerer også forbrugeraftaler om overdragelse af fast ejendom, både i al almindelighed og som eksempel på aftaler, der i vidt omfang ikke er genstand for individuel forhandling, jfr. aflt. § 38b, stk. 1, idet stort set alle ejendomshandler med en forbruger som køber eller sælger indgås med anvendelse af en standardslutseddel. Selv om de individuelt aftalte vilkår, såsom købesummens størrelse, overtagelsesdagen, løsøre, der medfølger i handlen m.v. er vigtige elementer i købsaftalen, og selv om visse elementer i slutsedlen kan være gennemgået inden aftalens indgåelse med henblik på eventuelt at fravige disse, vil størstedelen af slutsedlen i praksis ikke kunne anses for individuelt forhandlet.

En omtale af, hvad der skal til for at anse et vilkår for individuelt forhandlet, er indeholdt i *Poul Gade & Henrik Christensen*, Individuel forhandling af aftalevilkår, Juristen 1995, p. 267 ff.

Det betyder imidlertid ikke, at slutseddelbaserede købsaftaler nu kan tilsidesættes i væsentligt videre omfang end før 1. januar 1996. Slutsedlerne er tekniske dokumenter, der i meget vidt omfang afspejler gældende ret vedrørende overdragelse af fast ejendom, og som ikke énsidigt varetager den ene parts interesser på bekostning af den anden part.

4. Misligholdelse

Selv om købsaftalen er endeligt indgået, gyldig og bindende for begge parter, kan den efterfølgende blive ophævet af en af parterne på grund af misligholdelse.

4.1. Købesummen betales ikke

En købsaftale vedrørende overdragelse af fast ejendom, som ikke tilbagekaldes, fortrydes eller tilsidesættes som ugyldig, skal opfyldes. Sælgeren skal således give køberen adkomst til ejendommen, og køberen skal betale købesummen.

En fast ejendom repræsenterer imidlertid en sådan værdi, at det vil være meget betænkeligt for sælger at opfylde sin del af aftalen uden sikkerhed for, at køberen også vil og kan betale købesummen. Hvis køberen har fortrudt handlen, men ikke rettidigt udøver fortrydelsesretten, kan køberen rent faktisk nægte at medvirke til opfyldelsen, og sælgeren må da træffe beslutning, om han vil gennemtvinge naturalopfyldelse eller hæve købet og kræve erstatning. Sælgerens tab bliver i reglen mindst, hvis købet hæves, og sælgeren søger ejendommen afsat til anden side.

Der er ingen tvivl om, at køberen er erstatningsansvarlig for sælgerens tab som *positiv opfyldelsesinteresse* i denne situation, men erstatningskravet vil ofte have tvivlsom værdi. Har køberen imidlertid deponeret en del af købesummen, inden han bliver klar over, at han ikke kan gennemføre købet, kan sælgeren søge sig fyldestgjort for sit tab i dette beløb, så langt det strækker til, jfr. UfR 1974.486 H.

Som anført ovenfor under punkt 3.3 kan sælgeren også hæve købsaftalen, hvis køberen ikke kan godkendes som debitor, men hvis køberen loyalt har medvirket til at forsøge at blive godkendt som debitor, ifalder han som nævnt ikke ansvar i den anledning.

4.2. Mangler

Er der væsentlige mangler ved ejendommen, kan køberen hæve købet, jfr. AFSNIT 1, punkt 3.2.2. Det er dog uhyre sjældent, at mangler er så alvorlige, at de giver hævebeføjelse.

Hæveadgangen er imidlertid udelukket, hvor købet er omfattet af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v., når sælgeren har iagttaget reglerne i Lovens Kapitel 1. Køber er da afskåret fra et påberåbe sig de fysiske mangler ved bygningen, uanset hvor væsentlige de end måtte være.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Kun i de tilfælde, hvor Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. åbner mulighed for, at køberen alligevel kan rejse mangelskrav mod sælgeren, f.eks. hvor sælgeren har givet en garanti eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jfr. Lovens § 2, stk. 4, eller hvor manglerne ikke vedrører bygningen eller i øvrigt forhold, som skal efterses ved det anordnede huseftersyn, eller i tilfælde af vanhjemmel kan der være mulighed for at hæve købet, hvis misligholdelsen er væsentlig.

AFSNIT 7

Fortrydelse ved køb af bolig m.v.

1. Aftaleindgåelse

I AFSNIT 6 er nærmere redegjort for, hvorledes en aftale om køb af fast ejendom indgås, og hvornår der foreligger en for begge parter – og navnlig for køberen – bindende aftale. Bortset fra ugyldighedstilfælde, herunder aftl. § 36 og bristende forudsætninger, er køber forpligtet til at opfylde aftalen.

Såfremt køberen på et senere tidspunkt »fortryder« købet, f.eks. fordi han er af den opfattelse, at han har givet for meget for ejendommen, at den alligevel ikke var helt, som han forventede, eller at hans økonomi ikke er tilstrækkelig til at magte de løbende driftsudgifter, herunder købesummens finansiering, kan han ikke træde tilbage fra aftalen, og gør han det alligevel, vil der foreligge *uberettiget annulation*, som er ansvarspådragende, således at sælger kan foretage salg af ejendommen til anden side og kræve erstatning for sit tab derved.

Se f.eks. UfR 1991.393 H om en købers uberettigede ophævelse af køb af fast ejendom og UfR 1993.928 H om købers misligholdelse af køb af fast ejendom. I begge tilfælde fik sælger erstatning for tab og omkostninger.

Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. har imidlertid indført en særlig adgang for den, der har købt en fast ejendom med henblik på hovedsagelig at benytte ejendommen til beboelse for sig og sin familie, til at *fortryde* købet og komme ud af forpligtelserne uden at skulle erstatte sælgerens »tab« ved at måtte sælge ejendommen til anden side for en lavere pris eller med yderligere omkostninger, såfremt køberen går frem efter Lovens Kapitel 2, herunder betaler sælgeren en fikseret godtgørelse. Sådan godtgørelse skal dog ikke betales, såfremt sælgeren har opført ejendommen med salg for øje, eller har det som hovederhverv at sælge fast ejendom og har handlet som led i dette erhverv, jfr. Lovens § 11, stk. 2.

I dette AFSNIT redegøres for reglerne om fortrydelsesret ved køb af bolig. I AFSNIT 8 omtales de tilsvarende bestemmelser om fortrydelsesret ved opførelse af bolig.

2. Genstand for Fortrydelsesret

Fortrydelsesretten indrømmes køber af fast ejendom, der er bestemt til beboelse for køberen. Lovens § 6 er sålydende:

§ 6. Reglerne i dette kapitel gælder for aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, jfr. 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 timeshare-basis.

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.

2.1. Fast Ejendom

Lovens Kapitel 2 omfatter køb af *fast ejendom*.

Dette begreb er lige så lidt defineret i § 6 som i Lovens § 1, men der kan henvises til den afgrænsning af begrebet fast ejendom, der er givet i AFSNIT 2, punkt 1. Herefter er fast ejendom først og fremmest ubebygget grund og grund med derpå værende bygning, uanset om grunden består af et enkelt eller flere matrikelnumre eller en del af et matrikelnummer eller umatrikuleret areal. Ejerlejligheder og ideelle andele af fast ejendom overdrages ligeledes efter reglerne om fast ejendom, ligesom bygninger på lejet grund er selvstændige faste ejendomme.

Lovens Kapitel 2 inddrager imidlertid tillige andels- og aktielejligheder, der giver den enkelte andelshaver eller aktionær brugsret til lejligheden, under dette kapitels anvendelsesområde. Det samme gælder andre adkomstdokumenter, der giver ejeren brugsret til en bolig, bortset fra brugsret på timeshare-basis, jfr. Lovens § 6, stk. 1, 2. pkt.

Lov om Omsætning af Fast Ejendom omfatter tillige andels- og aktielejligheder, jfr. denne lovs § 1, stk. 6.

Når timeshare-boliger undtages fra Lovens anvendelsesområde, beror det som anført i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3023, på, at der på dette område er vedtaget et EU-Direktiv, som senest i 1997 skal udmøntes i en særlig lovgivning om bl.a. fortrydelsesret ved køb af timeshare-boliger. Timeshare-boliger er heller ikke omfattet af Lovens Kapitel 1, men det beror på den almindelige afgrænsning af begrebet fast ejendom.

Kapitel 2 omfatter også køb af ubebygget grund, som skal anvendes til opførelse af bolig for ejeren, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3023.

Ubebygget grund er derimod specielt undtaget fra Lovens Kapitel 1 ved § 1, stk. 2.

Uden for Lovens Kapitel 2 falder landbrugsejendomme, der er undergivet landbrugspligt.

Denne undtagelse gælder også for lovens Kapitel 1. Der henvises om begrundelsen herfor til bemærkningerne i AFSNIT 2, punkt 1.2, hvorefter det af retstekniske grunde er valgt generelt at undtage landbrugsejendomme fra Lovens regler, da det kan være vanskeligt af afgøre, om en landbrugsejendom *hovedsagelig* skal anvendes til beboelse.

2.2. Køb af Fast Ejendom

I henhold til Lovens § 6 finder Kapitel 2 anvendelse på aftaler om *køb* af fast ejendom. Der er således tale om den samme afgrænsning som i Lovens Kapitel 1, og der henvises om dette begreb til bemærkningerne i AFSNIT 2, punkt 2.

Uanset det dér anføres, at Lovens Kapitel 1 også omfatter aftaler om *bytte* (mageskifte) af fast ejendom, er det tvivlsomt, om Lovens Kapitel 2 kan udstrækkes til bytte. Det omtales hverken i Betænkning 1110/1987 eller i Bemærkningerne til lovforslaget, og det må også erkendes, at det er langt mere kompliceret at udstrække fortrydelsesretten til bytte, idet man ikke kan afgøre, hvem der er »sælger«, og hvem der er »køber«.

Lovens § 6, stk. 2, undtager udtrykkeligt køb på auktion fra Lovens anvendelsesområde. Baggrunden herfor er, at det skal være muligt at afslutte auktionen på stedet.

Når der sker overbud, er tidligere afgivne lavere bud bortfaldet. Hvis den, der afgav højeste bud, skulle have mulighed for at fortryde købet, betød det derfor, at tvangsauktionen måtte gå helt om.

Reglerne om fortrydelsesret gælder heller ikke ved aftale om køb, der er indgået, efter at der er indgivet begæring om tvangsauktion, og køberen var eller burde være bekendt hermed.

Såfremt fortrydelsesretten skulle gælde i disse tilfælde, ville det kunne vanskeliggøre bestræbelserne på at afværge en tvangsauktion ved salg i fri handel, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3023. Var køberen ikke bekendt med, at der var indgivet begæring om tvangsauktion, har han dog fortrydelsesretten.

Det må antages, at der skal lægges vægt på den konkrete onde tro om allerede indgivet begæring om tvangsauktion. Det er ikke tilstrækkeligt, at indkaldelse til tvangsauktion har været bekendtgjort i Statstidende, uanset borgerne normalt anses at være bekendt med, hvad der er bekendtgjort i Statstidende.

Auktion betyder auktion, der gennemføres efter Retsplejelovens regler, hvad enten det sker ved tvangsauktion eller frivillig auktion. Den form for auktion, der sker ved licitation eller Statens udbud af fast ejendom, jfr. cirkulære af 28. august 1984 om almindelige regler for Statens salg af faste ejendomme, er ikke omfattet af Lovens § 6, stk. 2.

2.3. Forbrugerbeskyttelse

Reglerne i Kapitel 2 finder anvendelse, hvis ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen. Dette er et objektivt begreb og således uafhængigt af, om sælgeren var klar over eller burde være klar over dette.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Angår overdragelsen en ejerlejlighed, der hidtil har været benyttet til kontor eller butik, men som køberen vil indrette til beboelse, vil der således være fortrydelsesret. Det er uden betydning, om sælgeren var klar over køberens planer for den ændrede anvendelse af ejerlejligheden, medmindre køberen direkte har vildledt sælgeren ved at give udtryk for at have erhvervsmæssige planer for lokalerne, herunder at erhverve ejerlejligheden med videresalg for øje. Det tidligere synbarhedskrav i forbrugerbeskyttelseslovgivningen er således ophævet i forbindelse med ændringen af aftaleloven ved indførelse af aftl. §§ 38 a-38 d med virkning fra 1. januar 1995.

Når en ejendom, der hidtil har været anvendt til helårsbeboelse, sælges, kan den i almindelighed også fortsat alene benyttes til helårsbeboelse. Hvis køberen imidlertid erhverver ejendommen for at sælge den videre, rive den ned eller indrette den til sit erhverv, vil der ikke være fortrydelsesret, selv om sælgeren gik ud fra, at køberen erhvervede ejendommen til sin beboelse.

Det typiske anvendelsesområde for bestemmelserne i Kapitel 2 vil være en persons køb af en fast ejendom med henblik på at tage den i brug til beboelse.

Hvis sælgeren handler erhvervsmæssigt, vil der foreligge et *forbrugerkøb*, således som dette er defineret i kbl. § 4a, bortset fra at denne bestemmelse kun omhandler løssørekøb.

Efter denne bestemmelse er forbrugerkøb et køb, som en køber (forbruger) foretager hos en erhvervsdrivende, der handler som led i sit erhverv, når køberen hovedsagelig handler uden for sit erhverv. Sælgeren har bevisbyrden for, at købet ikke er et forbrugerkøb.

Kapitel 2 er imidlertid lige så lidt som Kapitel 1 begrænset til forbrugerkøb, idet også handel med fast ejendom mellem parter, der ikke handler erhvervsmæssigt med fast ejendom, er omfattet af bestemmelserne, når ejendommen er bestemt til bolig for køberen.

Kapitel 2 finder derimod ikke anvendelse, når køber handler erhvervsmæssigt

Lovens titel: Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. har derfor større berettigelse for de af Kapitel 2 omfattede tilfælde end for Kapitel 1. Indrømmelse af fortrydelsesret i Kapitel 2 kræver imidlertid som nævnt ikke, at der foreligger forbrugerkøb.

2.4. Beboelse

Bestemmelserne i Lovens Kapitel 2 finder som anført anvendelse, når ejendommen *hovedsagelig* er bestemt til *beboelse* for køberen. Der kan herom henvises til bemærkningerne i AFSNIT 2, punkt 4.

Ved privatpersoners køb af en ejendom fra et kreditinstitut eller anden erhvervsdrivende, der har haft pant i ejendommen eller blot overtaget ejendommen på auktion som lysthavende, finder Lovens Kapitel 2 også anvendelse. Lovens § 6, stk. 2, udelukker selve auktionskøbet fra Lovens anvendelsesområde.

Også nyopførte ejendomme eller ejendomme, der hidtil har været anvendt til andre formål, men nu er omdannet til beboelseslokaler, der er genstand for førstegangssalg,

Afsnit 7. Fortrydelse ved køb af bolig m.v.

vil være omfattet af Lovens Kapitel 2, når køberen skal benytte ejendommen til beboelse.

Ejendommen er hovedsagelig bestemt til beboelse for køberen, også hvis den pågældende ved siden af benyttelsen af ejendommen til beboelse for sig og sin familie vil drive en mindre virksomhed fra ejendommen, f.eks. et liberalt erhverv i noget af ejendommen eller et mindre værksted. Er ejendommen derimod en erhvervsejendom, hvor der i en mindre del er indrettet en lejlighed til virksomhedens indehaver, falder ejendommen uden for Lovens anvendelsesområde.

Som anført ovenfor har man for at undgå afgrænsningsvanskeligheder for landbrugsejendommenes vedkommende valgt helt at undtage dem fra Lovens anvendelsesområde, når landbrugsejendommen er undergivet landbrugspligt.

Såfremt køberen erhverver en ubebygget grund med henblik på opførelse af en bolig for sig og familien, falder købet ind under Lovens anvendelsesområde.

Som anført i AFSNIT 2, punkt 4, må det antages, at Loven også finder anvendelse, når køberen ikke selv agter at benytte ejendommen til beboelse, men har købt ejendommen for at lade familiemedlemmer eller andre, som køberen har en privat interesse i at skaffe en bolig, bebo ejendommen.

Overdragelse af en udlejningsejendom falder uden for Lovens anvendelsesområdet, selv om køber flytter ind i en af lejlighederne i udlejningsejendommen.

Reglerne i Kapitel 2 finder anvendelse, uanset om ejendommen skal anvendes til *helårsbolig* eller *fritidsbolig*. Også køb af sommerhusejendomme er således reguleret af Loven, jfr. tilsvarende Kapitel 1, bemærkningerne i AFSNIT 2, punkt 4, og Betænkning 1110/1987, p. 134.

2.5. Bevisbyrde for Fortrydelsesret

Det er et almindeligt princip i forbrugerbeskyttelseslovgivningen, at den erhvervsdrivende har bevisbyrden for, at medkontrahenten ikke er beskyttet af forbrugerbeskyttelsesreglerne, jfr. f.eks. kbl. § 4a og aftl. § 38a. Dette er også præciseret i Lovens § 6, stk. 3, hvorefter sælgeren har bevisbyrden for, at aftalen ikke er omfattet af reglerne i Kapitel 2, hvis sælgeren har handlet som led i sit erhverv, eller aftalen er indgået eller formidlet for sælgeren af en erhvervsdrivende som led i dennes erhverv.

Reglen gælder f.eks. typehusfirmaer og andre professionelle bygherrer, ejendomshandlere, pengeinstitutter, forsikringsselskaber og realkreditinstitutter, der afhænder ejendomme fra anlægsbeholdningen eller som er overtaget fra skadessager eller nødlidende engagementer. Også en virksomheds enkeltstående salg af funktionærboliger vil være omfattet, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3024. Uden for falder derimod f.eks. en ejendomsmægler eller anden erhvervsdrivendes salg af sin private bolig.

Udtrykket, at aftalen er »indgået eller formidlet for sælgeren af en erhvervsdrivende som led i sit erhverv«, sigter til de almindelige tilfælde, hvor sælgeren bistås af en ejendomsformidler, f.eks. en ejendomsmægler eller advokat. Den erhvervsdrivende skal have optrådt aktivt i forbindelse med aftalens indgåelse, jfr. FT 1994/95, Tillæg

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

A, sp. 3024. Reglen omfatter således ikke tilfælde, hvor den erhvervsdrivende alene har formidlet en kontakt mellem parterne.

Såfremt den erhvervsmæssigt handlende sælger vil gøre gældende, at køberen ikke har fortrydelsesret, skal han f.eks. bevise, at ejendommen ikke hovedsagelig var bestemt til beboelse for køberen, eller at køberen vidste, at der ved aftalens indgåelse var indgivet begæring om tvangsauktion over ejendommen, jfr. Lovens § 6, stk. 1 og 2.

Det anføres i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3024, at det forudsættes, at bevisbyrdereglen ikke finder anvendelse i tilfælde, hvor sælgeren eller formidleren er blevet vildledt af køberen til at tro, at køberen handlede erhvervsmæssigt. Denne fortolkning er måske støttet på den tilsvarende bemærkning i Betænkning 1110/1987 p.137 f., men det må herved erindres, at Udvalgets lovudkast, § 1, stk. 1, i overensstemmelse med det da gældende almindelige princip for afgrænsning af forbrugerbegrebet gjorde fortrydelsesretten afhængig af, at sælgeren vidste eller burde vide, at køberen erhvervede ejendommen med henblik på at benytte den til sin beboelse. Dette synbarhedskriterium er som anført ovenfor nu ophævet, og Lovens Kapitel 2 kan ikke ved aftale fraviges til skade for køberen, jfr. Lovens § 21, stk. 2. Handler køberen ligefrem svigagtigt, må han dog være afskåret fra at gøre fortrydelsesretten gældende.

Det må bemærkes, at det ikke er afgørende for fortrydelsesretten, om køberen i almindelighed handler som forbruger eller erhvervsdrivende, men om han erhverver denne ejendom for at benytte den til beboelse for sig eller sin familie. Det er det, sælgeren i givet fald skal bevise, køberen ikke gjorde, hvis han vil afskære fortrydelsesretten. Også ejendomsmægleren, der køber privatbolig, har således fortrydelsesret.

3. Tilbagekaldelse eller Fortrydelse

Fortrydelsesretten bliver først aktuel, når køberen har påtaget sig en ubetinget og uigenkaldelig forpligtelse, jfr. punkt 1 og redegørelsen for aftaleindgåelse i AFSNIT 6.

Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. indeholder imidlertid i § 7, stk. 2, en bestemmelse, der fraviger aftl. § 1, jfr. § 7, ved at give køberen en udvidet adgang til at *tilbagekalde* sit tilbud om køb af ejendom til beboelse. Først når også denne adgang er bortfaldet, kan der være behov for at gøre fortrydelsesretten gældende. Lovens § 7 er sålydende:

§ 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.

Afsnit 7. Fortrydelse ved køb af bolig m.v.

Mens § 7, stk. 1, blot er en rammebestemmelse, der henviser til de efterfølgende bestemmelser om betingelserne og fremgangsmåden for at gøre fortrydelsesretten gældende, er § 7, stk. 2, en materiel bestemmelse af ganske stor principiel betydning.

Mens tanken om at indføre fortrydelsesret ved køb af fast ejendom til beboelse vakte ganske stor modstand navnlig fra professionel og juridisk side, jfr. omtalen i AFSNIT 1, punkt 4.6, har der været ganske lidt opmærksomhed og debat om bestemmelsen i § 7, stk. 2, svarende til Udvalgets lovudkast § 2, stk. 2, jfr. Betænkning 1110/1987 p. 143. Bestemmelsen er ikke nærmere begrundet hverken i Betænkning 1110/1987 eller i Bemærkningerne til lovforslaget. Det kan give anledning til betydelig undren, eftersom bestemmelsen svarer til CISG Art. 16, stk. 1, hvis afvigelse fra afl. § 1 var hovedbegrundelsen for, at Danmark – og de øvrige nordiske lande – tog forbehold over for og ikke mente at kunne ratificere CISG Konventionens Afsnit II, jfr. *Gomard & Rechnagel*, International Købelov p. 64, og *Lyng Andersen, Madsen & Nørgaard*, Aftaler og Mellemmænd, p. 50 f.

Bestemmelsen i § 7, stk. 2, fastslår, at så længe et købstilbud ikke er antaget af sælgeren, kan køberen tilbagekalde sit tilbud.

Ofte kommer et køb af fast ejendom i stand ved, at køberen underskriver slutsedlen og enten overgiver den til ejendomsmægleren eller sender den til denne, hvorefter sælgerens accept indhentes, og køberen får meddelelse derom.

Det er almindeligt at fastsætte en kort acceptfrist, ofte på nogle få dage. Er der ikke fastsat nogen udtrykkelig acceptfrist, skal køberens tilbud være accepteret inden den frist, køberen måtte antage, der ville medgå til overvejelse af tilbudet samt formulering og tilbagesendelse af accept, jfr. afl. § 3. Denne frist må i almindelig også antages at være ganske kort og næppe længere end 1 uge, medmindre der foreligger særlige omstændigheder. Er køberens tilbud ikke accepteret rettidigt af sælgeren, er det bortfaldet.

I denne mellempriode er køberen imidlertid efter almindelige aftaleretlige regler bundet af sit tilbud og skal afvente, om sælgeren afgiver rettidig og overensstemmende accept, jfr. afl. § 1, hvorefter tilbud er bindende for afgiveren, smh. dog afl. § 7, hvorefter et tilbud kan tilbagekaldes, hvis tilbagekaldelsen kommer frem til modtageren senest samtidig med, at tilbudet er kommet til hans kundskab.

Lovens § 7, stk. 2, giver i strid med afl. § 1 og uanset, at afl. § 7 ikke kan overholdes, køberen adgang til at tilbagekalde sit tilbud, lige indtil sælgeren har accepteret tilbudet. Lovens § 7, stk. 2, er ikke helt præcis på dette punkt, men det må antages, at køberen i givet fald må give meddelelse til sælgeren om, at køberen tilbagekalder sit tilbud, og at denne tilbagekaldelse som andre påbud har retsvirkning, hvis den kommer frem til sælgeren, før sælgerens accept er blevet bindende for køberen ved at være kommet frem til denne. Denne fortolkning synes bedst i overensstemmelse med ordlyden i Lovens § 7, stk. 2.

CISG Art. 16, stk. 1, er mere præcist formuleret, idet tilbagekaldelse af tilbud efter denne bestemmelse er rettidig, hvis tilbagekaldelsen kommer frem til modparten, før denne har afsendt sin accept. Det kan imidlertid være vanskeligt at bevise, hvornår det er sket.

Retsvirkningen af, at køberen rettidigt tilbagekalder sit tilbud, er, at han ikke skal betale sælgeren godtgørelse efter Lovens § 11, således som det er tilfældet, hvis kø-

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

beren udnytter fortrydelsesretten. Tilbagekaldelse kan efter omstændighederne også ske, efter at fristen for udøvelse af fortrydelsesretten er udløbet, og tilbagekaldelse kan ske såvel mundtligt som skriftligt, mens fortrydelse skal meddeles skriftligt.

4. Fortrydelsesfristen

I medfør af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 8 kan køberen gøre brug af fortrydelsesretten inden for 6 hverdage efter aftalens indgåelse eller køberens modtagelse af sælgerens bindende tilbud. Lovens § 8 er sålydende:

§ 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, jfr. 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.

4.1. Fristens Længde

Fortrydelsesfristen er fastsat til 6 *hverdage*. Søn- og helligdage regnes således ikke med, men Lovens § 13 bestemmer endvidere udtrykkeligt, at

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

Begrundelsen herfor er som angivet i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3025, at køberen derved altid har mindst én hel weekend til rådighed, idet lørdag ikke regnes for en hverdag, jfr. Lovens § 13.

Det anføres i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3025, at bortset fra tilfælde, hvor særlige helligdage kommer imellem, vil situationen således være den, at hvis aftalen er indgået en fredag, lørdag eller søndag, skal køberens underretning være kommet frem til sælgeren eller formidleren senest den mandag, der ligger henholdsvis 10, 9 eller 8 dage frem i tiden. Er aftalen indgået mandag – torsdag, skal underretningen være kommet frem senest 8 dage efter den pågældende dag.

Afsnit 7. Fortrydelse ved køb af bolig m.v.

Når køberen har udnyttet fortrydelsesretten, kan denne beslutning ikke gøres om, medmindre sælger indvilger i at se bort fra køberens erklæring. Det er uden betydning, om der endnu måtte være nogen tid tilbage af fristen, idet købers viljeserklæring om at udnytte fortrydelsesretten er bindende i medfør af afl. § 1, 1. pkt., uanset på hvilket tidspunkt inden for fristen den afgives.

Sælger er derfor ikke længere bundet af sit tilbud, men kan enten vælge slet ikke at sælge, at sælge til trediemand, også til en lavere pris, eller at sælge til den oprindelige køber til den eventuelt højere pris, de måtte blive enige om, og derudover kræve betaling af godtgørelsesbeløbet på 1 pct. af købesummen, jfr. punkt 5 nedenfor.

4.2. Fristens Begyndelsestidspunkt

Fristen på 6 hverdage skal regnes fra det tidspunkt, hvor aftalen er indgået, jfr. Lovens § 8, stk. 1. Har køberen – som det er almindeligt – først afgivet sit tilbud til sælgeren, sker dette ved, at sælgerens accept er kommet frem til køberen uden at være tilbagekaldt i medfør af afl. § 7. Indgås aftalen derimod ved, at sælgeren afgiver tilbud til køberen, som køberen derefter accepterer, løber fortrydelsesfristen fra det tidspunkt, hvor sælgeren efter aftaleretlige regler ikke længere kan tilbagekalde tilbudet, dvs. når det er kommet til køberens kundskab, jfr. Lovens § 8, stk. 2.

Har køberen fået mere end 6 hverdage til accept af sælgerens tilbud, vil fortrydelsesfristen allerede være udløbet, inden aftalen indgås, når køberens accept kommer frem til sælgeren. I disse tilfælde bliver der således slet ikke plads til nogen fortrydelsesret, ligesom der i den situation ikke er mulighed for at anvende Lovens § 7, stk. 2.

4.3. Fristens Afbrydelse

Fortrydelsesretten udøves ved, at køber giver skriftlig underretning derom, således at underretningen *kommer frem* inden fristens udløb, jfr. udtrykkeligt Lovens § 8, stk. 1.

Underretningen skal senest på sidstedagen, som altid er en hverdag, være kommet frem inden døgnets ophør, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3025. Dette kan dog kun gælde, hvis underretningen sendes til sælgerens privatadresse eller rent faktisk kommer til sælgerens kundskab. Er salget sket af en erhvervsdrivende, og fremsendes meddelelse om, at fortrydelsesretten gøres gældende, til dennes forretningsadresse, må underretningen for at være rettidig være kommet frem inden sædvanlig forretningsdags ophør, jfr. om påbud i almindelighed, *Lynge Andersen & Nørgaard*, Aftaleloven p. 31. Er salget sket som led i sælgerens erhverv, må det antages, at underretningen kun kan sendes til forretningsadressen. Faktisk kundskab om udnyttelse af fortrydelsesretten inden døgnets udløb vil dog altid betyde, at underretning anses kommet frem denne dag.

Efter almindelige aftaleretlige regler vil underretningen være kommet frem, når den er nået så vidt, at sælgeren under normale forhold vil have haft lejlighed til at gøre sig bekendt med dens indhold. Et brev er f.eks. kommet frem, når det er lagt ind i sælgerens postkasse eller kastet ind ad brevsprækken.

Meddelelse om udøvelse af fortrydelsesretten kan gives til sælgeren selv eller nogen, der repræsenterer sælgeren i forbindelse med salget af ejendommen, f.eks. ejendomsformidleren eller sælgerens advokat. Hvis sælgeren har haft flere personer beskæftiget med salget, kan køber med frigørende virkning give meddelelse til enhver af

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

dem, blot de efter almindelige fuldmagtsregler kan modtage tilbagetrædelseserklæringen på sælgerens vegne.

Køber flere ejendommen i forening, følger det af almindelige aftaleretlige regler og reglerne om *nødvendigt procesfællesskab*, at de også ved fortrydelse må optræde i fællesskab, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3023.

Vil den ene forbeholde sig at træde tilbage alene for sit eget vedkommende, må der således indgås særskilt aftale derom ikke alene med sælgeren, men også mellem køberne indbyrdes, idet det vil være en bristende forudsætning både for sælgeren og for den anden køber, at der nu kun er en køber, som dermed hæfter for hele købsforpligtelsen alene. En sådan aftale skal ikke nødvendigvis kombineres med betaling af godtgørelse til sælgeren, og det vil vel tværtimod være ganske ubegrundet, om sælgeren skulle betinge sit tilsagn af en sådan godtgørelse.

4.4. Skriftlig Underretning

Det er udtrykkeligt bestemt i Lovens § 16, stk. 1, at køberens underretning om udøvelse af fortrydelsesretten skal meddeles *skriftligt*.

Der er ikke i aftaleloven eller andre obligationsretlige love nogen definition af, hvad der forstås ved *skriftlighed*, ligesom det ikke er noget generelt formkrav i dansk ret, at aftaler eller meddelelser skal være skriftlige. Med støtte i afl. § 3, stk. 1, om forskellige former for tilbud, der står i modsætning til det mundtlige tilbud i afl. § 3, stk. 2, kan det dog konstateres, at brev og telegram er skriftlige meddelelsesformer. I afl. § 40 sidestilles hermed telexmeddelelse.

CISG Artikel 13 udtaler derimod, at udtrykket »skriftlig« i konventionen tillige omfatter telegram og telex. »Tillige« dækker over, at der ikke er nogen tvivl om, at underskrevne meddelelser, f.eks. i brevform, er skriftlige, jfr. *Gomard & Rechnagel*, International Købelov p. 62. CISG Artikel 13 blev formuleret i 1980. Siden er også *telex* og EDI (*Electronic Data Interchange*) blevet udbredte meddelelsesmidler, som ligeledes opfylder kravet til skriftlighed, jfr. *Gomard & Rechnagel* l.c.

5. Betaling af Godtgørelse

Fortrydelsesretten kan ikke undgå at være til ulempe for sælger, som skuffes i sin forventning om at have solgt ejendommen på de aftalte vilkår. For dels at kompensere sælger for denne ulempe, dels forhindre, at køberen indgår aftale om køb af ejendom til beboelse på skrømt, fordi han altid kan fortryde, og afskære køberen fra alene at gøre fortrydelsesretten gældende for at forsøge at presse sælgeren længere ned i pris, efter at aftalen er indgået, bestemmer Lovens § 11, at køberen skal betale en *godtgørelse* til sælgeren på 1 pct. af købesummen, hvis sælgeren er en privatperson eller en erhvervsdrivende, der ikke har som hovederhverv at sælge fast ejendom. Lovens § 11 er sålydende:

§ 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, jfr. 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.

5.1. Kun ikke erhvervsmæssige Sælgere skal have Godtgørelse

Det er kun privatpersoner og andre, der ikke har som deres hovederhverv at sælge fast ejendom, herunder opføre fast ejendom med salg for øje, der har krav på godtgørelse.

Det anføres i Betænkning 1110/1987 p. 54, at den professionelle sælger har mulighed for i sin arbejdstilrettelæggelse og prisfastsættelse at tage hensyn til den mulighed, der er for, at en tilbagetrædelsesret vil blive gjort gældende, således at der ikke er behov for at tillægge dem nogen erstatning for den derved forvoldte skuffelse. Hertil kommer, at typehusfabrikantforeningens medlemmer allerede indrømmede en fortrydelsesret på 8 dage uden at kræve nogen betaling derfor.

Der skal således ikke betales godtgørelse, hvis sælgeren er professionel bygherre eller i øvrigt har som sit væsentligste erhverv at erhverve og videresælge fast ejendom, når sælgeren har handlet som led i dette erhverv, jfr. bestemmelsen i § 11, stk. 2. Derimod er det uden betydning, om den private sælger har haft bistand af en ejendomsformidler.

5.2. Godtgørelsens Størrelse

Den godtgørelse, køberen skal betale, hvis der skal betales godtgørelse for udnyttelse af fortrydelsesretten, er fastsat til 1 pct. af købesummen. Hvis købesummen f.eks. er 1 mio. kr., skal der således betales en godtgørelse på 10.000 kr.

Det er den købesum, der er angivet i købsaftalen, der skal lægges til grund ved beregningen af godtgørelsen, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3027. Det gælder også, hvor køberen har ret til at få købesummen nedsat ved at præstere en større udbetaling eller indfrielse af indestående prioriteter eller sælgerpantebreve til underkurs.

Godtgørelsen er forhøjet i forhold til Udvalgets forslag, hvorefter godtgørelsen skulle være ½ pct af købesummen, for yderligere at afskrække en køber fra at benytte sig af fortrydelsesretten, fordi han er utilfreds med småting. Beløbet må på den anden side ikke i sig selv må afholde købere fra at fortryde, når dette er velbegrundet, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3004.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Det er ikke nogen betingelse for at kræve godtgørelsen betalt, at sælger har lidt et tilsvarende eller større tab. Selv om sælger straks kan sælge ejendommen til anden side for en højere pris, har han krav på godtgørelsen.

5.3. Godtgørelsens Betaling

Såfremt køberen kun kan gøre fortrydelsesretten gældende mod betaling af en godtgørelse til sælgeren, skal godtgørelsen betales til sælger inden 6-dages fristens udløb, jfr. Lovens § 11, stk. 1.

Hvis køber fortryder straks efter købsaftalens indgåelse og giver sælgeren meddelelse der, er det således *ikke* nødvendigt, at han *samtidig* betaler godtgørelsen. Køberen har hele perioden på de 6 hverdage – indtil døgnet udløb, hvis sælger er en privatperson eller køber i øvrigt kan få kontakt med den erhvervsdrivende sælger, der måtte have krav på godtgørelse – til at betale godtgørelsen.

Det er præciseret i Lovens § 11, stk. 1, 2. pkt., at køberen med frigørende virkning kan betale godtgørelsen ikke blot til sælger selv, men også til en erhvervsdrivende, som har indgået eller formidlet aftalen for sælgeren som led i denne erhvervsdrivendes erhverv, jfr. Lovens § 6, stk. 3.

Hvis køberen har betalt en del af købesummen i forbindelse med aftalens indgåelse, vil godtgørelseskravet kunne dækkes ved modregning i køberens tilbagebetalingskrav, jfr. Lovens § 12, stk. 1, der er sålydende:

§ 12. Har køberen betalt en del af købesummen, skal sælgeren ved tilbagebetaling 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.

Som det fremgår, kan sælgeren foretage modregning over for køberen, også selv om køberens betaling er sket til ejendomsformidleren eller anden, der har bistået sælgeren, jfr. § 11.

Baggrunden for denne bestemmelse er, at de normale modregningsbetingelser ikke er opfyldt, når ejendomsformidleren, pengeinstitut eller advokat skal tilbagebetale udbetalingen til køber, og det er sælgeren, der har et godtgørelseskrav over for køberen. Der foreligger ikke *gensidighed*, men modregning må alligevel være berettiget på grund af afhængigheden mellem de to krav (*konneksitet*). For at afskære enhver tvivl er bestemmelsen imidlertid optaget i Loven.

Det fremgår samtidig af bestemmelsen, at sælgeren kan søge sig fyldestgjort for sit godtgørelseskrav i den til ejendomsformidleren eller anden erhvervsdrivende indbetalte udbetaling, uanset den efter sædvanlige deponeringsbestemmelser kun kan frigives til sælger, når der foreligger anmærkningsfri adkomst for køber, og denne betingelse vil sjældent blive opfyldt, når køberen udnytter fortrydelsesretten. Dette er imidlertid i overensstemmelse med dommen UfR 1974.486 H, hvor en sælger kunne søge sig fyldestgjort for sit erstatningskrav ved køberens misligholdelse (konkurs), inden ejendomshandlen var berigtiget, ved modregning i den deponerede købesum.

Afsnit 7. Fortrydelse ved køb af bolig m.v.

Hvis køber ikke betaler godtgørelsen rettidigt, kan fortrydelsesretten ikke gøres gældende.

Der kan dog ikke kræves effektiv betaling, hvis køber allerede har deponeret en større udbetaling, ligesom det næppe kan kræves, at køber udtrykkeligt gør opmærksom på, at sælger kan tage godtgørelsen af dette beløb.

5.4. Godtgørelsen tilfalder Sælger

Som det fremgår af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 20, jfr. punkt 8 nedenfor, skal sælgeren normalt ikke betale honorar til ejendomsformidleren, når ejendomshandlen ikke bliver gennemført, fordi køberen gør brug af fortrydelsesretten. Sælgeren kan i så fald selv beholde hele godtgørelsesbeløbet.

5.5. Ingen misligholdelsesbeføjelser i øvrigt

Bortset fra et eventuelt godtgørelseskrav kan sælgeren ikke rejse noget krav over for køberen i anledning af, at køberen ikke opfylder den indgåede aftale, men i stedet udnytter fortrydelsesretten.

Det følger allerede af den omstændighed, at køberen er berettiget til at gøre fortrydelsesretten gældende, at der ikke foreligger misligholdelse fra køberens side, og sælger har derfor ingen misligholdelsesbeføjelser, men kan alene kræve godtgørelsesbeløbet, hvis sælger er en privatperson eller dog ikke erhvervsmæssigt handler med fast ejendom. Man har ikke fundet, at der var behov for at anføre dette i lovtæksten, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3027.

Sælgeren kan således hverken kræve erstatning for et eventuelt tab, der lides ved, at ejendommen senere kun kan afhændes til en lavere pris, eller for omkostningerne ved at ligge med ejendommen til den overtagelsesdag, der kan aftales med en ny køber. Som følge af bestemmelsen i Lovens § 20 bliver der ikke dobbelt ejendomsmæglerhonorar ved at sælge ejendommen to gange, men det kan ikke udelukkes, at der alligevel løber ekstra omkostninger på.

6. Gennemførelse af Fortrydelsesretten

Når køberen har gjort fortrydelsesretten gældende, annulleres både købers og sælgers ret og pligt til naturalopfyldelse. Er der allerede helt eller delvis udvekslet ydelser mellem parterne, må disse tilbageføres, og parterne i det hele – bortset fra en eventuel godtgørelse til sælgeren – stilles, som om købsaftalen aldrig var indgået.

Det er samme princip som i *Dørsalgslovens* §§ 8 og 9, hvorefter køberen skal holde det modtagne til disposition for sælgeren i væsentlig samme stand og mængde, hvori det var, da han fik det i hænde. Har køberen taget varen i brug, kan fortrydelsesretten ikke gøres gældende, såfremt det efter varens art er åbenbart, at brugen medfører en formindskelse af varens salgsværdi.

Er varen blevet beskadiget eller forringet, efter at køberen har fået den i hænde, bevarer han sin fortrydelsesret, hvis beskadigelsen eller forringelsen ikke skyldes uagtsomhed eller manglende omsorg fra hans side.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Sælgeren må selv afhente varen hos køberen, og gør han ikke det inden 3 måneder, tilfalder varen vederlagsfrit køberen.

Har forbrugeren betalt helt eller delvis, skal sælger tilbagebetale det betalte inden rimelig tid efter, at sælger har modtaget forbrugers underretning om tilbagetrædelsen.

Forbrugeren kan holde det modtagne tilbage, indtil vederlaget eller den betalte del deraf tilbagebetales.

6.1. Ejendommen ikke Tiltrådt

I de almindelige tilfælde fastsættes overtagelsesdagen et stykke ud i fremtiden i forhold til aftalens indgåelse, og sælgeren vil bebo ejendommen endnu nogen til og ofte helt til den aftalte overtagelsesdag. Skødet vil også sjældent blive udfærdiget med det samme og inden for fortrydelsesfristen. I sådanne tilfælde, hvor der ikke er sket nogen faktisk eller retlig forandring, skal parterne blot opretholde status quo og standse yderligere skridt. Det eneste, der bliver tale om, er, at køber skal betale eventuel godtgørelse og sælger skal sørge for, at en eventuelt allerede betalt del af købesummen bliver tilbagebetalt, jfr. punkt 6.4. nedenfor.

6.2. Ejendommen taget i brug

Har køberen allerede taget ejendommen i sin besiddelse, fordi overtagelsesdagen er kommet straks eller ejendommen stod tom, og parterne derfor aftalte, at køberen kunne rykke ind med det samme, selv om den formelle overtagelsesdag måske først kommer senere, er fortrydelsesretten som i Dørsalgsloven betinget af, at køberen *stiller ejendommen til sælgerens disposition*. Lovens § 10 udtaler herom:

§ 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.

6.2.1. Rådighedsstillelse

Efter bestemmelsen i Lovens § 10, stk. 1, skal køberen stille ejendommen til sælgerens disposition på ny senest ved 6-dages fristens udløb, således at køberen har 6

Afsnit 7. Fortrydelse ved køb af bolig m.v.

hverdag fra fortrydelsesfristens begyndelse til at rømme ejendommen, uanset hvornår han har underrettet sælgeren om, at han vil træde tilbage fra aftalen.

I Dørsalgsloven er der ingen frist, og sælgeren kan således straks afhente varen, men køberen har heller ingen loyal interesse i at beholde salgsgenstanden.

6.2.2. Væsentlig samme Tilstand

Forandringer inden overtagelsesdagen

Når køberen stiller ejendommen til sælgerens disposition efter at have gjort fortrydelsesretten gældende, skal ejendommen være i *væsentlig samme tilstand* som ved overtagelsen. Hvis køberen – som det er sædvanligt og i overensstemmelse med standardaftalerne – først tager ejendommen i brug på overtagelsesdagen og derefter gør fortrydelsesretten gældende, følger det af almindelige obligationsretlige regler, at risikoen for eventuelle forringelser eller andre forandringer indtil overtagelsesdagen påhviler sælgeren, og der kan naturligvis ikke være tale om, at køberen har nogen forpligtelse over for sælgeren i den anledning. Det er tilstanden ved risikoovergangen på overtagelsesdagen, der skal sammenlignes med.

Hvis køberen straks har udbedret mangler ved ejendommen, kan der efter omstændighederne blive tale om at give køber et berigelseskrav mod sælger herpå, eventuelt simpelthen krav på at få de for sælger afholdte udgifter refunderet, jfr. UfR 1977.118 H, men det er ikke sikkert, at sælgeren ville have udbedret manglerne på samme måde eller mener, at udbedringen kan tillægges den værdi eller betydning, de faktisk afholdte udgifter ellers er udtryk for.

Har køberen derimod inden overtagelsesdagen fået stillet ejendommen til disposition, således at han har fået ret til at påbegynde istandsættelse eller modernisering og eventuelt flytte ind, må man i stedet sammenligne med ejendommens tilstand, før køberen foretog indgreb i ejendommen.

Det er i overensstemmelse med almindelige køberetlige regler, at køberen skal tilbagelevere, hvad han har modtaget, og gøre det i væsentlig samme stand, hvori det var ved leveringen, når køberen annullerer begge parter forpligtelse og ret til de aftalte ydelser, hvad enten det beror på ophævelse, omlevering, ugyldighed eller som her fortrydelse, jfr. således tilsvarende bestemmelsen i kbl. § 57.

Køberens arbejder på ejendommen

Hvis køberen har nået at udføre arbejder på ejendommen, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen inden fortrydelsesfristens udløb tilbagefører ejendommen til væsentlig samme tilstand som før indgrebet eller forandringen, jfr. Lovens § 10, stk. 2. Der gives herved udtryk for, at en uvæsentlig forandring af den faste ejendom ikke forhindrer fortrydelsesretten. Hvis køberen har nået at fjerne søm fra væggene eller lignende, som ikke kan betragtes som indgreb eller forandringer i ejendommen, kan køberen lade den nuværende tilstand bestå, selv om sælgeren måske hellere så, at sømmene blev sat tilbage, så han uden videre kunne hænge malerier og andet op på væggene igen.

Det samme princip har fundet udtryk i dørsalgslovens § 8, stk. 1, for den situation, at køberen gør fortrydelsesretten gældende efter at have fået genstanden i hænde.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Det nævnes i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3026, at sælgeren f.eks. vil have krav på, at køberen maler træværket i den farve, det havde, selv om den nye farve, som køberen har nået at give træværket, ikke indebærer en værdiforringelse. I lovudkastets § 4, stk. 3, jfr. bemærkningerne i Betænkning 1110/1987 p. 146, var det i stedet anført, at køberen skulle erstatte sælgeren udgiften ved en tilbageførelse af ejendommen til væsentlig samme tilstand som ved køberens ibrugtagning, men denne adgang står efter Lovens § 10 ikke åben for køberen. Arbejdet skal være udført inden fristens udløb, idet sælgeren ikke skal påføres den ulempe, der vil være forbundet med, at det er sælgeren, der lader arbejdet udføre, eller den dermed forbundne forsinkelse.

Hvis køberen slet ikke kan tilbageføre ejendommen til i det væsentlige samme tilstand som før indgrebet eller forandringen, eller ikke kan overholde fristen derfor, er køberen afskåret fra at udøve fortrydelsesretten. Der er ingen hjemmel til, at køberen i stedet kompenserer sælgeren for den økonomiske værdi af forandringen, selv om det måtte være muligt at sætte en økonomisk værdi derpå.

Som eksempel herpå nævner FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3026, at køberen straks efter aftalens indgåelse har fældet nogle gamle træer på grunden. I en sådan situation er det ikke muligt at bringe ejendommen tilbage til væsentlig samme tilstand. Det samme vil normalt gælde, hvis gamle, bonede parketgulve er blevet afhøvlet eller lakeret, gamle træpaneler fjernet osv.

Betænkning 1110/1987 giver p. 147 udtryk for, at reglen næppe vil volde vanskelighed i praksis. Alligevel må det anbefales, at en køber ikke giver sig i kast med egentlige bygningsarbejder af nogensomhelst betydning, før det er afklaret, at han ikke vil eller ikke længere kan gøre fortrydelsesretten gældende.

Hvis køberen på et senere tidspunkt vil træde tilbage fra ejendomshandlen, må han påberåbe sig, at der foreligger *hævebegrundende mangler*, eller at aftalen var *ugyldig*. I så fald skal ydelserne også udveksles igen, og der opstår samme spørgsmål om muligheden for at tilbagegive ejendommen i væsentlig samme stand som ved overtagelsen. Disse situationer må afgøres efter analogien af kbl. §§ 57 og 58. Der kan herom henvises til fremstillingen hos *Vinding Kruse*, *Ejendomskøb*, p. 350 ff.

6.2.3. Erstatning for Beskadigelse

Lovens § 10, stk. 3, indeholder en bestemmelse, som supplerer § 10, stk. 2, idet køberen som betingelse for at kunne udøve fortrydelsesretten også skal sørge for inden for fortrydelsesfristen at reparere skader, der er forvoldt på ejendommen ved uagtsomhed af køberen selv, hans håndværkere eller andre, som efter aftalens indgåelse har haft adgang til ejendommen i køberens interesse.

Som anført i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3027, kan en ejer ikke handle »uagtsomt« med hensyn til sin egen ejendom, og bestemmelsen er således i en vis forstand udtryk for, at købsaftalen som udgangspunkt betragtes, som om den aldrig var indgået, hvis køberen træder tilbage.

Spørgsmålet er imidlertid ikke anderledes, end når man i erstatningsretten skal bedømme »egen skyld« hos ejeren af den beskadigede genstand, jfr. *Vinding Kruse*, *Erstatningsretten*, p. 319 f.

Mens køberen således i medfør af § 10, stk. 2, skal tilbageføre alle forhold, som han har ændret efter aftalens indgåelse, skal utilsigtede skader og forandringer kun

Afsnit 7. Fortrydelse ved køb af bolig m.v.

retableres og udbedres, hvis de skyldes uagtsomhed fra køberens egen side eller hos de folk, som i køberens interesse har haft adgang til ejendommen. Bestemmelsen indebærer dog en udvidelse af dansk rets almindelige regler om ansvar for *selvstændig medhjælp*, idet der sædvanligvis ikke er nogen hæftelse for deres fejl, når der ikke er tale om, at sådanne selvstændige medhjælpere sættes til at udføre arbejde, en medkontrahent havde grund til at tro, man selv ville udføre.

Jfr. hertil *Gomard*, Obligationsret 2. Del, p. 160 f., og Betænkning 1110/1987, p. 146.

Hændelige skader bærer sælgeren derimod selv risikoen for, hvis køberen træder tilbage fra ejendomshandlen, selv om køberen har nået at tage ejendommen i brug og skaden er sket i denne periode. Også denne regel er i overensstemmelse med almindelige køberetlige regler, jfr. kbl § 58.

Er sket forringelse af eller skade på ejendommen, inden køber træder tilbage, har køber bevisbyrden for, at der ikke er udvist uagtsomhed. Køber kan også blive fritaget for ansvar, hvis han beviser, at skaden ikke er forvoldt af nogen, der har haft adgang til ejendommen i købers interesse.

6.3. Købers adkomst tinglyst

Når ejendomshandlen går tilbage, efter at køberens adkomst er blevet tinglyst eller dog anmeldt til tinglysning, må køberen tage de nødvendige skridt for at få skødet aflyst eller undgå, at tinglysningsekspeditionen fortsætter og fører til tinglysning af adkomst for køber. Lovens § 9 giver følgende bestemmelse herom:

§ 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.

Denne regel er i overensstemmelse med almindelige køberetlige principper, jfr. *Nørager-Nielsen & Theilgaard*, Købeloven p. 983.

Det kan ikke som almindelig regel kræves af den berigtigende advokat, at han forsinker tinglysningsekspeditionen for at få afklaret, om køberen vil udnytte fortrydelsesretten.

6.3.1. Skødet ikke endeligt indført

Er skødet endnu ikke sendt til tinglysning, siger det sig selv, at berigtigende advokat må standse tinglysningsekspeditionen. Det forudsætter imidlertid, at den berigtigende advokat er bekendt med, at køberen har udnyttet fortrydelsesretten. Køberen må i egen interesse underrette den berigtigende advokat hurtigst muligt og helst samtidig med meddelelsen til sælger om, at fortrydelsesretten udøves, idet køberen i medfør af Lovens § 9 kan miste fortrydelsesretten, hvis der ikke rettidigt foretages det fornødne til aflysning af aftalen.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Har skødet fået ejendomsværdipåtegning, danner det grundlag for registrering af køber som ejer på ejendomsskattekontoret og udskrivning af ny BBR-Meddelelse. For at undgå, at køber fejlagtigt bliver registreret som ejer for mange steder, bør der også snarest muligt ske underretning om, at køber alligevel ikke kom til at overtage ejendommen.

Er skødet anmeldt til tinglysning, er det nødvendigt, at der aktivt tages skridt til at få skødet tilbagekaldt. Det er den, der har anmeldt skødet til tinglysning, der også er legitimeret til at tilbagekalde skødet.

Er det sælgerens advokat, der berigtiger ejendomshandlen, således som det er sædvane i a meta området vest for Storebælt, er det ikke nødvendigt for køberen at foretage sig andet end i givet fald at bekræfte over for den berigtigende advokat, at det er korrekt, at køber har udnyttet fortrydelsesretten. Det er imidlertid tilstrækkeligt, at sælgeren overgiver ham køberens meddelelse derom, som jo i medfør af Lovens § 8 skal være skriftlig.

6.3.2. Skødet indført i Tingbogen

Er skødet allerede endeligt indført i tingbogen, må sælgerens adkomst genetableres ved en påtegning på skødet, som både køber og sælger underskriver, hvor både køber og sælger bekræfter, at køber har udnyttet fortrydelsesretten rettidigt og derfor begærer køberens adkomst slettet og ejendommen tilbageført i sælgerens navn.

Tinglysningskontoret må have dokumentation i form af begge parter erklæring for, at adkomsten tilbageføres i medfør af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v., idet tilbagekøbdningen ellers vil udløse ny stempelpligt

Er skødet kun lyst betinget, vil det automatisk bortfalde, når fristen for dokumentation for, at betingelserne er opfyldt, er udløbet. Sælgeren har imidlertid en loyal interesse i, at skødet bliver fjernet hurtigst muligt, og skal ikke afvente fristens udløb.

6.4. Købesummen Betalt

Ligesom køberen skal stille ejendommen til sælgerens rådighed, skal sælgeren stille den allerede betalte del af købesummen til køberens disposition, når ejendomshandlen ikke gennemføres. Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. indeholder i § 12 sålydende bestemmelse:

§ 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 dokumentet, skal sælgeren holde køberen skadesløs for ethvert krav i henhold til dokumentet, og køberen kan kræve, at sælgeren stiller betryggende sikkerhed herfor.

6.4.1. Købesummen

Lovens § 12 omtaler alene den situation, at køberen har betalt en del af købesummen. Det er naturligvis også den sædvanlige situation, men bestemmelsen må anvendes tilsvarende i tilfælde, hvor køberen har betalt hele købesummen, inden fortrydelsesretten gøres gældende.

Bestemmelsen pålægger sælgeren *straks* at tilbagebetale den modtagne del af købesummen, dog med mulighed for at fratrække det eventuelle godtgørelsesbeløb, køberen skal betale i medfør af Lovens § 11.

Sælgeren får således ikke den yderligere frist til udløbet af fortrydelsesfristen til at tilbagebetale købesummen, men skal som anført straks give de nødvendige instruktioner for, at beløbet kan blive tilbageført.

Der er ikke hverken i Renteloven eller i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. hjemmel til at pålægge sælgeren at forrente de beløb, der skal betales tilbage, hverken fra betalingstidspunktet eller fra noget andet tidspunkt forud for modtagelsen af køberens meddelelse om, at fortrydelsesretten gøres gældende, jfr. om det tilsvarende spørgsmål ved tilbagebetaling af købesummen ved ophævelse af ejendomshandlen, *Nørager-Nielsen & Theilgaard*, Købeloven, p. 983, hvorefter sælgeren ikke er forpligtet til at betale renter af købesummen, før købet er hævet af en af parterne, og selv da skal der først svares renter fra sagsanlæg eller 1 måned efter købers påkrav i overensstemmelse med rentelovens § 3, stk. 2.

Er købesummen *deponeret* i pengeinstitut, hos ejendomsformidler eller advokat, skal sælgeren give instruks om at tilbagebetale beløbet til køberen. Når der er sket deponering et sådant sted, vil der i almindelighed ikke opstå problemer for køberen med at få sine penge tilbage.

Såvel advokater som ejendomsformidlere, der opfylder betingelserne for at drive virksomhed som ejendomsformidlere i medfør af Lov om Omsætning af Fast Ejendom § 8, yder sikkerhed for tilbagebetalingskravet, advokaterne gennem klientkontosystemet, og ejendomsformidlere gennem garanti- eller forsikringsordning, jfr. Lov om Omsætning af Fast Ejendom § 8, stk. 3. I henhold til Bekendtgørelse nr. 1010 af 12. december 1994 § 4 skal garantien være på mindst 1 mill. kr. for krav, der samlet rejses inden for hvert enkelt år. Stilles der separat garanti for betroede midler, skal den lyde på mindst 500.000 kr.

Hvis den, til hvem udbetalingen eller en anden del af købesummen er indbetalt, ikke kan eller vil tilbagebetale beløbet til køberen, hæfter sælgeren for tilbagebetalingen, jfr. *Søren Theilgaard*, Sikring af købesummen ved overdragelse af fast ejendom, UfR 1991 B.392 og UfR 1995.691 VL.

Udbetaling hos Ejendomsformidler og andre

Er der tale om den første udbetaling, der typisk er et mindre beløb, som køberen selv betaler, er det naturligt, at beløbet også betales tilbage til køberen. Selv om beløbet indbetales af en advokat eller et pengeinstitut, må betalingen anses foretaget på køberens vegne, således at beløbet alligevel med frigørende virkning kan tilbagebetales til køberen, medmindre betaleren har fået noteret en særlig sikkerhedsret over beløbet.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Da ejendomsformidleren ikke har krav på honorar for den ejendomshandel, der ikke bliver gennemført som følge af, at køberen udnytter fortrydelsesretten, jfr. nedenfor punkt 8.1, kan ejendomsformidleren allerede af den grund ikke nægte at frigive udbetalingen til køberen. Men også selv bortset derfra må det antages, at der ikke kan modregnes over for køberens tilbagebetalingskrav med krav på sælgeren, da der ikke foreligger den gensidighed mellem kravene, som kræves for at kunne foretage modregning, og ej heller den konneksitet, som i visse tilfælde kan begrunde modregning, selv om der ikke foreligger gensidighed. Heller ikke pengeinstitutter, advokater eller andre, der har modtaget udbetalingen fra køberen, kan derfor nægte at frigive udbetalingen til køberen, selv om de har et udækket krav mod sælgeren, uanset om det hidrører fra ejendomshandlen eller andre forhold.

Det ses ofte, at et pengeinstitut fremsender den kontante udbetaling til berigtigende advokat med bemærkning om, at berigtigende advokat skal disponere beløbet i overensstemmelse med aftalen, og at advokaten i øvrigt skal indestå pengeinstituttet for, at køberen får anmærkningsfri adkomst, og ellers tilbagebetale beløbet til pengeinstituttet. I normalsituationen kan advokaten leve med en sådan klausul, men er det køberen, der misligholder eller træder tilbage fra ejendomshandlen, således at sælgeren får et erstatningskrav eller krav på godtgørelse i medfør af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v., bør sådanne klausuleringer ikke være til hinder for, at sælgeren kan foretage modregning i deponerede beløb, jfr. UfR 1974.486 H om sælgers adgang til at søge sig fyldestgjort i det deponerede beløb for sit erstatningskrav ved køberens misligholdelse. Om disse og lignende tilfælde kan henvises til *Søren Theilgaard*, Sikring af købesummen ved overdragelse af fast ejendom, UfR 1991 B.389 ff.

Købesummen

Er der betalt mere end den første udbetaling, vil beløbet ofte være deponeret i pengeinstitut eller hos advokat, eller køber har foranlediget, at der er udstedt bankgaranti for beløbet. Sådanne beløb er i reglen deponeret med angivelse af en frigivelsesklausul, som i almindelighed stammer fra købsaftalen, og hvorefter beløbet kan og skal frigives til sælgeren med fradrag af saldo på refusionsopgørelsen og eventuelt andre aftalte fradrag, når skødet til køber er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger. Denne betingelse vil ikke blive opfyldt, når køberen udnytter fortrydelsesretten, og skødet enten slet ikke ekspederes til tinglysning eller tilbagekaldes fra tinglysning. Deponeringsstedet kan imidlertid ikke på egen hånd disponere anderledes over beløbet end anført i deponeringsklausulen og kan navnlig ikke på køberens énsidige begæring tilbagebetale beløbet til køberen. Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 12 pålægger derfor sælgeren at instruere pengeinstitut eller advokat om at frigive beløbet til køberen.

Bankgaranti

Ofte stilles bankgaranti i stedet for deponering af købesummen, navnlig ved større beløb. En sådan garanti indeholder et tilsagn fra pengeinstituttet over for sælgeren om at betale et beløb indtil det i bankgarantien nævnte beløb, når køberen har fået endelig anmærkningsfri adkomst til ejendommen, såfremt køberen ikke selv betaler

Afsnit 7. Fortrydelse ved køb af bolig m.v.

beløbet. Ofte er det pengeinstituttet selv, der udbetaler beløbet til sælgeren, men det er i almindelighed kun, fordi pengeinstituttet i øvrigt er kontoførende for køberen.

Hvis der ikke meddeles endelig adkomst for køberen, fordi køberen træder tilbage ved udnyttelse af fortrydelsesretten, vil bankgarantiens betalingsklausul ikke blive opfyldt, og bankgarantien vil efter sin ordlyd være uden indhold.

Pengeinstitutterne beregner sig en provision for bankgarantien, så længe den er i kraft, og køberen må derfor være interesseret i, at bankgarantien også formelt bliver kvitteret af sælgeren, når fortrydelsesretten er gjort gældende. Hertil kommer, at bankgarantien belaster køberens kreditmuligheder, så længe den er udestående. Sådant kvittering af en bankgaranti er sælgeren også forpligtet til at afgive i medfør af Lovens § 12.

Klausuleringer

Det bør blive almindelig praksis at klausulere enhver betaling af købesummen således, at deponeringsstedet forpligter sig til i tilfælde af ejendomshandlens bortfald som følge af køberens tilbagetræden ved udnyttelse af fortrydelsesretten at tilbagebetale købesummen til køberen mod dokumentation for rigtig udnyttelse af fortrydelsesretten, dog således at der forinden skal ske fradrag af det sælgeren eventuelt tilkommende godtgørelsesbeløb, som skal udbetales direkte til sælgeren samtidig med tilbagebetaling af købesummen til køberen.

Det må bero på retsforholdet mellem sælgeren og deponeringsstedet, om der kan ske modregning mellem krav mellem disse to parter. Uden for konkurstilfælde vil sådan modregning normalt kunne gennemføres.

Er der stillet bankgaranti for betalingen af købesummen, og er det hos ejendomsformidleren deponerede beløb ikke tilstrækkeligt til dækning af sælgerens krav, bør bankgarantien klausuleres således, at den skal kvitteres af sælgeren i tilfælde af ejendomshandlens bortfald som følge af køberens tilbagetræden ved udnyttelse af fortrydelsesretten mod dokumentation for rigtig udnyttelse af fortrydelsesretten, dog således at der forinden skal ske betaling af det sælgeren eventuelt tilkommende godtgørelsesbeløb, i givet fald ved udbetaling under bankgarantien ved betaling direkte til sælgeren samtidig med kvittering af den resterende del af bankgarantien.

Der henvises i øvrigt til *Søren Theilgaard*, Sikring af købesummen ved overdragelse af fast ejendom, UfR 1991 B.398 ff., om behovet for, at en bankgaranti bliver klausuleret således, at den også giver sælgeren sikkerhed for sit erstatningskrav i tilfælde af, at køberen misligholder ejendomshandlen, og der derfor ikke bliver udstedt endeligt anmærkningsfrit skøde til køberen, jfr. UfR 1992.271 H og UfR 1992.552 ØL. Ellers vil en bankgaranti ikke give sælgeren samme sikkerhed som deponering i pengeinstitut.

Modregning med sælgerens krav

Som anført ovenfor under punkt. 5.3 kan sælgeren forlange, at der inden udbetaling af den allerede betalte del af købesummen til køberen fratrækkes det eventuelle godtgørelsesbeløb, køberen skal betale i medfør af Lovens § 11.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Det er præciseret, at det pågældende godtgørelsesbeløb kan fradrages, selv om køberens indbetaling er sket til en ejendomsformidler eller anden mellemmand, idet sælgeren ikke er rådig over beløbet, således at der ikke foreligger den gensidighed, der ellers kræves for at kunne foretage modregning.

I praksis vil den første udbetaling være sket til en ejendomsformidler, en advokat eller et pengeinstitut, med et beløb på typisk 5 pct. af købesummen, således at beløbet er tilstrækkeligt til betaling af ejendomsmæglersalæret og eventuelt tillige ejerskifteafdrag på private pantebreve, der overtages af køber. Dette beløb vil dermed være tilstrækkeligt til at dække sælgerens eventuelle godtgørelseskrav.

Det er dog et spørgsmål, om der ikke bør udvikles en praksis, hvorefter et eventuelt godtgørelsesbeløb opgøres allerede i slutsedlen og enten indbetales via sælgerens advokat, hvor denne kendes allerede på slutseddelstadiet, eller deponeres særskilt hos ejendomsformidleren, så der undgås diskussion om, hvilket beløb der skal tilbagebetales til køberen, når han gør fortrydelsesretten gældende. Det vil kunne være til gavn for både sælger og køber.

Lovens § 12 omtaler kun muligheden for i køberens krav på tilbagebetaling af købesummen at modregne godtgørelseskrav efter Lovens § 11, men ikke f.eks. erstatningskrav i medfør af Lovens § 10 eller andre krav mellem køber og sælger. Lovens tavshed kan dog ikke udelukke modregning, hvor dansk rets almindelige modregningsbetingelser i øvrigt er opfyldt, og det må være helt klart, at i hvert fald konnekse krav kan modregnes, før købesummen frigives til køber. Hertil hører i hvert fald erstatningskrav med hjemmel i Lovens § 10.

Det har været diskuteret, om beløb, der er indsat på deponeringskonto, skulle være undtaget fra udlæg og dermed også fra modregning, ud fra et synspunkt om, at kontoen er »øremærket« til ejendomshandlen, jfr. *Søren Theilgaard*, Sikring af købesummen ved overdragelse af fast ejendom, UfR 1991 B.398 med note 20 og den dér anførte litteratur. Der kan ikke anses at være hjemlet en sådan retsbeskyttelse for deponeringskonti, og sælger kan derfor heller ikke afledet deraf anses udelukket fra at søge sig fyldestgjort i de beløb, køber har indbetalt på deponeringskonti med henblik på betaling af købesummen, når han har fået anmærkningsfri adkomst til ejendommen.

6.4.2. Pantebreve

Købesummen for en fast ejendom består ud over kontant betaling typisk af overtagelse af pantegæld i ejendommen, eventuelt overtagelse af et af sælgeren optaget ejerskiftelån, og/eller udstedelse af *sælgerpantebreve*.

Hvis køberen træder tilbage fra ejendomshandlen ved udnyttelse af fortrydelsesretten, skal sælgeren også fralægge sig de sælgerpantebreve, der allerede måtte være blevet udstedt og eventuelt tinglyst på ejendommen. Det betyder som udgangspunkt blot, at køberen skal friholdes for det personlige gældsansvar, mens pantehæftelsen er uden selvstændig betydning, da den hviler på den ejendom, som fortsat tilhører sælger. Køberen har alligevel en interesse i at få pantebrevet kvitteret, idet han ellers er udsat for, at sælgeren transporterer det til en godtroende trediemand, som i kraft af gbl. § 14 ek스팅verer køberens indsigelse om, at hæftelsen er bortfaldet.

Afsnit 7. Fortrydelse ved køb af bolig m.v.

Det anføres i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3028, at det vil kunne være retsstridigt, hvis sælgeren overdrager pantebrevet uden at tage forbehold om fortrydelsesretten, men køberen vil alligevel fortsat kunne hæfte, hvis en sådan oplysning ikke er givet.

Det anføres derfor i Lovens § 12, stk. 2, at sælgeren, når køberen gyldigt er trådt tilbage fra aftalen, straks skal tilbagegive eventuelle pantebreve m.v. til køberen. Har sælgeren allerede overdraget pantebrevet til en godtroende trediemand, skal sælgeren holde køberen skadesløs for ethvert krav, køberen kan blive mødt med i den anledning, og køberen kan kræve, at der stilles bankgaranti eller tilsvarende betryggende sikkerhed for de beløb, køberen vil kunne komme til at betale i henhold pantebrevet.

Sælgeren skal således ikke blot fralægge sig sin berigelse forstået som kursværdien, salget af pantebrevet har indbragt, men hovedstolen og de til enhver tid påløbende renter, efterhånden som beløbene skal betales. Den enkleste ordning vil være at oprette et bankgaranteret gældsbevis på samme vilkår som pantebrevet.

Lovens § 12, stk. 2, nævner også andre dokumenter end pantebreve, som pålægger køberen en betalingsforpligtelse, som er en del af købesummen eller et aftalt tillæg til købesummen. Der kan f.eks. være tale om gældsbevis uden pant i ejendommen, veksler, aftægtsydelse eller andre forpligtelser, køberen er indtrådt i ved erklæring direkte over for trediemand.

6.4.3. Gældsovertagelse

Den væsentligste del af købesummen ved køb af fast ejendom berigtiges normalt ved *overtagelse af pantegæld* i ejendommen, eventuelt overtagelse af et af sælgeren optaget ejerskiftelån.

Hvis køberen træder tilbage fra ejendomshandlen ved udnyttelse af fortrydelsesretten, betyder det som udgangspunkt, at der ikke foreligger et ejerskifte i den forstand, hvori dette udtryk bruges i TL § 39, og der skal heller ikke betales ejerskifteafdrag af indestående hæftelser, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3028. Der indtræder derfor heller ikke automatisk gældsovertagelse vedrørende de i ejendommen indestående private pantebreve i medfør af TL § 39.

Realkreditlån overtages ikke automatisk, men kun efter udtrykkelig anmodning fra køberen ved accept fra realkreditinstituttet. Uanset begæring om gældsovertagelse måtte være afgivet straks efter aftalens indgåelse og også accepteret, inden køberen fortryder købet, er gældsovertagelsen efter realkreditinstitutternes standardformularer betinget af, at køberen erhverver endelig adkomst til ejendommen, og dette er ikke tilfældet, når køberen udøver fortrydelsesretten.

Selv om køberens adkomst undtagesvis skulle være blevet tinglyst, må Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. Kapitel 2 siges at være udformet således, at ejendomshandlen annulleres *ex tunc* og dermed anses aldrig indgået, jfr. princippet i Lovens § 20, nedenfor punkt 8.1.

Hvis køberen ikke overtager det personlige gældsansvar for private pantebreve i medfør af reglen i TL § 39, men afgiver en udtrykkelig gældsovertagelseserklæring til pantekreditor, kan denne erklæring efter omstændighederne have et så ubetinget indhold, at pantekreditor kan støtte ret på den over for køberen. Sælgeren må naturligvis friholde køberen for følgerne deraf ved fortsat at betale ydelserne, som om sælgeren fortsat var debitor på pantebrevet, og søge at opnå, at pantekreditor påny

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

accepterer, at alene sælgeren hæfter personligt for pantegælden. Men det kan ikke antages, at sælgeren har noget yderligere ansvar derudover, og navnlig kan sælgeren ikke pålægges i analogi med Lovens § 12, stk. 2, 2. pkt., at stille bankgaranti for betalingsforpligtelserne i henhold til pantebrevet, da køberens hæftelse alene skyldes køberens eget forhold.

Det må dog i almindelighed være en typeforudsætning for køberens gældsovertagelse, at han ikke gør fortrydelsesretten gældende, og der vil i almindelighed heller ikke være nogen grund til, at pantekreditor ikke skal bære risikoen for denne typeforudsætnings svigten, i hvert fald i de tilfælde, hvor pantekreditor udtrykkeligt har forlangt en gældsovertagelseserklæring og ikke vil nøjes med den i TL § 39 foreskrevne meddelelse. Eksemplet tjener imidlertid til at opfordre til forsigtighed med at afgive direkte gældsovertagelseserklæringer over for private panthavere.

I de almindelige tilfælde vil køberens gældsovertagelse således være uden retsvirkning, når han gør fortrydelsesretten gældende, såvel over for realkreditinstitutter som over for private panthavere.

Det havde måske været hensigtsmæssigt, om Lovens § 20 havde fået et mere generelt indhold. Der kan heller ikke udledes mere af Betænkning 1110/1987, jfr. p. 150 og p. 154.

Såfremt køberen har optaget et *ejerskiftelån* på grundlag af den indgåede købsaftale, vil lånets udbetaling være betinget af, at køberen erhverver endelig adkomst på ejendommen, idet pantebrevet ellers ikke kan lyses på ejendommen uden sælgerens samtykke. Fortryder køberen aftalen, bortfalder lånet. Da lånet kun kan tænkes udbetalt mod bankgaranti over for realkreditinstituttet for, at adkomstforholdene bliver bragt på plads, må det også antages, at disse forhold ikke vil give anledning til problemer mellem sælger og køber, men alene mellem den, der har fået beløbet udbetalt, og den garantistillende bank.

7. Oplysning om fortrydelsesret

Det er på samme måde som i Dørsalgsloven foreskrevet i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 19, at den *erhvervsdrivende sælger* eller formidler af fast ejendom til beboelse skal give køberen *oplysning om fortrydelsesretten* i medfør af Lovens Kapitel 2. Bestemmelsen er sålydende:

§ 19. En erhvervsdrivende sælger eller formidler m.v. som nævnt i § 6, stk. 3, skal, inden fortrydelsesfristen begynder at løbe, jfr. § 8, i et særskilt dokument give køberen oplysning om fortrydelsesretten efter kapitel 2. Ved aftale om køb eller opførelse af bygning, jfr. § 14, skal entreprenøren, inden fortrydelsesfristen begynder at løbe, jfr. § 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.

7.1. Fritagelse for oplysning om Fortrydelsesret

Der skal ikke oplyses om fortrydelsesret i alle tilfælde af ejendomshandler, der er omfattet af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. Kapitel 2. Såfremt en privatperson eller andre, der ikke handler med fast ejendom som led i deres erhverv, sælger deres ejendom til beboelse, er der ingen forpligtelse til at oplyse køberen om, at han har fortrydelsesret eller hvorledes den kan udøves.

Det udtales i Betænkning 1110/1987, p. 153, til den tilsvarende bestemmelse i udkastet (§ 10), at man ikke har fundet, at en privat sælger skal pålægges pligt til at oplyse om fortrydelsesretten, og dette har Justitsministeriet ikke haft bemærkninger til ved fremsættelse af lovforslaget.

7.2. Hvem skal oplyse om Fortrydelsesret

Såfremt sælger handler som led i sit erhverv, eller sælger ved aftalens indgåelse bistås af en erhvervsdrivende, der handler som led i sit erhverv, er der på sælgerside en sådan ekspertise, at der ikke er nogen grund til at fravige det krav, der også er indeholdt i Dørsalgsloven, nemlig at forbrugeren, der her er boligkøberen, skal have præcis oplysning både om, at der i det hele taget er fortrydelsesret, om, hvorledes fortrydelsesretten gøres gældende, og de i Loven nævnte retsvirkninger af fortrydelse.

Da de fleste ejendomshandler formidles af en erhvervsdrivende som led i dennes erhverv, vil køberen i langt de fleste tilfælde skulle have oplysning om fortrydelsesretten.

7.3. Hvorledes skal oplyses om Fortrydelsesret

Lovens § 19, stk. 2, foreskriver, at Justitsministeriet skal give nærmere regler om oplysningspligtens form og indhold. Det er sket ved bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning om fortrydelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Herudover bestemmer Lovens § 19, stk. 1, at oplysning om fortrydelsesretten skal gives *i et særskilt dokument*. Oplysningen må således ikke være en del af slutsedlen. Oplysning om fortrydelsesretten skal indeholde den tekst, der fremgår af bilag 1 til bekendtgørelse 950 af 8. december 1995.

Oplysningsbekendtgørelsen, nr. 950/1995, indeholder i realiteten blot en gengivelse af Lovens Kapitel 2, men omskrevet til et for ikke professionelle måske lidt mere læsevenligt sprog. Bekendtgørelsen er optryk som bilag til denne fremstilling.

7.4. Hvornår skal oplyses om Fortrydelsesret

Oplysningen om fortrydelsesretten skal i medfør af Lovens § 19, stk. 1, gives, inden fortrydelsesretten begynder at løbe, jfr. Lovens § 8.

Fortrydelsesretten begynder i medfør af Lovens § 8 at løbe, når sælgeren er blevet bundet, dvs. enten når sælgeren har givet et salgstilbud, og dette er kommet frem til køberen eller nogen på dennes vegne uden at blive rettidigt tilbagekaldt, inden tilbudet er kommet til køberens kundskab, eller når sælgeren har accepteret et af køberen afgivet tilbud, og accepten er kommet frem til køberen eller nogen på dennes vegne uden at blive rettidigt tilbagekaldt. Der henvises nærmere til bemærkningerne ovenfor under punkt 4.2.

7.5. Retsvirkning af manglende oplysning om Fortrydelsesret

Der er ikke i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. anført nogen retsvirkning af, at der ikke gives oplysning om fortrydelsesretten, eller at oplysningerne ikke er givet på den i Bekendtgørelse 950/1995 foreskrevne måde, bortset fra, at Lovens § 22 anordner *bødestraf* for overtrædelse af Lovens § 19, stk. 1, medmindre strengere straf er forskyldt efter anden lovgivning. Der er (endnu) ikke knyttet nogen sanktion til ikke at give oplysning om fortrydelsesretten på den i Bekendtgørelse 950/1995 foreskrevne måde.

Dørsalgslovens § 7 bestemmer, at såfremt sælgeren ikke på mødet med forbrugeren har givet denne tydelig skriftlig oplysning om fortrydelsesretten, er *aftalen ikke bindende* for forbrugeren. Denne civilretlige retsvirkning er ikke knyttet til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 19, jfr. udtrykkeligt FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3032, og Betænkning 1110/1987, p. 153. Derimod anføres det i Betænkning 1110/1987 p. 154, at tilsidesættelse af oplysningspligten kan medføre erstatningsansvar, ligesom det vil indebære en overtrædelse af markedsføringsloven.

Det kunne være naturligt at læse Lovens § 19, stk. 1, således, at fortrydelsesfristen ikke begynder at løbe, før den erhvervsdrivende har givet oplysning om fortrydelsesretten. Det er faktisk vanskeligt at se, hvorledes ordene kan forstås på anden måde. Det har imidlertid ikke været Justitsministeriets hensigt, at bestemmelsen skulle forstås således, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3032, som udtrykkeligt anfører, at 6-dages fristen løber, selv om køberen ikke har fået oplysning om fortrydelsesretten. Baggrunden herfor er som anført i Betænkning 1110/1987, p. 153, at man ikke har fundet det rigtigt, at den private sælger skulle hæfte civilretligt for den erhvervsdrivendes tilsidesættelse af oplysningsforpligtelsen.

Argumentet forekommer ikke særlig vægtigt. Hvis det er et spørgsmål, om det er køberen, der skal have et erstatningskrav over for ejendomsformidleren, fordi køberen ikke blev klar over, at han havde en begrænset frist til at fortryde købet i, eller det er sælgeren, der skal have et erstatningskrav, fordi ejendomsformidleren ikke sørgede for at give oplysning om fortrydelsesretten, så køberens sene fortrydelse kunne være afskåret, er det vel mest nærliggende, at det må være et spørgsmål mellem sælgeren og ejendomsformidleren, da det er de to, der har et retsforhold til hinanden. På den ene side vil det åbne mulighed for fortrydelse på et noget senere tidspunkt, men Lovens § 10 vil afskære de tilfælde, hvor køberen har disponeret afgørende over ejendommen. På den anden side vil muligheden for et erstatningskrav fra køberen kunne give anledning til helt urimelige krav mod ejendomsformidleren, også fra købere, som slet ikke havde tænkt sig at træde tilbage fra købet, men nu ser en mulighed for at påstå dette, f.eks. under henvisning til, at deres økonomi ikke er til at sidde i så dyrt et hus. Skal det føre til, at ejendomsformidleren skal erstatte det beløb, som overstiger, hvad køberen ønsker at ofre på de årlige finansieringsomkostninger ved boligen? Var det derimod sælgeren, der måtte acceptere, at køberens fortrydelsesfrist blev suspenderet, har sælgeren vanskeligt ved at dokumentere et tab som følge af, at fortrydelse sker 1 måned og ikke 6 hverdage efter aftalens indgåelse. Retsvirkningen af en regel om, at fortrydelsesfristen ikke begynder at løbe, før køberen har fået den foreskrevne oplysning om fortrydelsesmuligheden, synes således at være langt mindre indgribende og placeret mere naturligt som et forhold mellem sælgeren og hans ejendomsformidler end den i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3032 indeholdte regel.

Det er et spørgsmål, om retspraksis vil følge motivudtalelsen under hensyn til den tilsyneladende klare sproglige forståelse af Lovens § 19, stk. 1, hvorefter den erhvervsdrivende sælger eller formidler skal give køberen oplysning om fortrydelsesretten efter Kapitel 2, inden fortrydelsesfristen begynder at løbe.

Afsnit 7. Fortrydelse ved køb af bolig m.v.

Såvel kommasætningen i lovteksten som den omstændighed, at lovteksten er præciseret i forhold til § 10 i Lovudkastet i Betænkning 1110/1987, hvorefter den erhvervsdrivende sælger eller formidler skulle give oplysning om fortrydelsesretten, samtidig med at sælger forpligtes, uden at det er sat i relation til, hvornår fortrydelsefristen begynder at løbe, taler for den her hævdede læsning af teksten. Da viden om fortrydelsesretten ikke kan erstatte det præceptive krav om oplysning om fortrydelsesretten, er der også risiko for, at nogle købere undlader at give meddelelse om fortrydelse straks, fordi de – måske urigtigt – tror, at fortrydelsefristen først begynder at løbe, når de har fået den foreskrevne oplysning fra ejendomsformidleren.

8. Retsvirkninger af Fortrydelse

Det anføres i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3028 og 3032, at den køber, der rettidigt udøver fortrydelsesretten i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v., skal være stillet, som om der ikke var indgået nogen aftale.

I alle henseender kan det ikke gennemføres, men i forhold til sælgeren er det formentlig korrekt at beskrive retsvirkningen af fortrydelse på den måde, bortset fra, at ikke erhvervsdrivende sælgere har krav på godtgørelse i medfør af Lovens § 11. Også erstatningspligten efter Lovens § 10 må have in mente.

8.1. Ejendomsformidlerens honorar m.v.

For så vidt angår ejendomsformidlerens honorar er det i § 20 i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. anført, at sælgeren med hensyn til en eventuel professionel rådgivers honorarkrav er stillet, som om ejendommen ikke var solgt. § 20 er sålydende:

§ 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.

8.1.1. Lov om Omsætning af Fast Ejendom

Forholdet er omfattet af Lov om Omsætning af Fast Ejendom, såfremt sælgeren er forbruger, dvs. når den ejendom, der skulle afhændes, hovedsagelig har været anvendt til ikke-erhvervsmæssige formål af sælgeren, typisk til beboelse for sælgeren, jfr. lovens § 1, stk. 5, og ejendomsformidleren erhvervsmæssigt formidler køb og salg af fast ejendom, jfr. lovens § 1, stk. 1.

I så tilfælde finder Lov om Omsætning af Fast Ejendom § 11 anvendelse. Herefter må formidleren kun betinge sig vederlag, hvis der indgås en salgsaftale, og det er i § 11, stk. 2, udtrykkeligt anført, at vederlagskravet bortfalder, hvis ejendomshandlen ikke bliver gennemført på grund af køberens forhold. Hertil må høre, at køberen udnytter fortrydelsesretten i medfør af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

af Fast Ejendom m.v. I denne situation har der derfor for så vidt ikke været behov for den udtrykkelige bestemmelse i Lovens § 20.

Ejendomsformidleren må i sådanne tilfælde heller ikke betinge sig refusion af forgæves afholdte omkostninger, f.eks. til annoncering, indhentning af attester vedrørende ejendommen, fremstilling af salgsmateriale eller lignende. Hvis salgsopdraget fortsætter, og det lykkes ejendomsformidleren at finde en køber, mens formidlingsaftalen fortsat er i kraft, vil han kunne kræve et honorar, som om ejendommen var solgt til én køber, men alt efter, hvordan formidlingsaftalen er udformet, kan formidleren derved også få hel eller delvis dækning for sine positive udlæg fra tidligere forgæves salgsbestræbelser, men aldrig et yderligere honorar.

8.1.2. Andre tilfælde

Finder Lov om Omsætning af Fast Ejendom ikke anvendelse, f.eks. fordi sælgeren opfører fast ejendom med salg for øje eller erhvervsmæssigt handler med fast ejendom, er der aftalefrihed, og i sådanne tilfælde har Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 20 selvstændig betydning, idet formidleren da ikke kan påberåbe sig en eventuel aftale om, at han har krav på honorar, hvis han opnår en salgsaftale, der senere bortfalder på grund af køberens fortrydelse.

Det er ikke ualmindeligt, at det over for professionelle sælgere aftales, at ejendomsformidleren under alle omstændigheder har krav på at få dækket sine positive udlæg og efter omstændighederne også et passende arbejdsvederlag, uanset der ikke opnås salg, og i hvert fald, hvis der er indgået en salgsaftale, men salget ikke kan gennemføres, uden at det beror på forhold, ejendomsformidleren burde have undersøgt og afklaret, inden aftalen blev underskrevet. Er det tilfældet, betyder Lovens § 20 ikke, at ejendomsformidleren må give afkald på sådan omkostningsdækning eller honorering for medgået tid eller andet udtryk for et rimeligt arbejds honorar.

8.2. Advokathonorar m.v.

§ 20 i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. omfatter ikke blot ejendomsformidlerens honorar, men også advokathonorar og andre professionelle rådgiveres honorar, men kun for så vidt angår advokathonoraret er der et regelsæt, der lader honoraret være afhængigt af, om der er sket et salg eller ej, idet advokatsalæret da kan beregnes efter de vejledende takster som en procentdel af købesummen.

Lovens § 20 angår alene honorarer til *sælgerens* professionelle rådgivere. I a meta området er det sælgerens advokat, der berigtiger ejendomshandlen, og han kan da efter de vejledende takster beregne sig halvt honorar, ligesom køberens advokat kan beregne sig halvt honorar. Medvirker der kun én advokat, kan han beregne sig fuldt takstmæssigt salær. Uden for a meta området er det køberens advokat, der berigtiger ejendomshandlen. Har sælgeren engageret egen advokat, kan han beregne sig et efter arbejdets omfang og købesummens størrelse passende salær, dog normalt ikke over halvt takstmæssigt salær.

Hvis ejendomshandlen ikke gennemføres, kan advokaten beregne sig et konkret rimeligt salær, hvor der kan tages hensyn til en række forskellige forhold, herunder arbejdets art og omfang og det dermed forbundne ansvar, sagsgenstandens størrelse, sagens betydning for klienten, den medgåede tid og det opnåede resultat.

Afsnit 7. Fortrydelse ved køb af bolig m.v.

Det skal bemærkes, at Konkurrencerådet har pålagt Advokatrådet at ophæve de vejledende salærtakster pr. 1. juli 1996. Herefter vil det være de generelle retningslinier for salærberegning, der skal anvendes i alle tilfælde, og resultatet indgår kun som et moment blandt mange i salærfastsættelsen. Advokatrådet overvejer for tiden, om man skal stille forslag om nye salærtakster, som forelægges til godkendelse for Konkurrencerådet.

Der vil kun sjældent være tale om, at ejendomshandlen er færdigberigtiget, inden køberen udnytter fortrydelsesretten, således at sælgerens advokat efter de nugældende salærtakster ville være berettiget til et salær beregnet på grundlag af en afsluttet handel. Hvis det skulle være tilfældet, betyder Lovens § 20, at advokatsalæret i stedet må beregnes efter de generelle retningslinier og ikke efter taksterne.

Honoraret til køberens advokat er ikke omfattet af ordene i Lovens § 20, men det samme må gælde for dette.

Revisorer, pengeinstitutter, arkitekter, ingeniører og andre, der rådgiver i forbindelse med en ejendomsoverdragelse, f.eks. med henblik på udarbejdelse af salgsopstilling, overslag over nødvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder o.lign., vil typisk beregne sig et honorar på grundlag af den medgåede tid, således at bestemmelsen i Lovens § 20 ikke får betydning for deres honorar, men har de indgået en »no cure – no pay« aftale, vil de ikke have krav på honorar, hvis køberen udnytter fortrydelsesretten.

8.3. Andre Retsvirkninger

8.3.1. Ejerskifte

Som anført under punkt 6 er Lovens § 20 udtryk for det grundsynspunkt, at der så vidt muligt ikke anses at foreligge et køb af den faste ejendom, når køberens udnytter fortrydelsesretten. Det betyder også, at sælgeren må anses for at have været ejer af ejendommen også i perioden mellem købsaftalens indgåelse og køberens udøvelse af fortrydelsesretten.

Det må også antages i skattemæssig henseende i tilfælde, hvor besiddelsestiden har betydning. Ved salg af privatboliger er det dog i almindelighed uden større betydning.

Når køberen udnytter fortrydelsesretten, anses der heller ikke at være sket ejerskifte med den virkning, at sælgeren skal betale eventuelt ejerskifteafdrag på private pantebreve, herunder indfri pantebreve eller gældsbreve, som forfalder i tilfælde af ejerskifte, jfr. bemærkningerne under punkt 6.4.3, og havde en trediemand forkøbsret til ejendommen, som udløses i tilfælde af ejerskifte, kan forkøbsretten alligevel ikke gøres gældende i denne omgang.

8.3.2. Gældsovertagelse

Køberen indtræder ikke i det personlige gældsansvar over for panthavere i ejendommen, hverken realkreditinstitutter eller private panthavere, medmindre har udtrykkeligt påtager sig et sådant gældsansvar over for en godtroende panthaver, over for hvem det ikke kan gøres gældende, at forpligtelsen er ugyldig eller bortfalder på grund af bristende omstændigheder.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

8.3.3. Tilstandsrapport

Har sælgeren ladet udfærdige tilstandsrapport, kan han gøre brug af den ved en senere handel, såfremt han udleverer tilstandsrapporten til den nye køber senest 6 måneder efter tilstandsrapportens udfærdigelse, jfr. Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 4, stk. 1.

Uanset om sælgeren kan udnytte tilstandsrapporten eller ej ved en senere lejlighed, skal han betale gebyret for at få tilstandsrapporten udarbejdet og kan ikke få dette gebyr refunderet, fordi køberen udnytter fortrydelsesretten.

8.3.4. Ejerskifteforsikring

Som anført i AFSNIT 4, punkt 2.1.3, skal tilbuddet om ejerskifteforsikring være accepteret af køberen, inden han indgår aftalen om køb af den faste ejendom, hvis ejerskifteforsikringen skal træde i kraft og dække de skjulte mangler ved ejendommen.

Hvis køberen udnytter fortrydelsesretten, vil forsikringsdækningen imidlertid ikke træde i kraft efter sit indhold, og i medfør af fal. § 16 skal der da ikke betales forsikringspræmie.

8.3.5. Kombineret Grundkøb og Byggeri

Såfremt aftalen går ud på køb af en grund samt ny- eller færdigopførelse af en hel bygning på grunden som nævnt i Lovens § 14, bestemmer Lovens § 11, stk. 2, 2. pkt., at Lovens § 17 finder tilsvarende anvendelse. Herefter skal køberen betale vederlag for arbejde, som efter aftalen allerede skulle være udført, og som er udført, men heller ikke for mere. Der henvises om Lovens § 17 til bemærkningerne i AFSNIT 8, punkt 8.

8.3.6. Overtagelse af forpligtelser og afholdelse af omkostninger i øvrigt

I de tilfælde, hvor der er foretaget dispositioner, som binder køberen, og som ikke kan gøres om uden en tredjemands medvirken, skal sælgeren friholde køberen for retsvirkningen deraf, jfr. nærmere fremstillingen under punkt 6 ovenfor.

Såvel køber som sælger kan dog i forbindelse med aftaleindgåelsen eller dens forberedelse have afholdt andre omkostninger, som enten bliver forgæves eller dog ikke kan udnyttes fuldt ud på nuværende tidspunkt, f.eks. hvis der allerede er afholdt flytteomkostninger eller køberen har påbegyndt modernisering eller anden istandsættelse af ejendommen. Sådanne omkostninger kan ikke kræves refunderet. Køberen er oven i købet udsat for eventuelt at måtte føre ejendommen tilbage til dens tidligere tilstand, jfr. Lovens § 10 og fremstillingen ovenfor under punkt 6.2.

9. Stempel

Stempelpligt indtræder i medfør af stempelovens § 2, når et i øvrigt stempelpligtigt dokument oprettes. En købsaftale oprettes ved afgivelse af tilbud, der accepteres af den anden part.

Afsnit 7. Fortrydelse ved køb af bolig m.v.

Et tilbud i sig selv er ikke stempelpligtigt, jfr. Stempelovens § 7, men accepten medfører, at der foreligger en købsaftale, som er stempelpligtigt i medfør af Stempelovens § 34.

Da Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. Kapitel 2 omhandler fortrydelsesret ved køb af fast ejendom, der hovedsagelig skal tjene til beboelse for køberen, jfr. Lovens § 6, vil forholdet være omfattet af Stempelovens § 34, stk. 1, 1. pkt., hvorefter dokumenter om overdragelse af ejerboliger, herunder ejerlejligheder, her i landet skal stemples med 0,6 pct. af købesummen. Det er dog en forudsætning, at ejendommen tjener til *helårsbeboelse* og indtil overdragelsen var eller ved overdragelsen bliver bestemt til brug for ejeren. Dokumenter vedrørende overdragelse af fritidsboliger og ubebyggede grunde skal stemples med 1,2 pct. af købesummen.

Overdragelse af andelsbeviser vedrørende andelslejligheder er stempelfri. For overdragelse af aktier vedrørende aktielejligheder skal derimod svares aktieafgift på ½ pct. af købesummen.

Det er uden betydning for stempelafgiften, om købsaftalen er endelig eller betinget, jfr. udtrykkeligt Stempelovens § 8, som yderligere fastslår, at stempelpligten ikke bortfalder, selv om aftalen bortfalder eller ikke opfyldes.

Med disse regler ville der blive pålagt parterne en betydelig ekstra omkostning ved indgåelse af aftale om køb af fast ejendom, hvor køberen gør brug af fortrydelsesretten, idet den senere fortrudte købsaftale ville blive stempelpligtigt.

Det ville bero på parternes aftale, hvem der skulle betale stempelbeløbet. I området øst for Storebælt og visse andre områder gælder den sædvane, at køber betaler skødestemplet. Den øvrige del af Danmark tilhører et andet område, hvor det er sædvane, at køber og sælger betaler halvdelen af skødestemplet hver.

I medfør af Stempelovens 29, stk. 1, kunne stempelmyndigheden også tidligere godtgøre et erlagt stempel, hvis det stempelpligtige retsforhold ikke er kommet til eksistens eller annulleres uden erstatning. Når en overdragelse er gået tilbage, kan stempelmyndigheden tillade, at også stemplet om det herom oprettede dokument godtgøres, jfr. Stempelovens § 29, stk. 2. Tilsvarende kan det tillades, at et ellers stempelpligtigt dokument ikke stemples.

Godtgørelse af eller fritagelse for stempel var dog i alle tilfælde afhængig af administrativ bevilling og ikke et retskrav. Uanset der i cirk. nr. 159 af 31. juli 1969 § 24 er givet nærmere regler om, hvorledes Stempelovens § 29 praktiseres, er der dog tale om et bevillingsspørgsmål.

Skødestempel kan herefter godtgøres fuldt ud, hvis ejendomshandlen ophæves uden erstatning inden overtagelsesdagen. Er skødet allerede tinglyst, godtgøres kun det halve stempel.

Ophæves ejendomshandlen mod erstatning, eller er ejendommen tiltrådt, godtgøres stemplet kun undtagelsesvis.

For pantebreve, der annulleres inden tinglysning, kan stemplet godtgøres fuldt ud. Efter tinglysning godtgøres det halve stempel, såfremt pantebrevet endnu ikke har været overgivet til kreditor. For realkreditpantebreve er det dog tilstrækkeligt, at lånet endnu ikke er hjemtaget.

Stempel på ejerpantebreve godtgøres ikke.

For at undgå, at stempelrefusion skal være et bevillingsspørgsmål, således at der ikke er usikkerhed om, hvorvidt stempelfrihed indrømmes, har Lovens § 24 indsat sålydende bestemmelse i Stempelovens § 29, stk. 1, 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.

Det fremgår ikke udtrykkeligt, om denne bestemmelse angår såvel skøde som pantebreve, herunder både realkreditpantebreve, sælgerpantebreve og ejerpantebreve.

Det udtales i Betænkning 1110/1987 p. 154, at Udvalget gennem Lovudkastets § 12 har fundet det rimeligt at præcisere, at stempelpligten bortfalder i tilfælde af tilbagetrædelsen. Det tilføjes, at Skattedepartementet over for Udvalget har oplyst, at dette også ville følge af de gældende stempelafgiftsbestemmelser. Dette er, som det fremgår af de ovenfor citerede bestemmelser fra cirk. nr. 159 af 31. juli 1969 § 24 kun rigtigt, hvis aftalen bortfalder inden overtagelsesdagen og inden dokumenterne er blevet tinglyst.

I FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3034, anføres det mere korrekt, at der efter de gældende regler i stempelafgiftsloven alene er adgang til, at stempelmyndigheden efter et skøn kan godtgøre stempel, som er anvendt i forbindelse med dokumenter vedrørende et retsforhold, som ikke kommer til eksistens, eller vedrørende en aftale, som annulleres.

På grund af udtrykket i Lovens § 24: »dokumenter vedrørende en aftale, der bortfalder«, da pantebreve også er aftaledokumenter, og under hensyn til det generelle udsagn i Betænkning 1110/1987, p. 154, må det lægges til grund, at stemplet til såvel slutseddel eller skøde som pantebreve af enhver art, der udstedes i forbindelse med den ejendomshandel, der bortfalder ved køberens fortrydelse, skal godtgøres på begæring.

Det må også gælde ejerpantebreve, der udstedes af køber med pant i den købte ejendom for at blive tinglyst sammen med skødet med henblik på at finansiere udbetalingen eller i øvrigt mellemfinansiere købesummen helt eller delvis, under forudsætning af at ejerpantebrevet annulleres, når ejendomshandlen ikke bliver til noget ved køberens udnyttelse af fortrydelsesretten.

Uanset det i henhold til cirk. nr. 159 af 31. juli 1969 er den helt faste regel, at stempel på ejerpantebreve ikke godtgøres, kan denne praksis ikke anføres over den generelle bestemmelse i Stempelovens § 29, stk. 1, 2. pkt. Der er heller ingen betænkeligheder ved at godtgøre stemplet på sådanne ejerpantebreve, fordi køberen ikke har eller får adkomst til at udstede ejerpantebrevet med pant i den købte ejendom, og ejerpantebrevet bliver derfor automatisk uden indhold.

Hvis der derimod udstedes ejerpantebreve eller andre pantebreve i løsøre eller anden fast ejendom for at finansiere købesummen, foreligger der ikke en sådan tilknytning til den aftale, der fortrydes, at der med støtte i Stempelovens § 29, stk. 1, 2. pkt., er krav på stempelrefusion. Sådanne pantebreve bortfalder ikke som følge af fortrydelsen, men kun hvis køberen beslutter det, og det må da bero på bevillingspraksis, om stempelbeløbet kan bortfalde.

Tilsvarende må stempelpligten vedrørende en på købers foranledning udstedt bankgaranti eller for sælgerens transport i købesummen bortfalde, når køberen fortryder købet, således at der ikke er nogen købesum at garantere betalingen af eller borttransportere.

AFSNIT 8

Fortrydelse i entrepriseforhold

Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v., Kapitel 3, giver regler om fortrydelsesret ved aftaler om køb eller opførelse af hele bygninger.

Det anføres i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 2995, at der efter Justitsministeriets opfattelse er behov for at indføre fortrydelsesret også på entrepriseområdet, fordi sådan fortrydelsesret hænger sammen med indførelse af en fortrydelsesret ved køb af fast ejendom, f.eks. i tilfælde, hvor en forbruger køber en byggegrund og samtidig indgår aftale med et byggefirma om et byggeprojekt, der skal opføres på grunden. Uden fortrydelsesret på entrepriseområdet vil forbrugeren ikke kunne drage nytte af fortrydelsesretten vedrørende byggegrunden, hvis han ikke også kan frigøre sig fra entrepriseaftalen.

Alternativet ville være, at forbrugeren kun kunne frigøres fra aftalen om opførelse af huset ved afbestilling eller annulation, men det ville normalt udløse erstatningspligt for entreprenørens tabte fortjeneste.

Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. har derfor indført en særlig adgang for den, der har indgået aftale om køb eller opførelse af bygninger, som er bestemt til én- eller tofamiliesbeboelse for bestilleren, til at fortryde købet og/eller bestillingen og dermed komme ud af forpligtelserne, uden at skulle erstatte entreprenørens »tab« ved ikke at gennemføre entreprisen.

Som anført i AFSNIT 1, punkt 4.6, forekommer hverken denne argumentation eller det i Betænkning 1110/1987 p. 117 ff. anførte overbevisende. Der henvises til bemærkningerne i AFSNIT 1, punkt 4.6.

Skadevirkningen ved fortrydelsesret i entrepriseforhold er imidlertid ikke nær så stor som ved køb af allerede opførte bygninger.

Entreprenøren vil sjældent have noget problem med at afvente fortrydelsesperiodens udløb, før han foretager videregående dispositioner. Ønsker bygherren, at entreprenøren straks går i gang med arbejdet, pålægger Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 17 bestilleren at betale for det arbejde, som efter aftalen skulle udføres og som er udført indtil tilbagetrædelsen. Fortrydelsesretten betyder kun, at entreprenørens forventninger om en indtjening skuffes, men skuffelsen er begrænset, når entreprenøren kender risikoen for, at fortrydelsesretten gøres gældende.

I dette AFSNIT redegøres for reglerne om fortrydelsesret ved køb eller opførelse af hele bygninger bestemt til beboelse. I AFSNIT 7 er omtalt de tilsvarende bestemmelser om fortrydelsesret ved køb af bolig.

1. Aftaleindgåelse

I AFSNIT 6 er nærmere redegjort for, hvorledes en aftale om køb af fast ejendom indgås, og hvornår der foreligger en for begge parter – og navnlig for køberen – bindende aftale. De dér anførte regler finder også anvendelse på aftaler om opførelse af fast ejendom.

I entrepriseforhold vil der imidlertid ofte være tale om, at aftalen ikke er udarbejdet i alle detaljer, inden entreprisen påbegyndes, og selv om det er tilfældet, vil entreprenøren ofte være lydhør for at ændre aftalen for at imødekomme bestillerens ønsker undervejs i arbejdsprocessen, også uden at kræve erstatning for tabt fortjeneste, selv om entreprisen reduceres i forhold til det oprindelige projekt, idet entreprenøren hellere ser, at arbejdet fuldføres i det af bestilleren ønskede omfang, end at projektet ikke bliver til noget og entreprenøren kun får et tvivlsomt erstatningskrav.

Fortrydelsesret giver bestilleren adgang til et træde tilbage fra aftalen uden angivelse af grund og uden derved at ifalde erstatningsansvar over for entreprenøren for denne tab ved ikke at få mulighed for at udføre entreprisen.

2. Genstand for Fortrydelsesret

Fortrydelsesretten i medfør af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. Kapitel 3 indrømmes ved aftaler om køb eller opførelse af hele bygninger, som er bestemt til én- eller tofamiliesbeboelse for køberen eller bestilleren. Lovens § 14 er sålydende:

§ 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 én- 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.

2.1. Køb eller Opførelse af Hele Bygninger

Fortrydelsesretten kan kun påberåbes ved aftaler om levering af hele bygningen eller projektering og opførelse af hele bygningen, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3003.

Køb af enkeltstående eller en samling byggematerialer kan således ikke falde ind under reglerne i Kapitel 3, medmindre aftalen beskriver byggematerialer på grundlag af en materialeliste, der viser, at der er tale om de materialer, der skal bruges til at opføre hele bygningen, f.eks. som bilag til en arbejdsbeskrivelse for entreprisen.

Aftaler vedrørende ombygning, tilbygning eller modernisering af en fast ejendom falder uden for Lovens Kapitel 3, medmindre tilbygningen kan betragtes som en selvstændig bygning.

Det er kun den oprindelige aftale om opførelse eller køb af bygninger, der kan være genstand for fortrydelsesretten. Når først aftalen er indgået, og der ikke længere er mulighed for fortrydelse, vil tillægsaftaler og ændringsaftaler være retligt forbindende efter de almindelige aftaleretlige regler, jfr. omtalen heraf i AFSNIT 6.

2.2. Opførelse af Bygninger

Hovedområdet for reglerne i Kapitel 3 er totalentrepriseaftaler om *opførelse* af hele bygninger på bestillerens eller bygherrens byggegrund.

Lovens Kapitel 2 omfatter også tilfælde, hvor der mellem parterne indgås en aftale om både køb af en grund og opførelse af en bygning på grunden, eller om køb af en grund med et hus under opførelse, som skal færdigbygges af sælger, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3029. Reglerne i Kapitel 2 finder da i det hele anvendelse ikke blot på købet af den faste ejendom (grunden), men også på aftalen om opførelse eller færdiggørelse af bygningen m.v. Det præciseres dog i Lovens § 11, stk. 2, 2. pkt., at Lovens § 17 finder tilsvarende anvendelse på entrepriseelementet.

Kapitel 3 omfatter kun de tilfælde, hvor der er tale om en aftale om køb eller opførelse af hele bygninger, som ikke knytter sig som et tillæg til en aftale om køb af fast ejendom.

2.3. Køb af Bygninger

Lovens Kapitel 3 giver også fortrydelsesret ved *køb* af hele bygninger. Sådanne aftaler er ikke køb af fast ejendom, men løsøre køb, jfr. *Nørager-Nielsen & Theilgaard*, Købeloven p. 52 ff.

Hvis det er aftalt, at sælger tillige skal stå for opførelsen eller opstillingen af bygningen, er der hverken tale om køb af løsøre eller køb af fast ejendom, men om entreprise eller værksleje, medmindre arbejdspræstationen er af mindre væsentlig betydning i forhold til købet af materialerne, idet der da foreligger løsøre køb med monteringspligt.

Lovens Kapitel 3 finder som nævnt kun anvendelse, hvis leverancen omfatter hele bygninger eller i det væsentlige hele bygninger, f.eks. huse, der købes færdige til opstilling, eller hele bygninger i samlesæt

3. Entreprenører

Den, der sælger eller påtager sig at opføre bygningen, skal være erhvervsdrivende (entreprenøren), der handler som led i sit erhverv og påtager sig i det væsentlige at levere eller projekttere og opføre en hel bygning.

3.1. Erhvervsdrivende

Udtrykket *erhvervsdrivende*, der handler som led i sit erhverv, anvendes også i Lovens § 6, stk. 3, og tildels i § 11, stk. 2, om adgang til at træde tilbage fra en købsaftalen uden betaling af godtgørelse. Der henvises om begrebet »erhvervsdrivende« til bemærkningerne i AFSNIT 7, punkt 2.5.

Da bygningen skal tjene til beboelse for køberen eller bestilleren, vil der foreligge en forbrugeraftale.

3.2. Totalløsninger

Lovens Kapitel 3 omfatter kun tilfælde, hvor en enkelt erhvervsdrivende efter aftalen har pligt til i det væsentlige at levere eller i det væsentlige at projekttere og opføre en hel bygning, jfr. Lovens § 14, stk. 1, nr. 1. Der skal foreligge en »totalløsning« vedrørende en hel bygning, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3029.

Det er dog tilstrækkeligt, at aftalen angår levering eller opførelse af bygningen *i det væsentlige*. Som anført i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3029 f., betyder det, at et begrænset selv- og medbyggeri i relation til en aftale om en »totalløsning« ikke medfører, at aftalen falder uden for Loven.

Byggeri, der gennemføres ved, at bygherren indgår fagentrepriseraftaler med individuelle håndværkere, er heller ikke omfattet af reglerne. Der skal således foreligge totalentreprise eller andre »totalløsninger«.

4. Forbrugerbeskyttelse

Fortrydelsesretten i Lovens Kapitel 3 er ligesom i Kapitel 2 primært en beskyttelse for køberen, henholdsvis bestilleren, og har karakter af forbrugerbeskyttelse. I denne sammenhæng skal ejendommen såvel efter sin art være bestemt til én- eller tofamili-esbeboelse som i det konkrete tilfælde være bestemt til beboelse for køberen, jfr. Lovens § 14, stk. 1, nr. 2 og 3, ligesom det i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3030 udtales, at det forudsættes, at »bestilleren« kun omfatter fysiske personer.

Der gives ingen begrundelse for, at »bestilleren« ikke skal kunne undergives samme udvidende fortolkning som den køber eller sælger, der benytter en ejendom til beboelse som nævnt i Lovens Kapitel 1, jfr. AFSNIT 2, punkt 4. Udsagnet er måske heller ikke tænkt helt så bogstaveligt.

4.1. Beboelsesbygninger

Bygningen skal efter sin art være bestemt til én- eller tofamiliesbeboelse, jfr. Lovens § 14, stk. 1, nr. 2. Det er som i Loven i øvrigt uden betydning, om der er tale om helårs- eller fritidsbeboelse.

Det anføres i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3030, at sædvanlige parcelhuse, rækkehuse, sommer- og andre fritidshuse samt klyngehuse og andre boformer med utraditionelle funktionsopdelte bygninger kan være omfattet af reglerne, så længe der er tale om en struktur, der sædvanligvis er bomæssig ramme for en enkelt eller et par familier, da også tofamilieshuse er omfattet af reglerne.

Udhuse, garager og lysthuse m.v., samt indretninger, der slet ikke har karakter af huse, f.eks. svømmebassiner, er ikke omfattet af reglerne.

4.2. Bestemt til Beboelse

Det er yderligere en betingelse, at bygningen hovedsagelig skal være bestemt til beboelse for køberen eller bestilleren, jfr. Lovens § 14, stk. 1, nr. 3.

Det anføres i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3030, at det forudsættes, at reglerne ikke finder anvendelse, hvis bestilleren har vildledt den erhvervsdrivende til at tro, at bygningen skulle bruges til erhverv. Der henvises til de tilsvarende bemærkninger i AFSNIT 7, punkt 2.3 og 2.5 ved fortrydelse ved køb af ejendom, der på grund af vildledning fra køberens side forudsættes at skulle udnyttes erhvervsmæssigt.

Hvis en bygning skal bruges både til erhverv og bolig, men boligformålet ikke kan anses for at være det hovedsagelige, gælder fortrydelsesretten ikke, jfr. Lovens § 14, stk. 1, nr. 3.

5. Licitation

I medfør af Lovens § 14, stk. 1, nr. 4, vil der ikke gælde nogen fortrydelsesret ved aftaler, der er indgået ved antagelse af et bindende skriftligt bud, som er fremkommet efter opfordring til flere om inden for en bestemt tidsfrist at byde på samme udbudsgrundlag (Licitation). Det er uden betydning, om udbudsgrundlaget er et projekt med valgmuligheder eller et færdigt byggeprogram.

Baggrunden for denne undtagelse er den samme, som har ført til, at fortrydelsesretten ikke kan indrømmes ved køb på auktion, jfr. Lovens § 6, stk. 2, og bemærkningerne herom i AFSNIT 7, punkt 2.2, nemlig at det straks ved åbning af tilbud eller i øvrigt ved antagelse af indkommet tilbud skal være muligt at binde den, udbyderen udvælger, da han samtidig giver afkald på at fastholde de øvrige bydende på deres tilbud.

6. Bevisbyrde for Fortrydelsesret

Som i Lovens § 6, stk. 3, i Kapitel 2 har entreprenøren i henhold til Lovens § 14, stk. 2, bevisbyrden for, at en aftale om køb eller opførelse af en bygning ikke er

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

omfattet af reglerne i Kapitel 3. Denne bevisbyrderegel svarer til, hvad der gælder i anden forbrugerbeskyttelseslovgivning, jfr. f.eks. kbl. § 4a og aftl. § 38a.

Der henvises i det hele til bemærkningerne i AFSNIT 7, punkt 2.5.

7. Fortrydelsesret

Fortrydelsesretten bliver først aktuel, når køberen har påtaget sig en ubetinget og uigenkaldelig forpligtelse, jfr. punkt 1 og redegørelsen for, hvorledes aftaler indgås i AFSNIT 6.

Kapitel 3 indrømmer køberen eller bestilleren af en bygning samme fortrydelsesret som køberen af en allerede eksisterende beboelsesejendom. Som § 7, stk. 1, indeholder lovens § 15 en rammebestemmelse, der henviser til de efterfølgende bestemmelser om betingelserne og fremgangsmåden for at gøre fortrydelsesretten gældende. Bestemmelsen er sålydende:

§ 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).

I medfør af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 16 kan køberen eller bestilleren gøre brug af fortrydelsesretten inden for 6 hverdage efter aftalens indgåelse eller køberens eller bestillerens modtagelse af entreprenørens bindende tilbud. Lovens § 16 er sålydende:

§ 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, jfr. 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.

7.1. Fristens Længde

Fortrydelsesfristen er fastsat til *6 hverdage*. Søn- og helligdage regnes således ikke med, men Lovens § 13, der i medfør af § 18 finder tilsvarende anvendelse på fortrydelse efter Kapitel 3, bestemmer endvidere udtrykkeligt, at

§ 13. Lørdage og grundlovsdag anses ikke for hverdage ved beregningen af fortrydelsesfristen, jfr. § 8 [og § 16].

Som anført i AFSNIT 7, punkt 4.1, får bestilleren derved altid mindst én hel week-end til rådighed, idet lørdag ikke regnes for en hverdag, jfr. Lovens § 13.

Der henvises i det hele til bemærkningerne i AFSNIT 7, punkt 4.1.

7.2. Fristens Begyndelsestidspunkt

Fristen på 6 hverdage skal regnes fra det tidspunkt, hvor aftalen er indgået, jfr. Lovens § 16, stk. 1. Har bestilleren først afgivet sit tilbud til entreprenøren, indgås aftalen ved, at entreprenørens accept er kommet frem til bestilleren uden at være tilbagekaldt i medfør af aftl. § 7. Indgås aftalen derimod – som det vel hyppigt sker – ved, at entreprenøren afgiver tilbud til bestilleren, som bestilleren derefter accepterer, løber fortrydelsesfristen fra det tidspunkt, hvor entreprenøren efter aftaleretlige regler ikke længere kan tilbagekalde tilbudet, dvs. når det er kommet til bestillerens kundskab, jfr. Lovens § 16, stk. 2.

Disse regler er helt parallelle med lovens § 8.

Har bestilleren fået mere end 6 hverdage til accept af entreprenørens tilbud, vil fortrydelsesfristen allerede være udløbet, inden aftalen indgås, når bestillerens accept kommer frem til entreprenøren. I disse tilfælde bliver der således slet ikke plads til nogen fortrydelsesret.

7.3. Fristens Afbrydelse

Fortrydelsesretten udøves ved, at bestilleren giver skriftlig underretning derom, således at underretningen *kommer frem* inden fristens udløb, jfr. udtrykkeligt Lovens § 16, stk. 1.

Også denne bestemmelse er helt parallel med lovens § 8. Der henvises i det hele til bemærkningerne i AFSNIT 7, punkt 4.3.

7.4. Skriftlig Underretning

Det er udtrykkeligt bestemt i Lovens § 16, stk. 1, at bestillerens underretning om udøvelse af fortrydelsesretten skal meddeles *skriftligt*.

Også denne bestemmelse er helt parallelle med lovens § 8. Der henvises i det hele til bemærkningerne i AFSNIT 7, punkt 4.4.

8. Gennemførelse af Fortrydelsesretten

Når bestilleren har gjort fortrydelsesretten gældende, annulleres både bestillerens og entreprenørens ret og pligt til naturalopfyldelse *for fremtiden*. Er der allerede helt

eller delvis udvekslet ydelser mellem parterne, kan disse i modsætning til købsituationen i Lovens Kapitel 2 ikke tilbageføres, da entreprenørens ydelse i hvert fald til dels efter sin natur er utilbagegivelig. I Kapitel 3 er derfor givet sålydende bestemmelse i § 17.

§ 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.

8.1. Entreprenørens ydelse

Hvis entreprenøren allerede er gået i gang med arbejdet, er han berettiget til straks at standse videre arbejde. Er han ikke gået i gang, skal han naturligvis heller ikke begynde på det.

Ved fortrydelsen annulleres som nævnt aftalegrundlaget mellem parterne, og som udgangspunkt kan entreprenøren derfor ikke kræve vederlag af bestilleren, uanset han allerede har indkøbt materialer, forberedt arbejdet og måske udført en del af arbejdet.

Entreprenøren kan dog kræve vederlag for arbejde, som efter aftalen allerede skulle være udført, og som er udført mellem aftalens indgåelse og fortrydelsestidspunktet. Denne bestemmelse i Lovens § 17, stk. 1, sigter til den situation, at bestilleren har bedt entreprenøren gå i gang straks og var bekendt med, at det betød, at entreprenøren derved kom til at udføre arbejde også inden 6-dages fristens udløb.

Det er således en betingelse for entreprenørens vederlagskrav, at arbejdet både er udført, inden fortrydelsen bliver meddelt, og at det var aftalt med bestilleren, at arbejdet skulle udføres på dette tidlige tidspunkt. Arbejde, der allerede er udført i tillid til, at entreprenøren får opdraget, f.eks. projekteringsarbejde eller præfabrikeret af komponenter til byggeriet, kan derimod ikke kræves vederlagt, medmindre det er bestilleren bekendt, at entreprenøren har forberedt arbejdet, således at der i fortrydelsesperioden kan leveres ikke blot arbejde, der hviler på tidsforbrug i selve fortrydelsesperioden, men også de forberedte leverancer.

Bestilleren skal ikke herudover betale godtgørelse til entreprenøren. Der gælder således ikke i Kapitel 3 en bestemmelse svarende til lovens § 11.

8.2. Købesummen Betalt

Har bestilleren allerede betalt en del af entreprisensummen eller fået sikkerhed for betalingen ved depot, garanti eller pantebrev, skal det betalte beløb straks tilbagebetales med fradrag af beløb, der tilkommer entreprenøren i medfør af lovens § 17, stk. 1.

Afsnit 8. Fortrydelse i entrepriseforhold

Lovens § 17, stk. 2, henviser i det hele til Lovens § 12, men anvendelsen af denne bestemmelse er dog enklere i de af Kapitel 3 omhandlede forhold

Der henvises til bemærkningerne i AFSNIT 7, punkt 6.4.

8.3. Ingen misligholdelsesbeføjelser i øvrigt

Bortset fra et eventuelt vederlagskrav kan entreprenøren ikke rejse noget krav over for bestilleren i anledning af, at bestilleren ikke opfylder den indgåede aftale, men i stedet udnytter fortrydelsesretten.

Der kan i det hele henvises til bemærkningerne i AFSNIT 7, punkt 5.5.

9. Oplysning om fortrydelsesret

Bestemmelsen i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 19 om entreprenørens *oplysning om fortrydelsesretten* i medfør af Lovens Kapitel 3, er fælles for køb i henhold til Kapitel 2 og opførelse af bygning i medfør af Kapitel 3. Bestemmelsen er sålydende:

§ 19. En erhvervsdrivende sælger eller formidler m.v. som nævnt i § 6, stk. 3, skal, inden fortrydelsesfristen begynder at løbe, jfr. § 8, i et særskilt dokument give køberen oplysning om fortrydelsesretten efter kapitel 2. Ved aftale om køb eller opførelse af bygning, jfr. § 14, skal entreprenøren, inden fortrydelsesfristen begynder at løbe, jfr. § 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.

9.1. Hvem skal oplyse om Fortrydelsesret

Den entreprenør, over for hvem fortrydelsesretten i henhold til Lovens Kapitel 3 kan gøres gældende, vil i alle tilfælde være en erhvervsdrivende, der handler inden for sit erhverv. Der har derfor ikke i § 19, stk. 1, 2. pkt., været behov for at gøre nogen yderligere begrænsning i forpligtelsen til at give forbrugeren oplysning om fortrydelsesretten. Oplysningspligten påhviler derfor alle entreprenører, over for hvem fortrydelsesretten kan gøres gældende.

9.2. Hvorledes skal oplyses om Fortrydelsesret

Lovens § 19, stk. 2, foreskriver, at Justitsministeriet skal give nærmere regler om oplysningspligtens form og indhold. Det er sket ved bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning om fortrydelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Herudover bestemmer Lovens § 19, stk. 1, at oplysning om fortrydelsesretten skal gives *i et særskilt dokument*. Oplysningen må således ikke være en del af entreprise-

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

kontrakten. Oplysning om fortrydelsesretten skal indeholde den tekst, der fremgår af bilag 2 til bekendtgørelse 950 af 8. december 1995.

Oplysningsbekendtgørelsen, nr. 950/1995, indeholder i realiteten blot en gengivelse af Lovens Kapitel 2 og Kapitel 3, men omskrevet til et for ikke professionelle måske lidt mere læsevenligt sprog. Bekendtgørelsen er optryk som bilag til denne fremstilling.

9.3. Hvornår skal oplyses om Fortrydelsesret

Oplysningen om fortrydelsesretten skal i medfør af Lovens § 19, stk. 1, 2. pkt., gives, inden fortrydelsesretten begynder at løbe, jfr. Lovens § 16.

Fortrydelsesretten begynder i medfør af Lovens § 16 at løbe, når entreprenøren er blevet bundet, dvs. enten når entreprenøren har givet et salgstilbud, og dette er kommet frem til køberen eller nogen på dennes vegne uden at blive rettidigt tilbagekaldt, inden tilbudet er kommet til køberens kundskab, eller når entreprenøren har accepteret et af køberen afgivet tilbud, og accepten er kommet frem til køberen eller nogen på dennes vegne uden at blive rettidigt tilbagekaldt. Der henvises nærmere til bemærkningerne ovenfor under punkt 4.2.

9.4. Retsvirkning af manglende oplysning om Fortrydelsesret

Der er ikke i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. anført nogen retsvirkning af, at der ikke gives oplysning om fortrydelsesretten, eller at oplysningerne ikke er givet på den i Bekendtgørelse 950/1995 foreskrevne måde, bortset fra, at Lovens § 22 anordner *bødestraf* for overtrædelse af Lovens § 19, stk 1, medmindre strengere straf er forskyldt efter anden lovgivning. Der er (endnu) ikke knyttet nogen sanktion til ikke at give oplysning om fortrydelsesretten på den i Bekendtgørelse 950/1995 foreskrevne måde.

Dørsalgslovens § 7 bestemmer, at såfremt sælgeren ikke på mødet med forbrugeren har givet denne tydelig skriftlig oplysning om fortrydelsesretten, er *aftalen ikke bindende* for forbrugeren. Denne civilretlige retsvirkning er ikke knyttet til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 19, jfr. udtrykkeligt FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3032, og Betænkning 1110/1987 p. 153. Derimod anføres det i Betænkning 1110/1987 p. 154, at tilsidesættelse af oplysningspligten kan medføre erstatningsansvar, ligesom det vil indebære en overtrædelse af markedsføringsloven.

Som anført i AFSNIT 7, punkt 7.5, kunne det være naturligt at læse Lovens § 19, stk. 1, således, at fortrydelsesfristen ikke begynder at løbe, før den erhvervsdrivende har givet oplysning om fortrydelsesretten. Det er faktisk vanskeligt at se, hvorledes ordene kan forstås på anden måde. Det har imidlertid ikke været Justitsministeriets hensigt, at bestemmelsen skulle forstås således, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3032, som udtrykkeligt anfører, at 6-dages fristen løber, selv om bestilleren ikke har fået oplysning om fortrydelsesretten.

Baggrunden herfor er som anført i Betænkning 1110/1987 p. 153, at man ikke har fundet det rigtigt, at *den private sælger* skulle hæfte civilretligt for den erhvervsdrivendes tilsidesættelse af oplysningsforpligtelsen. Som anført i AFSNIT 7, punkt 7.5, forekommer argumentet ikke særlig vægtigt ved køb af en beboelsesbygning, men det er endnu vanskeligere at se, at et sådant hensyn overhovedet forekommer i de situationer, der er omfattet af Lovens Kapitel 3, hvor det er *entreprenøren selv*, der skal give oplysningen.

Afsnit 8. Fortrydelse i entrepriserforhold

Det er ved opførelse af bygninger til beboelse i endnu højere grad end ved køb af allerede opførte bygninger et spørgsmål, om retspraksis kan følge motivudtalelsen under hensyn til den tilsyneladende klare sproglige forståelse af Lovens § 19, stk. 1, hvorefter entreprenøren skal give bestilleren oplysning om fortrydelsesretten efter Kapitel 3, inden fortrydelsesfristen begynder at løbe.

Da viden om fortrydelsesretten ikke kan erstatte det præceptive krav om oplysning om fortrydelsesretten, er der som nævnt i AFSNIT 7, punkt 7.5, risiko for, at nogle bestillere undlader at give meddelelse om fortrydelse straks, fordi de – måske urigtigt – tror, at fortrydelsesfristen først begynder at løbe, når de har fået den foreskrevne oplysning fra entreprenøren.

10. Retsvirkninger af Fortrydelse

10.1. Aftalen bortfalder

Det anføres i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3028 og 3032, at den køber, der rettidigt udøver fortrydelsesretten i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v., skal være stillet, som der ikke var indgået nogen aftale. Udtalelsen har alene sigte på købsaftaler omfattet af Lovens Kapitel 2, og der er ikke et tilsvarende generelt udsagn om Lovens Kapitel 3.

Som anført ovenfor under punkt 8 kan man formentlig bedst beskrive retsvirkningen af fortrydelsen i Kapitel 3 således, at dermed annulleres både bestillerens og entreprenørens ret og pligt til naturalopfyldelse *for fremtiden*, uden at nogen af parterne i den anledning pådrager sig erstatningspligt over for den anden part.

Entreprenøren kan således kun kræve vederlag for arbejde, der er udført, inden fortrydelsen bliver meddelt, og kan ikke kræve erstatning for tabt fortjeneste ved entreprisens afbrydelse. Det er som nævnt en forudsætning for i det hele taget at kræve noget vederlag, at det var aftalt med bestilleren, at arbejdet skulle udføres på dette tidlige tidspunkt og arbejde, der allerede er udført i tillid til, at entreprenøren får opdraget, f.eks. projekteringsarbejde eller præfabrikeret af komponenter til byggeriet, kan som udgangspunkt ikke kræves vederlagt, jfr. punkt 8 ovenfor.

10.2. Rådgiverhonorar

For så vidt angår rådgiverhonorar ved salg af ejendom til beboelse, hvor køberen udnytter fortrydelsesretten, er det i § 20 i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. anført, at sælgeren er stillet, som om ejendommen ikke var solgt.

Bestemmelsen kan ikke uden videre overføres til Lovens Kapitel 3, allerede fordi den alene angår honorar til *sælgerens* professionelle rådgivere.

Om honorar til *køberens* professionelle rådgivere kan henvises til bemærkningerne i AFSNIT 7, punkt. 8. Det dér anførte kan tjene som vejledning også for honorarkrav fra *bestillerens* professionelle rådgivere.

11. Stempel

Stempelpligt indtræder i medfør af stempelovens § 2, når et i øvrigt stempelpligtigt dokument oprettes. En entrepriseaftale oprettes ved afgivelse af tilbud, der accepteres af den anden part.

Et tilbud i sig selv er ikke stempelpligtigt, jfr. Stempelovens § 7, men accepten medfører, at der foreligger en entrepriseaftale, som er stempelpligtig i medfør af Stempelovens § 50 med 1% af entreprisensummen. Køb af materialer skal i medfør af Stempelovens § 41 ligeledes stemples med 1% af købesummen, hvis den overstiger 50.000 kr., da mindste stempel er 50 kr.

Det er uden betydning for stempelafgiften, om entrepriseaftalen er endelig eller betinget, jfr. udtrykkeligt Stempelovens § 8, som yderligere fastslår, at stempelpligten ikke bortfalder, selv om aftalen bortfalder eller ikke opfyldes.

Med disse regler ville der blive pålagt parterne en ekstra omkostning ved indgåelse af entrepriseaftale, hvor bestilleren gør brug af fortrydelsesretten, idet den senere fortrudte entrepriseaftale ville blive stempelpligtig.

Det ville normalt være bestilleren, der skulle betale stempelbeløbet, men i sidste ende beror det på parternes aftale.

I medfør af Stempelovens 29, stk. 1, kunne stempelmyndigheden også tidligere godtgøre et erlagt stempel, hvis det stempelpligtige retsforhold ikke er kommet til eksistens eller annulleres uden erstatning. Tilsvarende kan det tillades, at et ellers stempelpligtigt dokument ikke stemples.

Godtgørelse af eller fritagelse for stempel var dog i alle tilfælde afhængig af administrativ bevilling og ikke et retskrav. Uanset der i cirk. nr. 159 af 31. juli 1969 § 24 er givet nærmere regler om, hvorledes Stempelovens § 29 praktiseres, er der dog tale om et bevillingsspørgsmål.

For at undgå, at stempelrefusion skal være et bevillingsspørgsmål, således at der ikke er usikkerhed om, hvorvidt stempelfrihed indrømmes, har Lovens § 24 indsat sålydende bestemmelse i Stempelovens § 29, stk. 1, 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.

Efter denne bestemmelse kan stemplet på entreprisekontrakten eller købekontrakt vedrørende byggematerialer bortfalde eller kræves godtgjort.

Afsnit 8. Fortrydelse i entrepriseforhold

Bestemmelsen har størst betydning for skødestemplet, men finder altså også anvendelse på det mere beskedne stempel, der kan udløses i entrepriseforhold. Der henvises til bemærkningerne i AFSNIT 7, punkt 9.

Som anført i AFSNIT 7, punkt 9, må det lægges til grund, at stempelgodtgørelse principielt kan indrømmes også ved pantebreve, herunder ejerpantebreve, der udstedes i forbindelse med den entrepriseforhold, der bortfalder ved bestillerens fortrydelse. Hvis der udstedes ejerpantebreve eller andre pantebreve i bestillerens faste ejendom eller løsøre for at finansiere entreprisens summen, foreligger der imidlertid ikke en sådan tilknytning til den aftale, der fortrydes, at der med støtte i Stempellovens § 29, stk. 1, 2. pkt., er krav på stempelrefusion. Sådanne pantebreve bortfalder ikke som følge af fortrydelsen, men kun hvis køberen beslutter det, og det må da bero på bevillingspraksis, om stempelbeløbet kan bortfalde.

Derimod må stempelpligten vedrørende en på købers foranledning udstedt bankgaranti eller for entreprenørens transport i entreprisens summen bortfalde, når bestilleren fortryder, således at der ikke er nogen entreprisensum at garantere betalingen af eller borttransportere.

AFSNIT 9

Formidling af fast ejendom – rådgivning

1. Rådgivning til sælger

1.1. Ejendommens Salgspris

1.1.1. Normalejendommen

En ejendomsformidler har efter Lov om Omsætning af Fast Ejendom, § 3, en forpligtelse til at værdiansætte ejendommen til den kontantpris, som den skønnes at kunne sælges for inden for en bestemt periode. Ejendomsformidleren skal herved tage hensyn til markedsforholdene, ejendommens beliggenhed og indretning og bygningernes alder og tilstand.

Ejendomsformidleren må normalt gå ud fra, at ejendommen er i almindelig god stand. Det fremgår af Lov om Omsætning af Fast Ejendom § 14, at formidleren i fornødent omfang skal foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger vedrørende ejendommen med henblik på, at udkast til købsaftale (slutseddel) indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter. Hvis ejendomsformidleren bliver opmærksom på, at ejendommen trænger til ekstraordinær istandsættelse, må det oplyses i salgsmaterialet og salgsprisen fastsættes derefter.

Selv om ejendomsformidleren ikke kan konstatere usædvanlige forhold ved ejendommen og ikke har særlig grund til at tro, at ejendommen har skjulte mangler eller på anden måde afviger fra sædvanlig standard, skal formidleren i medfør af Lov om Omsætning af Fast Ejendom § 13 rådgive både sælger og køber om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen. Denne bestemmelse er givet, før Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. forelå, og er blevet endnu mere aktuel efter muligheden for at indhente en autoriseret tilstandsrapport og ved supplerende oplysning om muligheden for at tegne ejerskifteforsikring opnå, at sælgeren fritages for sædvanligt mangelsansvar for fysiske mangler ved bygningen.

Ejendomsformidleren, der repræsenterer sælgeren, er interesseret i, at sælgeren opnår en så høj pris for ejendommen som muligt, men er dog på den anden side ikke interesseret i, at ejendommen udbydes til en så høj pris, at der ikke melder sig nogen interesserede købere.

Det kan overvejes, om sælgeren kan kræve erstatning hos formidleren for sit tab ved, at ejendommen ikke bliver solgt – eller ikke solgt tilstrækkelig hurtigt – fordi formidleren sætter en for høj pris. I så fald må formidleren selv bære omkostningerne ved de forgæves salgsbestræbelser, hvis sælgeren er forbruger, jfr. Lov om Omsætning af Fast Ejendom, § 11, stk. 2, og sælgeren lider derfor ikke noget tab i den forbindelse. Formidlingsaftaler for erhvervsdrivende sælgere er derimod ikke omfattet

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

af Lov om Omsætning af Fast Ejendom, og det kan i sådanne tilfælde aftales, at sælgeren skal betale formidlerens faktiske omkostninger og måske også et passende arbejdsvederlag, uanset ejendommen ikke bliver solgt. Hvis sælgeren blot ønskede at sælge ejendommen bedst muligt, kan det ikke udelukkes, at ejendomsformidleren selv må bære de forgæves salgsmkostninger også i forhold til en erhvervsdrivende sælger. Derimod kan der næppe kræves erstatning for *lucrum cessans* – f.eks. liggeomkostninger, indtil ejendommen bliver solgt – medmindre formidleren har udvist særlig grov uagtsomhed med prisfastsættelsen.

Er prisen sat for lavt, og må det betragtes som en faglig fejl fra formidlerens side, eventuelt som en bevidst handling for at få ejendommen solgt hurtigt, er det mere nærliggende at kræve erstatning hos ejendomsformidleren for det manglende provenu. Der må dog også her udvises betydelig forsigtighed med at pålægge erstatningsansvar, navnlig ud fra bevismæssige overvejelser og adækvanssynspunkter, således at der kun kan blive tale om erstatning, hvis der foreligger en væsentlig afvigelse fra, hvad der må anses for den rigtige handelsværdi, og således at kun afvigelsen fra den margin, som må indrømmes ved vurderingen, skal erstattes, jfr. AFSNIT 3, punkt 2.2. Der kan henvises til

Ufr 1993.52 H (*Ufr 1993 B.217*): En ejendomsmægler vurderede en erhvervs ejendom til kr. 2.300.000, hvorefter ejendommen blev solgt til A for denne pris. A solgte kort efter ejendommen videre til B for kr. 3.400.000. Da ejendomsmæglerens vurdering ikke havde været fagmæssig forsvarlig, måtte han betale en erstatning på kr. 500.000.

Det følger af Lov om Omsætning af Fast Ejendom § 24, stk. 2, at sælgeren, ud over erstatning for det dokumenterede tab ved, at salgsprisen er vurderet for højt, har mulighed for at kræve en *rimelig godtgørelse*. Bestemmelsen, der er nærmere omtalt i AFSNIT 3, punkt 7.2, er sålydende:

§ 24. Stk. 3. pkt. Har forbrugeren i god tro handlet i tillid til rigtigheden af en værdiansættelse, og afviger denne væsentligt fra den korrekte værdiansættelse, har forbrugeren krav på en rimelig godtgørelse af forskellen.

Der henvises yderligere til *Morten Samuelsson*, Ejendomsmægleransvar, p. 203 ff., og *Morten Samuelsson & Kjeld Søgaard*, Rådgiveransvaret, p. 147 f., hvor det anføres, at der sjældent har været tvivl om, hvornår der har foreligget en fejl fra ejendomsformidlerens side, som har været ansvarspådragende, men derimod at bestemme sælgerens tab ved den begåede fejl, idet der oftest alene er tale om *skuffede forventninger*. Det er disse skuffede forventninger, der nu er hjemmel til at yde en rimelig godtgørelse for, men hjemlen bør benyttes med betydelig forsigtighed.

1.1.2. Tilstandsrapport

I medfør af Lov om Omsætning af Fast Ejendom § 13 skal ejendomsformidleren rådgive sælgeren – og køberen – om muligheden for at for udført et huseftersyn og få udstedt en tilstandsrapport. Tilstandsrapporten skal redegøre for husets afvigelse fra normaltilstanden, og på grundlag heraf kan ejendomsformidleren foretage de

Afsnit 9. Formidling af fast ejendom – rådgivning

justeringer – positivt eller negativt – i den normale prisfastsættelse, som rapporten giver anledning til. Ud over den direkte økonomiske betydning, der må tillægges tilstandsrapporten, må formidleren tage stilling til, om der i prisfastsættelsen bør indlægges et yderligere afslag, som må indrømmes køberen for det forhold, at sælgeren fritages for hæftelsen for de skjulte mangler, når sælgeren yderligere giver oplysning om ejerskifteforsikring, men overlader det til køberen at betale præmien for og selvrisikoen i forbindelse med sådan ejerskifteforsikring, køberen kan tegne for at limitere sin egen risiko for de skjulte mangler.

Såfremt sælgeren ikke efterkommer formidlerens opfordring til at indhente en tilstandsrapport, må formidleren på grundlag af sin egen besigtigelse af ejendommen danne sig et indtryk af, hvorledes ejendommens tilstand er sammenlignet med normalejendommen. Der bliver da ikke tale om at tage hensyn til en kompensation for mangelsfritagelse, idet sælgerens mangelshæftelse bevares fuldt ud, når han ikke overgiver køberen en tilstandsrapport.

Det kan ikke antages, at formidleren på eget initiativ har en forpligtelse til at gøre en bemærkning i salgsoptillingen om, at der ikke er indhentet tilstandsrapport, men rejser køberen spørgsmålet, må der naturligvis svares sandfærdigt. Er der udført huseftersyn og udarbejdet tilstandsrapport, *skal* formidleren imidlertid gøre også køberen bekendt med den, jfr. Lov om Omsætning af Fast Ejendom § 13, nr. 2).

Er sælgeren ikke tilfreds med en foreliggende rapports konklusioner, må formidleren alligevel insistere på at få rapporten udleveret, så han foretage vurderingen af ejendommen på det foreliggende grundlag. Nægter sælgeren at udlevere rapporten, eller forlanger han, at formidleren skal undlade at tage hensyn til det i rapporten anførte, handler formidleren som nævnt i strid med Lov om Omsætning af Fast Ejendom § 13, nr. 2), hvis han giver efter for et sådant krav, og han kan pådrage sig erstatningsansvar over for køberen, der bliver skuffet, når han konstaterer, at tilstandsrapporten indeholdt kritiske bemærkninger om ejendommen, som er holdt skjult for køberen.

Hvis sælgeren mener, at den bygningssagkyndige har begået fejl ved huseftersynet, eller at hans beskrivelse af forholdene ikke loyalt afspejler ejendommens tilstand, må sælgeren foreholde den bygningssagkyndige dette og bede ham berigtige forholdet. Er der tale om en objektivt korrekt beskrivelse, som imidlertid fremtræder på en negativ måde, og vil den bygningssagkyndige ikke rette formen, må sælgeren forsøge at forklare formidleren, at der ikke er noget reelt i tilstandsrapportens tilsyneladende kritiske punkter, således at formidleren kan stå inde for sin vurdering på trods af tilstandsrapporten. Hvis sælgeren ikke kan overbevise sin egen formidler, vil han have en vanskelig sag, hvis der senere bliver gjort mangelskrav gældende fra køberens side.

Hvis formidleren bliver mødt med et krav om, at tilstandsrapporten skal undertrykkes, må den naturlige reaktion i almindelighed være, at formidleren frasiger sig hvervet. Som anført i AFSNIT 3, punkt 2, er det heller ikke nogen god idé for sælger at undertrykke tilstandsrapporten.

1.1.3. Retsvirkning af Tilstandsrapport

Som anført i AFSNIT 2, punkt 2.5.4 er retsvirkningen af, at sælgeren overgiver tilstandsrapporten til køberen og i øvrigt opfylder betingelserne i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v., set fra sælgerens side navnlig følgende:

- 1) Køberen kan ikke rejse noget krav overhovedet vedrørende de fejl og mangler, der er anført i tilstandsrapporten. Disse fejl og mangler skal der tages hensyn til ved prisfastsættelsen.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

- 2) Køberens krav mod sælgeren er endeligt bortfaldet, uanset at muligheden for at kræve dækning under ejerskifteforsikringen er begrænset til forsikringstiden og af eventuelle forbehold i policen.
- 3) Køberen kan ikke rejse krav mod sælgeren, selvom sælgeren skulle have handlet uagtsomt, medmindre sælgerens adfærd kan betegnes som svigagtig eller groft uagtsomt.
- 4) Køberens krav mod sælger vedrørende bygningens fysiske tilstand bortfalder dog kun i det omfang, de pågældende egenskaber har været genstand for huseftersyn og er omfattet af tilstandsrapporten.
- 5) Køberens afkald på sælgerens mangelshæftelse angår kun bygningens fysiske tilstand, mens f.eks. vanhjemmelsansvaret, ansvar for ulovlige bygningsindretninger og mangelshæftelse for andre bygninger og indretninger på ejendommen og for selve grunden ikke berøres.
- 6) Sælger kan fortsat påtage sig ansvar for konkrete egenskaber ved ejendommen på områder, der falder ind under tilstandsrapporten, hvis sælger har afgivet garanti derfor.

Det kan navnlig være vigtigt for køberen at vide, at han kan få en garanti fra sælgeren, som går forud for det generelle afkald på mangelsbeføjelser, jfr. nedenfor under punkt 3.3.1.

1.1.4. Rådgivning om Tilstandsrapport

Ejendomsformidleren skal ikke blot redegøre for muligheden for at få foretaget huseftersyn og udarbejdet tilstandsrapport, som kan danne grundlag for sælgers og formidlerens vurdering af ejendommens handelsværdi, men også rådgive om den særlige retsvirkning, der i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. er knyttet til bl.a. at overgive køberen en på den foreskrevne måde udarbejdet tilstandsrapport.

Ejendomsformidleren må derfor sammen med sælgeren vurdere, hvilke forhold der kan tænkes at ville komme frem i en tilstandsrapport, og om en fremlæggelse af en sådan rapport har større negativ indflydelse på en købers vurdering af prisen end det forhold, at sælger ikke fremlægger en tilstandsrapport. Med i vurderingen skal også være, at den pris, sælgeren kan opnå, fordi det under iagttagelse af den loyale oplysningspligt lykkes at få køberen til at vægte de positive sider ved ejendommen højere end dens skavanker, ikke nødvendigvis er den endelige pris, idet sælgeren herefter i 20 år er udsat for, at køberen vil fremsætte mangelskrav vedrørende forhold, sælgeren ikke har nævnt, enten fordi han alligevel burde have gjort det, eller fordi køberen findes at have krav på et forholdsmæssigt afslag, uanset sælgeren ikke har tilsidesat den loyale oplysningspligt. Hertil kommer omkostninger og besvær ved en tvist og mulig retssag med køberen.

Med al respekt for ejendomsformidlers dygtighed må det konstateres, at de ikke er uddannet til at foretage et huseftersyn som det, der skal foretages, hvis reglerne i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. skal finde anvendelse, og sælgeren er måske heller ikke selv i stand til at vurdere, om tegn på truende skader er noget, der bør nævnes for ejendomsformidleren og køberen. Sælgeren er måske slet ikke klar over, at et forhold er tegn på en truende skade, uanset en domstolsafgørelse senere vil konstatere, at han burde have indset dette og derfor også loyalt oplyst køberen derom. Selvom sælgeren har den holdning, at hans ejendom er i perfekt stand, således at han ikke vil kunne mødes med noget mangel-

skrav, hvorfor en tilstandsrapport blot indebærer en overflødig omkostning, kan han ikke se bort fra, at hans ord vil have endnu større vægt, hvis det bekræftes af en tilstandsrapport. Hertil kommer, at sælgeren af gode grunde ikke kan kende noget til de skjulte fejl, som heller ikke kommer frem i tilstandsrapporten. For disse fejls vedkommende kan *kun* overgivelse af tilstandsrapport, oplysning om ejerskifteforsikring og oplysning om retsvirkningerne heraf inden købsaftalens indgåelse sikre sælger mod mangelskrav fra køberen. Der er end ikke mulighed for, at sælgeren kan frigøre sig for hæftelsen ved en passende ansvarsfraskrivellesklausul, selv om køberen måtte være indstillet på at acceptere en sådan, idet retspraksis ikke anerkender en ansvarsfraskrivellesklausul af mere generelt indhold, og andet er ikke muligt vedrørende skjulte fejl og mangler.

Da sælgeren ikke kan forvente at sælge sin ejendom til en højere pris, end den er værd for en gennemsnitskøber, der har samme kendskab til ejendommens fysiske tilstand som sælgeren, bør han også være indstillet på at overgive køberen en tilstandsrapport, som kan give køberen denne viden på en langt bedre måde end gennem sælgerens subjektive oplysninger om ejendommen. Er der fejl og mangler ved ejendommen, som køberen konstaterer og gør gældende rettidigt, vil sælgeren have langt vanskeligere ved til den tid at argumentere for, at det ikke ville have påvirket prisen, selv om køberen havde været bekendt med forholdene. Der er trods alt ikke tale om bagateller, når der kan gives forholdsmæssigt afslag. Hvis sælgeren har den opfattelse, at kendskab til fejlene ikke påvirker prisen, bør han oplyse køberen om disse fejl, så køberen ikke bliver skuffet. Det er erfaringen, at købere, som først har bestemt sig for, at de gerne vil købe et bestemt hus, er meget dårlige til at forhandle pris, så sælgerens vurdering af, hvad der påvirker prisen på salgstidspunktet er formentlig i mange tilfælde meget rigtig. Men det er en helt anden situation, når køberen har købt huset og vil have et forholdsmæssigt afslag. Der kan han risikofrit stille meget betydelige krav og udvise stor fasthed.

Konklusionen må derfor være, at ejendomsformidleren i det helt overvejende antal tilfælde bør råde sælgeren meget stærkt til at *indhente en tilstandsrapport* og overgive den til køberen, inden købsaftalen indgås. Samtidig må formidleren rådgive om de andre foranstaltninger, sælger skal træffe for at opnå den gunstige retsvirkning af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 2, stk. 1, herunder behovet for at indhente tilbud på ejerskifteforsikring og give køberen oplysning derom og oplysning om retsvirkningerne af, at sælgeren overgiver tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring til køberen, ligeledes inden købsaftalen indgås. Der henvises herom til bemærkningerne i AFSNIT 4, punkt 3.2.2.

1.2. Provenu til sælger

Formidleren skal i medfør af Lov om Omsætning af Fast Ejendom § 20 beregne, hvad provenuet af salget til den af ejendomsformidleren foreslåede kontantpris vil blive. Formidleren skal foretage en særskilt beregning af salgsprovenuet alt efter, om ejendommen sælges til kontantprisen eller med overtagelse af lån. Rigtigheden af

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

denne provenuberegning er formidleren objektivt ansvarlig for, jfr. lovens § 24, stk. 2, der er sålydende:

§ 24. Stk. 2. Er der til skade for forbrugeren foretaget en forkert beregning af provenu ved salg, jfr. § 20, 3. pkt., og er forbrugeren i god tro, har forbrugeren krav på godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og den korrekte beregning.

Der henvises til bemærkningerne til denne bestemmelse i AFSNIT 3, punkt 7.2.

Ved opgørelsen af provenuet må formidleren naturligvis tage udgangspunkt i den skønnede salgspris for ejendommen.

Heri indgår som nævnt under punkt 1.1.2 også den økonomiske betydning af en tilstandsrapport og det eventuelle yderligere afslag, sælgeren må indrømme køberen for at blive fritaget også for hæftelsen for de skjulte mangler og for præmien for og selvriskoen i forbindelse med den ejerskifteforsikring, køberen kan tegne for at limitere sin egen risiko for de skjulte mangler.

Et krav om, at sælger skal betale selvriskoen for ejerskifteforsikringen, er imidlertid ikke sagligt begrundet. Også når sælger har sædvanligt mangelsansvar, må køber være forberedt på at skulle tåle visse fejl og mangler ved ejendommen uden at kunne kræve økonomisk kompensation hos sælgeren derfor.

Ved opgørelse af provenuet i tilfælde, hvor en del af købesummen berigtiges ved optagelse af nyt ejerskiftelån eller udstedelse af sælgerpantebreve, må ejendomsformidleren tage sit udgangspunkt i kursniveauet på opgørelsesdagen og bør ikke alene tage forbehold for kurssvingninger, men også vejlede sælger om, hvorledes der kan opnås hel eller delvis kurssikring.

Skal der optages et ejerskiftelån som kontantlån, vil sælgeren få sit kontantprovenu heraf, uanset hvorledes obligationskurserne udvikler sig, men faldende kurser betyder højere renteudgifter for køberen. Optages der i stedet et obligationslån med en bestemt hovedstol, således at sælgeren som en del af købesummen modtager disse obligationer, bliver provenuet afhængig af obligationskurserne, når obligationerne realiseres, mens køberens lånerente ikke påvirkes.

Det er ejendomsformidleren, der skal rådgive både sælger og køber om disse mekanismer og i givet fald henvise dem til at søge yderligere rådgivning hos realkreditinstituttet eller i et pengeinstitut for at afdække denne risiko, jfr. *Morten Samuelsson, Ejendomsmægleransvar*, p. 215 ff.

Andre poster, der skal indgå i provenuberegningen, er dels omkostninger ved ejendomshandlen og dens berigtigelse, dels indfrielse af lån i ejendommen, der ikke skal overtages af køberen.

Også for sådanne lån må provenuberegningen gå ud fra nogle forudsætninger om kursen. Det må herved erindres, at nogle obligationsserier er inkonvertible og derfor ikke kan indfris til max. pari kurs. Det samme er tilfældet med visse private navnlig højtforrentede pantebreve. Endelig må der tages hensyn til et indekstillelæge på indeksobligationer/-pantebreve.

Afsnit 9. Formidling af fast ejendom – rådgivning

Om fejl i provenuberegningen kan henvises til *Morten Samuelsson*, Ejendomsmægleransvar, p. 50 ff. og p. 220 f.

2. Ejendomsformidlerens Undersøgelser

2.1. Materiale

Med henblik på udarbejdelse af salgsopstillingen og udkast til købsaftale skal ejendomsformidleren i medfør af Lov om Omsætning af Fast Ejendom § 14 i fornødent omfang foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger vedrørende ejendommen.

Ud over tilstandsrapporten drejer det sig navnlig om

- Tingbogsattest
- Ejendommen påhvilende pantehæftelser, herunder også pantehæftelser, som må påregnes indfriet og vilkårene herfor
- Vilkår for betaling af ejerskifteafdrag eller -gebyr på pantebreve
- Eventuelle usædvanlige servitutter
- BBR-meddelelse
- Kommuneoplysningsskema
- Varmesynsrapport
- Byggetilladelse/ibrugtagningstilladelse
- Matrikelkort og andre kort og tegninger
- Utinglyste aftaler vedrørende ejendommen, som formidleren er blevet bekendt med, f.eks. lejekontrakter, forsyningsaftaler, abonnementskontrakter
- Grundejerforeningsvedtægter o.lign.
- Forsikringspolicer og -betingelser, herunder muligheden for at fortsætte forsikringerne
- Opkrævning vedrørende og kvittering for betalte ejendomsskatter, terminsydelser, forsikringspræmier og andre poster, som indgår i refusionsopgørelsen.
- For ejerlejligheder yderligere ejerforeningsvedtægter og referat af de seneste års generalforsamlinger og meddelelser til ejerlejlighedsejerne.

Selv om køber ikke nødvendigvis skal indtræde i alle disse forpligtelser, giver det et billede af, hvad køber skal være forberedt på ved køb af denne ejendom.

Disse oplysninger vil indgå i salgsopstillingen og udkast til købsaftale og derfor i hvert fald i et vist omfang være oplysninger, der indgår i grundlaget for mangelsbedømmelsen, men også i beslutningsgrundlaget i øvrigt. Der henvises nærmere til den samlede gennemgang af indholdet af dette materiale til *Morten Samuelsson*, Ejendomsmægleransvar, p. 100 ff.

2.2. Salgsaftale

Ejendomsformidleren skal på grundlag af sin vurdering af ejendommen og de om ejendommen indhentede oplysninger udarbejde en salgsaftale, som kan danne grundlag for parternes aftale om overdragelse af ejendommen. Den salgspris, der fremgår af salgsaftalen, er ikke nødvendigvis den pris, formidleren har vurderet ejendommen til, idet sælgeren suverænt bestemmer, hvilken pris ejendommen skal udbydes til.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Formidleren er i forhold til sælgeren heller ikke berettiget til at afsløre over for køberen, hvad formidleren har vurderet ejendommen til.

Når salgsprisen er fastsat, skal formidleren endvidere fremkomme med forslag til finansiering ved overtagelse af de i ejendommen indestående prioriteter og supplerende finansiering, og eventuelt yderligere ved alternativ finansiering. Hertil kommer, at der altid skal redegøres for de økonomiske vilkår, hvis købesummen berigtiges kontant, således at køberen selv står for finansieringen.

Nettoprovenuet til sælger er det samme, hvad enten køber overtager indestående lån eller selv skaffer finansieringen. Formidleren kan ikke oplyse køberen om, hvad finansieringsomkostningerne for køberen vil være, men formidleren bør i sin rådgivning gøre opmærksom på, at der er omkostninger forbundet med køberens egen finansiering, som ellers ville være indeholdt i salgsopstillingen.

Når ejendomsformidleren har udarbejdet udkast til salgsaftale, kan sælgeren ønske at forelægge den for sin advokat, revisor, pengeinstitut eller andre rådgivere for at indhente deres råd om salget som sådant og navnlig hvorledes sælgeren vil være stillet, hvis salget gennemføres på de anførte vilkår.

Det kan dels være tale om den skattemæssige behandling af salgssummen eller en eventuel fortjeneste i forhold til sælgerens anskaffelsespris. Når der er tale om salg af egen bolig, opstår der sjældent noget skattemæssigt spørgsmål.

Der må også tages stilling til, om ejendomshandlen økonomisk kan hænge sammen. Er ejendommen overbelånt, må der enten være en løsning på, hvorledes den manglende kapital til indfrielse af ejendommen påhvilende pantehæftelser kan fremskaffes, eller søges kontakt med pantthaverne for at opnå deres tilsagn om enten helt at kvittere det udækkede krav eller i hvert fald relaxere ejendommen og nøjes med et personligt krav for det udækkede tilgodehavende. Ellers opstår vanhjemmel.

2.3. Ansvar

Formidleren og de øvrige rådgivere er professionelt ansvarlige for deres bistand til sælgeren i forbindelse med udarbejdelse af og rådgivning om salgsaftalen.

Efter 1. januar 1996 er det en del af denne rådgivning at gøre sælger opmærksom på muligheden for at lade foretage huseftersyn og få udarbejdet tilstandsrapporter, men således at sælgeren da må være indstillet på at overgive denne tilstandsrapport til køberen. Der henvises til bemærkningerne ovenfor under punkt 1.1.4.

Hvis ejendomsformidleren enten helt undlader at gøre opmærksom på muligheden for at få udarbejdet en tilstandsrapport, og hvad retsvirkningerne er af at overgive en sådan til køberens inden købsaftalens indgåelse tillige med oplysning om ejerskifteforsikring og retsvirkningen heraf, eller rådgiver forkert om betingelserne i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. eller retsvirkningerne i henhold til Loven, vil ejendomsformidleren kunne blive draget til ansvar for sælgerens tab. Giver ejendomsformidleren f.eks. udtryk for, at køberen blot skal have meddelelse om, at der er en tilstandsrapport, som vil blive udleveret på forlangende, eller at ejerskifteforsikringen kan tegnes lige indtil overtagelsesdagen, således at sælgeren ikke får mulighed for at blive fritaget for mangelshæftelsen i medfør af

Afsnit 9. Formidling af fast ejendom – rådgivning

Lovens § 2, stk. 1, må ejendomsformidleren dække køberens krav, når han ikke bliver dækket forsikringsmæssigt.

Ejendomsformidleren skal dække det fulde krav, sælgeren bliver mødt med, herunder også det beløb, der ellers skulle have været båret af køberen selv som selvrisiko over for forsikringsselskabet. Også dette beløb indgår i køberens tab, og ejendomsformidleren skal friholde sælgeren for dennes fulde tab.

Om et muligt krav fra køberen, fordi han ikke har tegnet ejerskifteforsikring i tide, og kravet mod sælgeren alligevel er bortfaldet i medfør af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v., § 2, stk. 1, henvises til bemærkningerne nedenfor under punkt 3.4.2. Man kan også tænke sig den situation, at køberen har tegnet den ejerskifteforsikring, som blev tilbudt på grundlag af den udarbejdede tilstandsrapport, men hvor tilstandsrapporten ved en fejl, ejendomsformidleren hæfter for, ikke er blevet udleveret rettidigt til køberen, hvorfor køberen har bevaret sine krav mod sælgeren. Problemet er da reduceret til den selvrisiko, køberen må betale, og som han kan kræve erstattet hos sælgeren, hvis der bortset fra forsikringen ville have været et krav mod sælgeren for den pågældende mangel.

Også andre rådgivere og navnlig sælgerens advokat kan blive bedt om at udtale sig om, hvorledes sælgeren skal gå frem for at sikre sig fritagelse for mangelshæftelsen i Lovens § 2, stk. 1. Deres ansvar vil være det samme som ejendomsformidlerens.

3. Rådgivning til køber

3.1. Salgsopstilling og Salgsaftale

Uanset ejendomsformidleren er engageret af og fortrinsvis varetager sælgerens interesser, har ejendomsformidleren også pligt til at varetage køberens interesser, når køberen ikke er repræsenteret ved en anden ejendomsformidler eller anden professionel rådgiver, f.eks. en advokat.

Ejendomsformidleren må således gennemgå salgsopstillingen og det udarbejdede udkast til salgsaftale med køberen og sikre sig, at køberen har forstået, hvad den samlede købesum er, hvad der bruges til betaling af den del af købesummen, der ikke berigtiges ved overtagelse af indestående lån, i hvilket omfang køberen må påregne at skulle skaffe disse midler på anden måde end ved yderligere belåning af ejendommen, hvilke beløb der herudover skal fremskaffes til dækning af omkostninger, køber må påregne at skulle bære ved selve ejendomshandlen, herunder forventet størrelse af refusionsopgørelsen og i hvis favør dennes saldo er, samt de årlige brutto- og nettoudgifter ved at sidde i ejendommen til den i salgsopstillingen anførte pris.

Køberen skal gøres opmærksom på, at den beregnede brutto- og nettoudgift er baseret på det på beregningstidspunktet kendte rente- og kursniveau. Hvis der ikke foretages kurssikring, og der ikke i købsaftalen indsættes en garanti for, at netto- og/eller bruttoudgiften ikke kommer til at variere med mere end en bestemt procentdel, kan køberens forudsætninger blive skuffet i ikke uvæsentlig grad.

Der henvises til bemærkningerne om beregningerne af provenuet for sælger, ovenfor punkt 1.2.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Det er også vigtigt, at ejendomsformidleren gør køberen opmærksom på, om hans underskrift på slutsedlen betyder, at der straks er indgået en endelig og bindende aftale – bortset fra fortrydelsesretten – eller om der alene er tale om et tilbud, samt hvor lang acceptfrist sælgeren har til rådighed, og hvornår den første kontante udbetaling skal falde.

I medfør af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 7, stk. 2, kan køberens tilbud tilbagekaldes, indtil det er accepteret af sælgeren, jfr. AFSNIT 7, punkt 3. Der er ingen pligt til særskilt at gøre køberen opmærksom på denne regel, men han rådgivere bør være opmærksom på denne mulighed for at træde tilbage fra købsaftalen, uden at det udløser godtgørelse til sælgeren.

Om fortrydelsesretten henvises til bemærkningerne nedenfor punkt 3.5.

3.2. Tilstandsrapport

Ejendomsformidleren har i medfør af Lov om Omsætning af Fast Ejendom en selvstændig forpligtelse til at rådgive også køberen om muligheden for og retsvirkningen af at få foretaget en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, jfr. §§ 3 og 13.

Der er væsentlig forskel på, om køberen får foretaget sin egen byggetekniske gennemgang af ejendommen eller får overgivet en af sælgeren indhentet tilstandsrapport. Køberens egen rapport tjener alene til at bringe køberen i ond tro om fejl og mangler vedrørende ejendommen, således at han i medfør af princippet i kbl. § 47 ikke kan påberåbe sig disse over for sælgeren som mangler, men alene lade dem indgå i argumentationen for at få prisen reduceret. Bortset derfra har sælgeren det fulde mangelsansvar.

Herudover kan køberen eventuelt indhente tilbud på ejerskifteforsikring, der dækker de skjulte mangler ved ejendommen bortset fra eventuelle dækningsforbehold fra forsikringsselskabets side.

Den af sælgeren indhentede tilstandsrapport har de under punkt 1.1.3 nævnte retsvirkninger, når de yderligere betingelser i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. er opfyldt, herunder at der er givet oplysning om ejerskifteforsikring og om retsvirkningerne deraf.

Ejendomsformidleren skal derfor snarere rådgive køberen om hans eventuelle interesse i, at sælgeren indhenter en tilstandsrapport, hvis den ikke allerede foreligger. For det første er sælgerens medvirken under alle omstændigheder nødvendig, og køberen opnår derved, at sælgeren betaler for tilstandsrapporten, og formentlig også, at køberen samtidig får tilbudt forsikringsdækning for de skjulte mangler gennem en ejerskifteforsikring. Er det alene køberen, der under besigtigelse af ejendommen får rådgivning om værdien af at få foretaget en bygningsteknisk gennemgang af ejendommen, vil hans ønske derom formentlig ofte blive afvist af sælgeren, som ikke vil udsætte salgsforhandlingerne på dette, navnlig ikke hvis der samtidig er flere interesserede købere.

I den situation har køberen alligevel interesse i at få foretaget den bygningstekniske gennemgang af ejendommen, således at han får et bedre grundlag for at vurdere, om han skal udnytte fortrydelsesretten, som ejendomsformidleren også skal oplyse ham om, jfr. punkt [3.5] nedenfor.

3.3. Mangelshæftelse

Er der mangler ved ejendommen, som ikke er af en sådan karakter, at de giver køber hæveadgang, men dog ret til at kræve *forholdsmæssigt afslag* i købesummen eller *erstatning* hos sælger, har køber kun et usikret krav mod sælger. Ved at gå frem efter Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. kan sælger imidlertid blive fritaget for mangelskrav, der vedrører fysiske fejl ved bygningen, når sælger ikke har ydet garanti derfor og ikke har udvist svig eller grov uagtsomhed.

3.3.1. Fysiske mangler ved Bygningen

Betingelserne for, at sælgeren kan påberåbe sig Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 2, stk. 1, er nærmere omtalt i AFSNIT 2.

Som anført i AFSNIT 2, punkt 6.2, skal følgende være opfyldt:

- Der skal foreligge en *beboelsesejendom*;
- Beboelsesejendommen skal have tjent som *bolig for sælgeren eller* være bestemt til *bolig for køberen*;
- Der skal foreligge en *tilstandsrapport* udarbejdet af en *beskikket bygningssagkyndig* på et *autoriseret skema*;
- Tilstandsrapporten skal *udleveres af sælgeren* til køberen;
- Tilstandsrapporten må *ikke* være mere end *6 måneder gammel*, når den udleveres til køberen;
- Tilstandsrapporten skal udleveres til køberen, *inden køberen binder sig*;
- Sælgeren skal overgive køberen tilbud fra et forsikringsselskab på tegning af *ejerskifteforsikring*, der opfylder lovens mindstekrav, eller oplysning om konkrete forhold ved ejendommen, der er til hinder for tegning af ejerskifteforsikring;
- Oplysning om ejerskifteforsikring skal udleveres til køberen, *inden køberen binder sig*;
- Sælgeren skal give køberen *oplysning om retsvirkningen* af Lovens § 2, stk. 1, inden køberen binder sig.

3.3.2. Andre faktiske og retlige mangler

De faktiske og retlige mangler, sælger under alle omstændigheder hæfter for, er anført i AFSNIT 2, punkt 6.2 som følger:

- Forhold, der ikke vedrører bygningens fysiske tilstand, f.eks. jordbundsforhold, forurening og lignende;
- Forhold, der først er opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse, og som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen;
- Forhold omfattet af sælgerens individuelle garanti;
- Forhold sælgeren har været bekendt med på en måde, der kan karakteriseres som svigagtig eller groft uagtsom;
- Ansvarspådragende adfærd fra den, der har opført bygningen med salg for øje;
- Ulovlige bygningsindretninger;
- Egentlig vanhjemmel.

Sælgers fortsatte mangelshæftelse for disse forhold hænger sammen med, at de falder uden for bygningsgennemgangen, jfr. AFSNIT 3, punkt 2.4, og Bekendtgørelse 915/1995 § 11, som omfatter:

- bagatelagte forhold, som ikke kan antages at påvirke bygningens værdi nævneværdigt
- utilgængelige bygningsdele, jfr. herved Bekendtgørelsens § 15
- bygningens funktionsforhold, ud over hvad der omfattes af § 9 (registrerede mangler)

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

- bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen
- æstetiske og arkitektoniske forhold
- påpegning af sædvanligt slid og ælde, som er normalt for bygninger af den pågældende alder
- fritliggende udhuse, garager og carporte
- indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik
- løsøre, såsom hårde hvidevarer
- bedømmelse af bygningens almindelige vedligeholdelsestilstand

Ejerskifteforsikringen dækker heller ikke sådanne krav, men kun de forhold, der samtidig afskæres som mangelskrav mod sælgeren. Har sælgeren handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, er der dog forsikringsdækning, men med regres mod sælgeren.

3.3.3. Rådgivning om mangler

Ikke fysiske mangler ved bygningen

Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. betyder ingen ændring i den rådgivning, der skal gives til parterne i en ejendomshandel om købers mulighed for at rejse mangelskrav mod sælgeren vedrørende mangler, der fortsat kan gøres gældende mod sælgeren, uanset om han opfylder betingelserne i Loven eller ej.

Fysiske mangler ved bygningen

Med hensyn til de fysiske mangler ved den eller de bygninger, hvorom der forelægges køber en tilstandsrapport, oplysning om ejerskifteforsikring og oplysning om retsvirkningen heraf, må ejendomsformidleren sikre sig, at køberen er bekendt med disse retsvirkninger, jfr. Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 2, stk. 3, jfr. AFSNIT 2, punkt 5.4:

§ 2. 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.

Det er ganske vist *sælgeren*, der skal *sikre sig*, at køberen er bekendt med retsvirkningen, men ejendomsformidleren må bistå sælgeren med at opfylde de krav, der skal være opfyldt, for at sælgeren kan siges at have sikret sig, at køberen orienteres udtrykkeligt om, at fremlæggelsen af tilstandsrapporten og forsikringsoplysningen betyder, at køberen som udgangspunkt er afskåret fra senere at gøre mangelsbeføjelser gældende over for sælgeren, og at sælgeren senere kan bevise, at han har opfyldt sin informationspligt.

Afsnit 9. Formidling af fast ejendom – rådgivning

Er det åbenbart, at køberen på anden måde er bekendt med disse regler, f.eks. fordi køberen under salgsforhandlingerne bistås af en advokat eller en anden ejendomsformidler, behøver sælgeren eller sælgers ejendomsformidler dog ikke informere yderligere, jfr. Lovens § 2, stk. 3, 2. pkt. Det må da påhvile køberens egne rådgivere at sørge for, at køberen forstår, hvad det betyder, at der ikke kan rejses krav mod sælgeren, og hvad der kan sættes i stedet for et sædvanligt mangelskrav over for sælger, enten som garantier eller tegning af ejerskifteforsikring.

Køberen kan ikke vælge, at han ønsker at fastholde sædvanligt mangelsansvar for sælgeren. Der er tværtimod sælgerens beslutning at gå frem efter Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. Køberens rådgivere må derfor indrette deres rådgivning af køberen efter, om der er sædvanligt sælgeransvar eller ej.

3.4. Ejerskifteforsikring

3.4.1. Behov for Ejerskifteforsikring

Under hensyn til, at det ikke er køberen, der beslutter, om sælgeren skal have sædvanligt sælgeransvar, må køberen indrette sin situation efter sælgerens valg på dette punkt og navnlig træffe beslutning, om han skal forlange særlige garantier af sælgeren og eventuelt tegne den tilbudte ejerskifteforsikring.

Garanti fra sælgeren kan imidlertid ikke være en »blanco-garanti« gående ud på, at sælgeren indestår for, at der ikke er mangler ved ejendommen. En sådan indeståelse vil være i strid med reglen i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 21, stk. 1, 1. pkt., hvorefter reglerne i Kapitel 1 kun kan fraviges til skade for en af parterne, her sælgeren, hvis den pågældende handler erhvervsmæssigt. jfr. AFSNIT 2, punkt 5.5.

Hvis sælgeren er overbevist om, at hans ejendom er i mindst lige så god stand som gennemsnittet, og navnlig svarer til det umiddelbare indtryk, en køber vil få af ejendommen ved den overfladiske besigtigelse, en køber normalt foretager, kan sælger ønske at undgå i det hele taget at komme ind i en diskussion om betydningen af en tilstandsrapport og hvem der skal bære omkostningerne til ejerskifteforsikringen ved at give *konkrete garantier* for de forhold, køberen kan nære tvivl om. Er der tegn på, at ejendommens tag er utæt, men hævder sælgeren, at det er en gammel skade, som er blevet udbedret, kan usikkerhed om, hvorvidt der alligevel er en skade og hvad det i givet fald vil koste at udbedre manglen, føre til, at køberen forlanger et nedslag i købesummen, som efter sælgerens opfattelse er urealistisk stort. I stedet for at acceptere dette, kan sælgeren give en garanti for, at taget er tæt.

På samme måde som anført under punkt 1.1.4 om sælgers *ansvarsfraskrivelser* kan sælger imidlertid som nævnt ikke *udvide* sin hæftelse ved en passende garanti, selv om køberen måtte være indstillet på at acceptere denne, jfr. Lovens § 21.

Hvis *køber* skal *sikres* rigtigt også mod de skjulte mangler, bør køber tegne en *ejerskifteforsikring*. Hvis sælger ønsker at undgå at blive mødt med mangelskrav vedrørende fysiske mangler ved bygningen, må han omvendt acceptere, at køberen tegner den tilbudte ejerskifteforsikring med risiko for, at køberen forlanger, at

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

sælgeren giver et afslag i købesummen, som modsvarer forsikringspræmien og måske også selvriskoen.

Som anført ovenfor under punkt 1.2 er et krav om, at sælger skal betale selvriskoen for ejerskifteforsikringen, ikke sagligt begrundet. Også når sælger har sædvanligt mangelsansvar, må køber være forberedt på at skulle tåle visse fejl og mangler ved ejendommen, uden at kunne kræve økonomisk kompensation hos sælgeren derfor.

3.4.2. Ejerskifteforsikringens Dækning

Ikke Automatisk Ejerskifteforsikring

Den alternative beskyttelse for køberen ved tegning af ejerskifteforsikring er imidlertid ikke fuldkommen, og køberen har behov for rådgivning.

Den ideelle løsning havde måske været, at det var sælgeren, der ikke alene skulle skaffe tilbud på ejerskifteforsikring, men at der altid skulle tegnes en ejerskifteforsikring for *sælgerens* regning. Når det er sælgeren, der har truffet beslutning om, at han vil være fritaget for mangelshæftelse ved opfyldelse af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 2, stk. 1, må det også være sælgeren, der sørger for at give køberen den modstående forsikringsdækning. I så fald skulle køberen ikke i en presset situation tage stilling til, om han har behov for og vil ofre omkostningen ved forsikringsdækning.

Tegning inden Købsaftalens Indgåelse

Forsikringsselskaberne stiller krav om, at ejerskifteforsikringen skal være begæret tegnet af køberen senest samtidig med, at købsaftalen indgås, jfr. AFSNIT 4, punkt 1.3 og punkt 2.1.3, idet der ellers kan være sket en forrykkelse af de forhold, forsikringen dækker, således at hidtil skjulte mangler nu er blevet åbenbare. Træffes køberens beslutning om at tegne forsikringen i en situation, hvor en del af forsikringsbegivenheden i realiteten allerede er indtrådt, er der ikke tale om at tegne forsikring mod en uvis begivenhed, og dette er en fundamental betingelse for at yde forsikringsdækning.

Det er ikke alle rådgivere, der er opmærksom på dette forhold. Det kan imidlertid pådrage dem ansvar, hvis de rådgiver forkert på dette punkt og derved afskærer køberen fra at få forsikringsdækning, navnlig i en situation, hvor sælger er fritaget for mangelshæftelsen.

Det kan ikke udelukkes, at der kan indgås en konkret aftale om at tegne ejerskifteforsikring, efter at købsaftalen er indgået, men det må bero på en individuel vurdering fra forsikringsselskabets side, eventuelt efter fornyet besigtigelse fra forsikringsselskabets side, således at man kan overbevise sig om, at forsikringsbegivenheden endnu ikke er indtrådt. Derimod kan tegning ikke ske på grundlag af det bindende tilbud, sælgeren har oplyst køberen om inden købsaftalens indgåelse.

Hvis køberen på grund af forkert rådgivning fra ejendomsformidleren eller sin advokat ikke har tegnet ejerskifteforsikring i tide, og kravet mod sælgeren alligevel er bortfaldet i medfør af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 2, stk. 1, vil køberen kunne kræve erstatning for det tab, der lides ved, at kravet ikke kan rejses over for forsikringsselskabet. I det omfang, forsikringsselskabet ville have taget dækningsforbehold, kan ansvaret begrænses tilsvarende, ligesom selvriskobeløbet må fratrækkes i erstatningen.

Afsnit 9. Formidling af fast ejendom – rådgivning

Hvis tegning af ejerskifteforsikring har været drøftet, og køberen har tilkendegivet, at han ikke ønsker at tegne sådan forsikring, vil det kunne gøres gældende, at køberen ikke har lidt noget tab ved den fejlagtige rådgivning, og der er da intet erstatningskrav.

Er kravet mod sælgeren ikke bortfaldet, fordi det er køberen selv, der har indhentet tilstandsrapporten og tilbud på ejerskifteforsikring, er problemet reduceret til hæftelse for sælgerens betalingsevne, ligeledes begrænset af den teoretiske forsikringsdækning.

Dækningsomfang

Når køberens krav mod sælgeren er endeligt bortfaldet, fordi sælgeren har overgivet køberen tilstandsrapport, oplysning om ejerskifteforsikring og oplysning om retsvirkningen heraf, og køber rettidigt har tegnet den tilbudte ejerskifteforsikring, har køber ikke derved fået fuldstændig kompensation for sælgerens manglende hæftelse. På nogle punkter er han bedre stillet, på andre dårligere.

Køberens retsposition er *forringet* på følgende punkter:

- Muligheden for at kræve dækning under ejerskifteforsikringen er begrænset til forsikringstiden på 5 eller 10 år, mens sælgerens mangelshæftelse principielt ville have bestået i 20 år;
- Muligheden for at kræve dækning under ejerskifteforsikringen er begrænset af eventuelle forbehold i policen;
- Køberen skal selv betale forsikringspræmien;
- Køberen skal i tilfælde af skader betale en selvrisiko.

Til gengæld er køberens retsposition *forbedret* på følgende punkter:

- Køberen kan kræve alle fysiske skader på bygningen, der ikke er særligt undtaget, dækket af forsikringen uanset deres størrelse, mens krav mod sælgeren på forholdsmæssigt afslag kræver, at mangler overstiger bagatelgrænsen;
- Køberen er sikker på at kunne få sine skader dækket, selv om der ikke er et ansvarsgrundlag hos sælgeren;
- Køberen er sikker på at få sine skader dækket, uanset sælger ikke har økonomi til at betale afslag eller erstatning og uanset sælger ikke kan lokaliseres;
- Udbetaling af forsikringsdækning kræver ikke retssag.

Beslutning om Tegning af Ejerskifteforsikring

Køber har *behov for rådgivning* om betydningen af disse forskelle og til vurdering af, hvilken risiko køberen løber ved ikke at tegne ejerskifteforsikring, i hvilket omfang risikoen er blevet begrænset som følge af den udarbejdede tilstandsrapport, som den bygningssagkyndige er ansvarlig for ud fra en professionel culpastandard, jfr. Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 3, stk. 1, om den resterende risiko er af en sådan størrelse, at køberen bør tegne ejerskifteforsikring, om præmien herfor står i rimeligt forhold til forsikringsdækningen, og om sælgeren bør deltage i de økonomiske byrder ved at tegne ejerskifteforsikringen og blive afkrævet en selvrisiko i skadestilfælde, samt om prisen på ejendommen skal påvirkedes yderligere af, at forsikringsdækningen navnlig tidsmæssigt er ringere end sælgerens mangelshæftelse.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Som anført i AFSNIT 2, punkt 5.4, kan køberen uden kendskab til retsstillingen på disse områder såvel som de under punkt 1.1.3 nævnte retsvirkninger ikke indgå i forhandlinger med sælgeren om vilkårene for købet af ejendommen.

I et vist omfang er det også i sælgerens interesse at sikre sig, at køberen er bekendt med, at der trods alt er grænser for, hvilke krav køberen giver afkald på over for sælgeren, når han har modtaget tilstandsrapporten og oplysning om ejerskifteforsikring, således at prisen ikke bliver trykket for meget.

Da køberens mangelskrav mod sælgeren er afskåret, når sælgeren opfylder betingelserne i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 2, uanset om køberen benytter sig af muligheden for at tegne den tilbudte ejerskifteforsikring, er det vigtigt, at køberen ikke i for høj grad stoler på, at der ikke bliver behov for forsikringsdækningen. Det er meget vanskeligt på forhånd at tage stilling til, hvilke ejendomme der er ramt af skjulte mangler, endsige mangler, der vil være økonomisk ruinerende for køber, som heller ikke har andre at rette sit krav imod.

3.5. Fortrydelsesret

Det følger af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 19, at den *erhvervsdrivende* sælger eller formidler af fast ejendom til beboelse skal give køberen *oplysning om fortrydelsesretten* i medfør af Lovens Kapitel 2. Der henvises til bemærkningerne i AFSNIT 7, punkt 7.

Oplysning om fortrydelsesretten skal gives *i et særskilt dokument* og må således ikke være en del af slutsedlen. Oplysning om fortrydelsesretten skal indeholde den tekst, der fremgår af bilag 1 til bekendtgørelse 950 af 8. december 1995.

Oplysningen om fortrydelsesretten skal i medfør af Lovens § 19, stk. 1, gives senest når sælgeren har givet et salgstilbud, som er kommet frem til køberen, eller når sælgeren har accepteret et at køberen afgivet tilbud, og accepten er kommet frem til køberen.

Retsvirkning af, at der ikke gives formel korrekt oplysning om fortrydelsesretten er *bødestraf* for den ejendomsformidler eller anden erhvervsdrivende, der skulle have givet oplysningerne. Det har derimod ikke været hensigten, at fortrydelsesfristen først skal begynde at løbe, når den erhvervsdrivende har givet oplysning om fortrydelsesretten.

Hvis køberen mister fortrydelsesretten, fordi ejendomsformidleren eller køberens advokat ikke orienteret korrekt om fortrydelsesrettens indhold og hvorledes fortrydelsesretten kan gøres gældende, vil køberen have et *erstatningskrav* over for ejendomsformidleren.

Et sådant erstatningskrav vil kunne give anledning til helt urimelige krav mod ejendomsformidleren, også fra købere, som slet ikke havde tænkt sig at træde tilbage fra købet, men nu ser en mulighed for at påstå dette, f.eks. under henvisning til, at deres økonomi ikke er til at sidde i så dyrt et hus. Skal det føre til, at ejendomsformidleren skal erstatte det beløb, som overstiger, hvad køberen ønsker at ofre på de årlige finansieringsomkostninger ved boligen?

Som anført i AFSNIT 7, punkt 7.5, kunne det være naturligt at læse Lovens § 19, stk. 1, således, at fortrydelsesfristen ikke begynder at løbe, før den erhvervsdrivende har givet oplysning om fortrydelsesretten. Det er faktisk vanskeligt at se, hvorledes ordene kan forstås på anden måde.

Afsnit 9. Formidling af fast ejendom – rådgivning

Hvis køberen har bevaret fortrydelsesretten, kan der opstå særlige problemer, hvis der disponeres på grundlag af købsaftalen og køberen efterfølgende udnytter fortrydelsesretten. Har køberen udstedt sælgerpantebreve, som ejendomsformidleren eller sælgerens pengeinstitut straks afhænder til tredjemand, vil sælgeren ikke kunne tilbagegive pantebrevene, men må i stedet friholde køber for de økonomiske følger deraf og stille betryggende sikkerhed derfor, jfr. Lovens § 12, stk. 2.

Som anført i AFSNIT 7, punkt 6.4.2, vil det kunne være retsstridigt, hvis sælgeren overdrager pantebrevet uden at tage forbehold om fortrydelsesretten, idet køberen alligevel fortsat vil hæfte, hvis en sådan oplysning ikke er givet. Hvis ejendomsformidleren, advokat eller pengeinstitut har medvirket ved overdragelsen og burde vide, at der stadig var mulighed for at udøve fortrydelsesretten, vil de kunne gøres medansvarlige over for køberen.

Der er også mulighed for, at de kan have pådraget sig et ansvar over for sælgeren ved ikke at sørge for, at der er taget forbehold om fortrydelsesretten, idet sælgeren som nævnt skal holde køberen skadesløs for ethvert krav, køberen kan blive mødt med i anledning af det overdragne pantebrev, og køberen kan kræve, at der stilles bankgaranti eller tilsvarende betryggende sikkerhed for de beløb, køberen vil kunne komme til at betale i henhold pantebrevet. Omkostningerne derved kan sælgeren eventuelt kræve erstattet.

4. Hvem skal rådgive køber

Når køberen præsenteres for slutsedlen, eventuelt ledsaget af tilstandsrapport, oplysning om ejerskifteforsikring og om retsvirkningerne herved, vil køberen ofte endnu ikke have konsulteret sagkyndig bistand. Dette kan der rådes bod på i fortrydelsesperioden i medfør af Lovens § 6.

Uanset den kritik, der fra flere sider er rejst mod køberens fortrydelsesret, må det som anført i AFSNIT 2, punkt 7, erkendes, at uden denne ville Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. fremstå som en meget énsidig sælgerbeskyttelseslov, idet køberens muligheder for at drage den fulde nytte af tilstandsrapporten og ejerskifteforsikringen i praksis ellers må betegnes som forholdsvis beskedne.

Denne sammenhæng mellem køberens seriøse vurdering af tilstandsrapporten og fortrydelsesretten fremgik allerede af Lovudkastets § 5, stk. 2, b), i Betænkning 1110/1987 p.131, hvor det blev foreslået, at der ved fortrydelse af køb af fast ejendom til beboelse ikke skulle betales godtgørelse til sælgeren, hvis han havde nægtet køberen adgang til i rimeligt omfang at få ejendommen undersøgt i tilbagetrædelsesperioden.

Inden køberen kan rådføre sig med advokat, revisor, pengeinstitut, byggesagkyndig, anden ejendomsformidler eller andre sagkyndige, må den af *sælger* engagerede *ejendomsformidler* også rådgive køber. Uanset formidleren kun kan være formidler for den ene af parterne og således kun kan betinge sig honorar hos denne, jfr. Lov om Omsætning af Fast Ejendom, § 15, er der ikke noget i vejen for, og efter Lov om Omsætning af Fast Ejendom er det endog en pligt for formidleren til i et vist omfang tillige at rådgive den anden part, når han ikke er repræsenteret ved andre professionelle rådgivere, og i hvert fald rådgive den anden part om behov og mulighed for at søge sådan bistand, jfr. Lov om Omsætning af Fast Ejendom, § 15, stk. 2.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Bortset herfra må det forekomme naturligt, at køberen i almindelighed henvender sig til en *advokat* for at få dennes råd og vejledning om slutsedlen, tilstandsrapporten, muligheden for at tegne ejerskifteforsikring og fortrydelsesretten. Under hensyn til de værdier, der er involveret i køb af en fast ejendom, vil honoraret til en advokat for rådgivning i forbindelse med et *forståes ejendomskøb* ikke være stort. Bliver ejendomshandlen til noget, indgår advokatens forudgående rådgivning i det almindelige honorar for berigtigelse af ejendomshandlen eller medvirken dertil, hvis det er sælgerens advokat, der berigtiger ejendomshandlen. Hvis der er behov for yderligere sagkyndig bistand, f.eks. bygningstekniske vurderinger eller skatteberegninger, som advokaten ikke har de fornødne forudsætninger for at foretage, må advokaten inddrage den nødvendige yderligere ekspertise.

I det omfang, køberen har engageret en advokat allerede i forhandlings- eller forkontraktstadiet, overtager denne rådgivningsforpligtelserne over for køber og det dermed forbundne ansvar som beskrevet ovenfor.

Netop fordi Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. Kapitel 1 i første række åbner mulighed for, at *sælgeren* kan opnå en *fordelagtig stilling*, er der blevet *større behov* for, at også *køberen* på et tidligt tidspunkt lader sig repræsentere af *advokat* eller anden sagkyndig rådgiver, der kan vurdere betydningen af, at sælgeren frigør sig for det almindelige mangelsansvar, og kan råde køberen til enten at tegne *ejerskifteforsikring* eller få et passende *nedslag i købesummen* eller begge dele. Uanset Loven også har indført en *fortrydelsesret*, bør det være *undtagelsen*, at en køber tyer til den udvej.

Endelig bør Loven ikke føre til, at man anser det for unødvendigt at indsætte de sædvanlige *advokatforbehold* i salgsaftalerne, eller at advokatforbehold bliver belastet med et godtgørelsesbeløb. For sælgeren drejer det sig om at få en tilfreds køber, der betaler den rigtige pris for ejendommen. Derved undgår køberen skuffelser, og sælgeren oplever en nem og smertefri ejendomshandel.

5. Sammenfatning

Det har været nævnt i den offentlige debat efter Lovens fremkomst, at det »rigtige« råd til en køber var at *undgå*, at ejendomshandlen blev omfattet af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. Det forekommer helt forkert, men det forudsætter naturligvis, at den fordel, sælgeren uomtvistet opnår ved Lovens Kapitel 1, afspejler sig i købesummen for ejendommen. Det bliver en opgave for ejendomsformidlerne ved prisfastsættelsen og for køberens advokat, som må gå ind i ejendomshandlen på et tidligere tidspunkt, end man hidtil har været vant til.

Hvis en køber stadig føler, at Loven har slagside og hælder over mod sælgerens interesser, må han erindre, at han selv – eller hans arvinger – en dag bliver sælgere af ejendommen.

Mangler ved bygningsmaterialer

1. Reklamationsfrist for Byggematerialer

Der gælder i dansk ret en række forskellige forældelses- og reklamationsregler i tilfælde af mangler ved byggematerialer.

1.1. Forældelse, 1908-loven

Den almindelige forældelsesregel i dansk ret er 1908-loven om forældelse af visse fordringer. 1908-lovens § 1 udtaler om forældelse af krav vedrørende køb af løsøre:

§ 1. For følgende fordringer gælder en forældelsesfrist af 5 år.

1) Fordring, som støttes på overenskomst om

a) salg eller anden overdragelse af varer eller andet løsøre, der ikke er afhændet som tilbehør til fast ejendom.

Forældelsesfristen regnes fra det tidspunkt, da fordringen kan kræves betalt, dvs. fra *forfaldsdagen* for kravet, jfr. 1908-lovens § 2. Er der mangler ved leveret løsøre, forfalder kravet straks ved leveringen, hvor risikoen går over på køberen, og hvor det skal konstateres, om løsøret er mangelfuldt, jfr. kbl. § 44 og *Nørager-Nielsen & Theilgaard*, Købeloven, p. 745 og p. 837, smh. p. 444. Kan manglen ikke konstateres allerede på det tidspunkt, *suspenderes* forældelsen i medfør af 1908-lovens § 3 om udskydelse af begyndelsestidspunktet for kravet, når fordringshaveren er i utilregnelig uvidenhed om sit krav.

Den faktiske forældelsesfrist efter 1908-loven kan derfor efter omstændighederne være væsentlig længere end 5 år.

1.2. DL 5-14-4

Ved siden af 1908-loven finder den endnu gældende regel i DL 5 – 14 – 4 anvendelse. Bestemmelsen, der efter sin ordlyd bestemmer forældelsesfristen for gældsbrevsfordringer, anvendes i retspraksis analogt som den absolut længste forældelsesfrist

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

for alle fordringer, som ikke er reguleret af særlige lovregler. Bestemmelsen er sålydende:

DL 5-14-4

Alle Gieldsbreve, som ere ældre end tyve Aar, skulle være døde og magtisløse, med mindre de inden fornævnte Tid med Skyldnerens Paaskrivelse, eller med nyt Brev, eller Creditorens Opsigelse, eller Beskikkelse, eller Tingsvidne, ere fornyede.

Den 20-årige forældelse løber fra fordringens *stiftelse*, dvs. fra købsaftalen indgåelse. Forældelsesfristen suspenderes ikke.

1.3. Købelovens §§ 54 og 83

Ved køb af løsøre indeholder kbl. §§ 54 og 83 en særlig reklamationsregel vedrørende fristen for køberens fremsættelse af mangelskrav. Bestemmelsen er sålydende:

§ 54. Har køberen ikke inden et år efter genstandens overgivelse til ham meddelt sælgeren, at han vil påberåbe sig en mangel, kan han ikke senere gøre den gældende, medmindre sælgeren har påtaget sig at indestå for genstanden i længere tid eller har handlet svigagtigt.

Kbl. § 83 er stort set enslydende.

Ved køb af løsøre skal mangler ved det købte således efter købelovens §§ 54 og 83 være påberåbt af køberen inden 1 år fra overgivelsen af det købte til køberen. Overholder køberen ikke reklamationsfristen, kan køberen ikke senere påberåbe sig, at det købte er mangelfuldt. 1-års fristen gælder ikke, hvis leverandøren har udstedt en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller – i forbruger køb – uhæderligt.

1.4. AB 92 § 10, stk. 4 & 5

Ved byggeri eller leverancer til byggeri, hvor AB 92 er vedtaget, fraviges kbl. §§ 54 og 83 indirekte, idet en entreprenør i henhold til AB 92 § 10, stk. 4 og 5, i sine aftaler med underleverandører skal sørge for, at disse påtager sig at hæfte for mangler ved byggematerialerne i 5 år fra byggeriets aflevering, dog højst 6 år fra leveringstidspunktet.

Afsnit 10. Mangler ved bygningsmaterialer

Da det er den helt overvejende regel, at AB 92 aftales mellem entreprenør og bygherre selv ved mindre byggerier, fordi entreprenøren selv tager initiativet til dette, og da det er almindeligt, at i hvert fald større entreprenører får gennemført deres krav om, at materialeleverandører skal påtage sig en 5-årig hæftelse for byggematerialerne, må det konstateres, at der hyppigt gælder en mindst 5-årig reklamationsfrist for byggematerialer.

Det er i første række i entreprenørens interesse at få materialeleverandøren til at påtage sig at hæfte for byggematerialerne i 5 år, da entreprenøren som anført nedenfor har en 5 årig hæftelse for mangler ved entreprisen over for bygherren.

1.5. ABT 93 § 10, stk. 4

Almindelige Betingelser for Totalentreprise (ABT 93) indeholder i § 10, stk. 4, en bestemmelse, der svarer til AB 92 § 10, stk. 4 & 5.

1.6. AB 92 § 36 m.fl.

Et byggeri, der udførelse på grundlag af AB 92, skal formelt *afleveres* til bygherren, når entreprenøren mener og varsler, at entreprisen er færdig, jfr. AB 92 §§ 28 og 29. Entreprenøren hæfter for mangler ved byggeriet i 5 år fra afleveringen, jfr. AB 92 § 32 og § 36. I denne periode kan bygherren reklamere over mangler, han bliver opmærksom på, og som ikke blev konstateret ved afleveringsforretningen, dels i medfør af AB 92 § 37 ved et 1-års eftersyn senest 1 år efter afleveringen, dels ved det afsluttende 5-års eftersyn i medfør af AB 92 § 38.

Bygherren har krav på, at entreprenøren udbedrer de fejl, der konstateres i 5-årsperioden, medmindre afhjælpning vil medføre uforholdsmæssigt store udgifter, jfr. AB 92 § 33. Der er ingen andre betingelser, end at der skal foreligge en *mangel ved byggeriet*, som bygherren har reklameret rettidigt over. Hvis entreprenøren ikke foretager pligtig afhjælpning, kan bygherren lade afhjælpning udføre for entreprenørens regning, jfr. AB 92 § 31, stk. 4. I de sædvanlige tilfælde, hvor entreprenøren har frit materialevalg, er det entreprenøren der hæfter for, om de anvendte materialer er egnede til formålet, og der er derfor i sådanne tilfælde altid en mangel ved byggeriet. Entreprenøren har på denne baggrund en interesse i at kunne videreføre mangelshæftelsen til materialeleverandøren i samme 5-års periode fra byggeriets aflevering.

Der kan om disse regler i AB 92 henvises til *Erik Hørlyck*, *Entreprise- og licitationsbetingelser*, p. 276 ff.

2. Harmonisering af reklamationsreglerne

2.1. Købelovens §§ 54 og 83

I forbindelse med de drøftelser og forhandlinger, der inden for de seneste 20 år har været om modernisering af de køberetlige regler, har kbl. § 54 været livligt debatteret.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

2.1.1. Forbrugerkøb, kbl. § 83

Betænkning 845/1978 om forbrugerkøb foreslog, at den absolutte reklamationsfrist i kbl. § 83 skulle forlænges i forhold til fristen i kbl. § 54 fra 1 år til 2 år, jfr. Betænkning 845/1978 p. 42 og p. 86. Efter henstilling fra en række erhvervsorganisationer blev 1-års fristen imidlertid bevaret i den version, hvori lovforslaget blev fremsat. Som begrundelse herfor anføres det i Forbrugerkøb Bem. sp. 2159-2160, at det kunne anses for uheldigt, hvis reklamationsfristen i forbrugerkøb blev fastsat længere end i handelskøb, idet detailhandlende herved kunne blive afskåret fra muligheden for at gøre deres leverandører ansvarlige for visse mangler, som forbrugerne kunne påberåbe sig. En eventuel forlængelse af den absolutte reklamationsfrist fandtes derfor at burde gennemføres samtidig for forbrugerkøb og for handelskøb.

Den parallelitet, der i 1979 blev gennemført i kbl. §§ 54 og 83, er opretholdt, idet fristen i begge bestemmelser forlænges til 5 år ved salg af byggematerialer.

Det må imidlertid fremhæves, at en forlængelse af reklamationsfristen i forbrugerkøb ikke tjener til at sikre, at forbrugeren som køber ikke kommer i klemme mellem sin sælger og en køber, idet forbrugeren er sidste led i omsætningskæden. Forlængelsen har kun til formål at forlænge fristen for at give forbrugeren den ekstra frist til at konstatere, om byggematerialerne var mangelfulde. Det kan dog med nogen føje anføres, at forbrugers reklamationsfrist ikke bør være kortere end den erhvervsdrivendes tilsvarende reklamationsfrist i kbl. § 54.

Det er den samme begrundelse, der kan anføres for nu at forlænge reklamationsfristen i kbl. §§ 54 & 83 til 5 år for så vidt angår byggematerialer, så entreprenøren ikke kommer i klemme med den 5-årige hæftelse over for bygherren uden at kunne føre kravet videre til leverandøren.

2.1.2. Internationale Køb

I internationale løsøre-køb, hvor CISG finder anvendelse, er reklamationsfristen nu 2 år, jfr. CISG Art. 39, stk. 2.

Samme frist er indført i den svenske købelov 32 §, stk. 2, og i konsumentköplag 23 §. Finland har slet ingen forældelsesfrist, hverken i eller uden for forbrugerkøb. I Norge er fristen som i CISG 2 år, jfr. den norske købelov § 32, men i forbrugerkøb i visse tilfælde forlænget til 5 år, jfr. nedenfor punkt 3.3.

Da indkøb af materialeleverancer fra udlandet, hvor der ikke aftales en lovvalgsklausul om anvendelse af dansk ret, reguleres af retsreglerne i sælgers land, ses det, at der ikke i sådanne tilfælde kan påregnes en 5-års reklamationsfrist, bortset fra indkøb fra Finland.

En forlængelse af reklamationsfristen for mangler ved byggematerialer, der sælges af en dansk materialeleverandør, kan således vel skabe harmoni over for entreprenørernes mangelshæftelse, men det placerer de materialeleverandører, der foretager indkøb i udlandet, i en vanskelig situation. Det var da også dette spørgsmål, der gav anledning til de mest omfattende forsøg på at ændre lovforslaget under behandlingen i Folketinget, hvor navnlig Trælsthanderunionen forsøgte at forhindre fristforlængelsen.

3. Byggematerialer

3.1. Indeståelse i længere tid

3.1.1. Stiltiende indeståelser?

Byggematerialer, der indgår i bygninger, forventes at have en betydelig holdbarhed. Når det ikke er tilfældet, beror det typisk på en produktionsfejl eller en fejlagtig opfattelse af produktets holdbarhed, som også kommer bag på producenten.

Et eksempel på produktionsfejl kan være forkert brænding af mursten eller teglsten, som får dem til at forvitre. Udviklingsskader forekommer, når nye produkter introduceres, f.eks. de for tiden meget omtalte cement-eternit tagplader, der afløste asbesteternit, men hvor materialesammensætningen i de første år ikke gav tilstrækkelig holdbare plader.

Kbl. §§ 54 og 83 udtaler begge, at 1-års fristen ikke finder anvendelse, hvis sælger har påtaget sig at indestå for genstanden i længere tid.

Som anført i AFSNIT 1, punkt 6, har det navnlig fra forbrugerside været hævdet, at der ligger en *stiltiende indeståelse* for holdbarheden af varer, der i almindelighed forventes at have mange års holdbarhed, f.eks. et parti mursten til opførelse af et hus, jfr. Betænkning 845/1978 om Forbruger-køb, p. 86. Denne udvidende fortolkning af kbl. § 54 – og tilsvarende kbl. § 83 – har imidlertid ikke fundet støtte i retspraksis.

3.1.2. Garantier

Egentlige holdbarhedsgarantier i længere tid end 1 år vil derimod forlænge reklama-tionsfristen i kbl. §§ 54 og 83. Det er et fortolkningsspørgsmål, om der foreligger en sådan holdbarhedsgaranti. Der henvises til redegørelsen i *Nørager-Nielsen & Theil-gaard*, Købeloven p. 960 ff.

3.2. Kbl. § 54, stk. 2, og Kbl. § 83, stk. 2.

Udvalget har i Betænkning 1276/1994 fundet, at materialeleverandørens mangelshæf-telse måtte svare til den 5-års frist, der i øvrigt er indført i byggeriet efter de nye regler i AB 92 og ABT 93, jfr. ovenfor punkt 1. Udvalgets overvejelser er opsum-meret i Betænkning 1276/1994 p. 201 f. Da en forlængelse af reklamationsfristen for formodet holdbare materialer og lignende genstande på ulovbestemt grundlag er afvist i retspraksis, har det været nødvendigt med en lovændring af kbl. §§ 54 og 83. Lovændringen er gennemført ved tilføjelse af et nyt 2. stykke til kbl. § 54 og over-førelse af dette til kbl. § 83. Bestemmelsen er sålydende:

§ 54. 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.

I kbl. § 83 indsættes:

Stk. 2. § 54, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.

3.3. Afgrænsning af Byggematerialer

Når man tidligere måtte afvise en ulovbestemt fravigelse af den retsteknisk klare absolutte reklamationsfrist i kbl. §§ 54 og 83, beroede det navnlig på vanskeligheden ved at afgøre, hvornår der kunne siges at foreligge en salgsgenstand, hvor køberen havde ret til at forvente en væsentlig længere holdbarhed. Når det var afgjort, meldte der sig et nyt problem, nemlig hvor lang reklamationsfristen da skulle være, eller om en fravigelse af kbl. §§ 54 og 83 betød, at der – som i Finland – slet ikke skulle være nogen reklamationsfrist, men kun den almindelige forældelsesfrist, i sidste ende den 20-årige forældelse i DL 5-14-4.

Tilføjelsen af det nye 2. stykke i kbl. §§ 54 og 83 har løst det sidste problem. Når kbl. §§ 54 og 83, stk. 1, fraviges, gælder i stedet en reklamationsfrist på 5 år.

Derimod er det ikke i alle tilfælde klart, hvad der forstås ved byggematerialer.

Den forlængede reklamationsfrist skal gælde ved køb af *byggematerialer*, dvs. materialer, som efter deres art er bestemt til sædvanligvis at indgå i bygningskonstruktioner, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3034. Dette er et »objektivt« begreb og således uafhængigt af, hvad materialerne konkret skal bruges til.

Det anføres, at reglen omfatter 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, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3034.

Det anføres i FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3006, at det ville være uheldigt, såfremt der ved salg af byggematerialer måtte skelnes mellem, om materialerne skal bruges i forbindelse med f.eks. et nybyggeri, en ombygning eller et reparationsarbejde.

Trælathandlerunionen har i flere henvendelser til Folketingets Retsudvalg under behandlingen af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. i Folketinget rejst spørgsmålet om, hvad byggematerialer egentlig er, jfr. f.eks. skrivelse af 1.maj 1995, optaget i Tillæg betænkningen i FT 1994/95, Tillæg B, sp. 1020. Som eksempel nævnes krydsfinérplader, som kan bruges til vægbeklædning eller gulvbelægning, men også i enhver anden industri, som emballage og meget andet.

»Spær« er åbenbart et bygningsmateriale, men ikke det tømmer, der bruges til at fremstille spæret.

Som eksempler på bygningsmaterialer kan man måske yderligere nævne:

- teglsten
- kedler
- rør
- radiatorer
- termoruder

men ikke
hårde hvidevarer
betonfliser
lamper

Der foreligger ikke bedre vejledning end de her anførte generelle udtalelser. Da det åbenbart er hensigten, at produkter, som vel indgår i byggeri, men også anvendes uden for byggeri eller installeres i bygninger, uden at man vil kalde processen for et byggeri, ikke pr. definition er »byggematerialer«, er det vanskeligt at se, hvor grænsen går.

Denne usikkerhed foreligger ikke i AB 92, § 10, stk. 4, hvor enhver materialeleverance skal undergives den 5-årige reklamationsfrist. Denne bestemmelse er således ikke begrænset til byggematerialer.

Det er naturligvis vanskeligt at gennemføre en sådan regel for engros- og detailedet, som ikke nødvendigvis ved, hvad salgsgenstanden skal bruges til. Materialeleverandøren vil derimod blive klar over, at hans mangelshæftelse udstrækkes i tid, fordi entreprenøren direkte anmoder ham om at påtage sig denne hæftelse.

Usikkerheden medfører, at det i kommercielle forhold bliver helt almindeligt at fravige kbl. § 54, stk. 2, således at den 1-årige reklamationsfrist genindføres. I forbrugerkøb er det ikke muligt, da kbl. § 83 er beskyttelsespræceptiv. Derved har man opnået den ubalance i de forskellige omsætningsled, som netop blev undgået, da kbl. § 83 blev vedtaget i 1979.

Som anført i AFSNIT 1, punkt 6, har Den norske Kbl. § 32 i stk. 3, 1. pkt., for forbrugerkøbs vedkommende indføjet en særregel af følgende indhold:

»Når tingen eller dele deraf ved sædvanlig brug påregnes at vare væsentligt længere [end 2 år], er fristen for at reklamere 5 år. ... «

Udtrykket påregnes (»er ment at vare«) er ikke et subjektivt begreb, men henviser til de såkaldt varige forbrugsgoder såsom hårde hvidevarer, TV, biler, *byggematerialer* og lignende, jfr. opregningen i Innst. O. nr. 51 187/88 Bilag 2, p. 35 f. Blandt byggematerialer nævnes som eksempel kun tagplader og fundamentsten.

Andre goder er omfattet af den generelle 2-års forældelsesfrist.

4. Reklamationsfristen

4.1. Fristens længde

Som anført ovenfor er reklamationsfristen i de af kbl. § 54, stk. 2, og kbl. § 83, stk. 2, omfattede tilfælde på 5 år. Denne frist løber som nedenfor anført fra byggeriets aflevering.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Herudover løber der imidlertid sideløbende en frist på 6 år fra overgivelsen af materialerne til køber.

I kbl. §§ 54, stk. 1, og 83, stk. 1, regnes 1-års fristen også fra *overgivelsen*. Om dette tidspunkt henvises til *Nørager-Nielsen & Theilgaard*, Købeloven, p. 952 f.

Ved siden af disse frister kan materialeleverandøren som hidtil have givet en endnu længere garanti, jfr. FT 1994/95, Tillæg A, sp. 3006, ligesom fristerne ikke finder anvendelse, hvis sælgeren har handlet svigagtigt eller – i forbruger køb, jfr. kbl. § 83 – i strid med almindelig hæderlighed.

Kbl. § 54 gælder for andre køb end forbruger køb, jfr. kbl. § 1a. Denne bestemmelse vil regulere entreprenørers køb af byggematerialer til brug for sine byggeopgaver. Kbl. § 54 kan fraviges ved aftale eller sædvane, jfr. kbl. § 1, stk. 1, således også med henblik på at forkorte reklamationsfristen.

I forbruger køb gælder i stedet kbl. § 83, som ikke ved aftale kan fraviges til skade for forbrugeren, når der er tale om erhvervsmæssigt salg af byggematerialer til en forbruger, jfr. kbl. § 1, stk. 2.

4.2. Fristens begyndelsestidspunkt

Reklamationsfristen på 5 år løber fra byggeriets aflevering. Er AB 92 vedtaget mellem entreprenør og bygherre, fastsættes afleveringstidspunktet af AB 92 § 32. I de sjældne tilfælde, hvor AB 92 ikke er vedtaget, sker afleveringen, når bygherren overtager byggeriet, typisk når byggeriet er færdigt og håndværkerne forlader byggepladsen med deres materiel, eller i hvert fald senest når bygherren tager ejendommen i brug.

Da materialeleverandøren ikke er herre over, hvornår byggeriet afleveres, og for ikke at lade hans hæftelse fortsætte i en uvis periode, er det bestemt, at der skal være en absolut reklamationsfrist på 6 år regnet fra *overgivelsen* af materialerne til køber (entreprenøren). Denne frist kan også blive aktuel, når det ikke kan afgøres, hvornår afleveringen fandt sted.

Det samme princip med en dobbelt frist er også fastsat for den bygningssagkyndiges hæftelse for tilstandsrapporten i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. § 3, stk. 2.

4.3. Fristens Afbrydelse

Køberen af byggematerialer skal have *påberåbt sig* mangler ved materialerne inden 5 år fra afleveringsforretningen for byggeriet, henholdsvis 6 år fra overgivelsen. Der kræves således ikke sagsanlæg eller andet særligt retsskridt. En simpel *meddelelse* til sælgeren er tilstrækkelig til at afbryde forældelsen.

Det er samme regel som vedrørende afbrydelse af 1-års fristen i kbl. §§ 54 og 83, jfr. *Nørager-Nielsen & Theilgaard*, Købeloven p. 854 f.

Der er tilstrækkeligt, at meddelelse om at ville påberåbe sig mangler ved byggematerialerne er *afsendt* til sælgeren inden fristens udløb.

Uanset fristen er lige så lang som den almindelige forældelsesfrist i 1908-loven, som kun kan afbrydes ved skyldnerens erkendelse eller sagsanlæg, kan der ikke praktisk

Afsnit 10. Mangler ved bygningsmaterialer

tænkes at blive behov for også at udtage stævning for at afbryde denne forældelse, idet forældelsesfristen efter 1908-loven som anført under punkt 1 suspenderes, så længe manglen er skjult. Er den ikke skjult, skal køberen reklamere i medfør af kbl. §§ 52 eller 81 og kan ikke vente til 5-års fristens udløb.

Af AB 92 § 36, stk. 1, fremgår det yderligere, at der til rettidig afbrydelse af reklamationsfristen alene skal afgives en tilstrækkelig konkret reklamation, hvorimod det ikke er nødvendigt at foretage sagsanlæg, jfr. *Erik Hørlyck*, *Entreprise- og licitationsbetingelser*, p. 335 f. Herefter løber en ny 5-årig forældelsesfrist efter 1908-loven, som derefter skal afbrydes ved sagsanlæg.

AFSNIT 11

Afsluttende bestemmelser

1. 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, jfr. § 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.

Som anført ved de enkelte bestemmelser er Loven *beskyttelsespræceptiv*, dvs. den kan kun fraviges ved aftale til skade for den erhvervsdrivende. Da Lovens Kapitel 1 indeholder regler til fordel for både sælger og køber, som begge kan være *forbrugere*, er Kapitel 1 ufravigelig for begge, når de ikke handler som led i deres erhverv. Som anført i AFSNIT 2, punkt 5.5, har det bl.a. den betydning, at sælgeren ikke kan skærpe sit mangelsansvar, hvor han i øvrigt opfylder betingelserne for at blive fritaget for mangelshæftelse efter Lovens § 2, stk. 1, ved f.eks. at give en generel garanti mod skjulte mangler.

Det kan dog aftales, at sælgeren skal fritages for at hæfte også for fysiske mangler, der opstår i perioden mellem udarbejdelse af tilstandsrapporten og køberens overtagelse af ejendommen. Som anført i AFSNIT 4, punkt 2.3.3, bør køberen være sikker på den forsikringsmæssige dækning, inden har fritager sælger for dennes mangelshæftelse i denne periode.

Også reglerne om tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer i Kapitel 1 er ufravigelige. Det kan således ikke aftales, at tilstandsrapporterne skal være mere eller mindre omfattende eller grundige end foreskrevet i Bekendtgørelse 915 af 30. november 1995, eller at sælgeren fritages for mangelshæftelse, uanset ejerskifteforsikringen kun har en dækningsperiode på 1 år.

Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom

Det er vel muligt at aftale med den bygningssagkyndige, at han skal udføre tillægsydelser, ligesom det kan ske med henblik på at yde udvidet forsikringsdækning. Sådanne aftaler berører imidlertid ikke retsvirkningerne efter Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. Selvom ejerskifteforsikringen således udstrækkes til også at dække f.eks. ulovlige bygningsindretninger eller forurening af grunden, kan køberen ikke derved give afkald på at fastholde sælgerens mangelsansvar. Noget andet er, at der ikke er noget reelt indhold deri, da sælgeren kan påberåbe sig retsvirkningen af erstatningsansvarslovens § 19.

Det er udtrykkeligt anført, at heller ikke bestemmelsen i § 20 om rådgivernes honorarkrav kan fraviges til skade for sælgeren, medmindre han har handlet som led i sit erhverv.

Også reglerne i Kapitel 2 og 3 om fortrydelsesret er ufravigelige, hvis det er til gavn for køberen eller bestilleren. Der er derimod ikke noget til hinder for, at den private sælger giver afkald på godtgørelse eller indrømmer køberen en længere fortrydelsesfrist end 6 hverdage.

2. Ikrafttræden

§ 23. Loven træder i kraft den 1. januar 1996 og har virkning for aftaler, der indgås efter ikrafttrædelsen.

Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. er trådt i kraft, men Loven kan ikke påberåbes af parterne i en købsaftale, der er indgået før Lovens ikrafttræden, uanset om overtagelsesdagen først kommer efter den 1. januar 1996.

Hvornår en aftale anses indgået, fremgår af fremstillingen i AFSNIT 6. Accept på et tilbud skal således være kommet frem til tilbudsgiver inden døgnets udgang den 31. december 1995.

Også ændringen af kbl. §§ 54 og 83 er trådt i kraft den 1. januar 1996.

3. 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.

Afsnit 11. Afsluttende bestemmelser

Som anført i AFSNIT 7, punkt 7.5, og tilsvarende AFSNIT 8, punkt 9.4, har det ikke været hensigten at fastsætte en civilretlig følge af, at oplysningspligten om fortrydelsesretten efter Kapitel 2 og Kapitel 3 ikke opfyldes. Til gengæld fastsætter Lovens § 22 *bødestraf* for sådan overtrædelse af oplysningspligten.

Det er kun ejendomsformidlere og erhvervsmæssigt handlende sælgere, der er pålagt oplysningspligt, ikke de private sælgere, uanset om de handler på egen hånd eller er bistået af en ejendomsformidler. Ejendomsformidlerens tilsidesættelse af oplysningsforpligtelsen pådrager derfor kun ham selv bødestraf.

4. Færøerne og Grønland

§ 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.

Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v. er ikke sat i kraft for Færøerne eller Grønland.

Love m.v.

aftl.	Lov nr. 242 af 8. maj 1917 om aftaler og andre retshandler på formuerettens område, jfr. lb. nr. 600 af 8. september 1986, som ændret ved Lov nr. 1098 af 21. december 1994.
DL	Danske Lov, givet af Christian V den 15. april 1683.
Dørsalgsloven	Lov nr. 139 af 29. marts 1978 om visse forbrugsaftaler (dørsalg m.v., postordresalg og løbende tjenesteydelser), jfr. lb. nr. 886 af 23. december 1987, som ændret ved Lov nr. 1098 af 21. december 1994.
Ejendomsomsætning	Lov nr. 453 af 30. juni 1993 om omsætning af fast ejendom
Erstatningsansvarsloven	Lov nr. 228 af 23. maj 1984, jfr. lb. nr. 599 af 8. september 1986, som ændret senest ved Lov nr. 73 af 1. februar 1995.
fal.	Lov nr. 129 af 15. april 1930 om forsikringsaftaler, jfr. lb. nr. 726 af 24. oktober 1986, som ændret ved Lov nr. 826 af 18. december 1991.
Forbrugerkøbslov	Lov nr. 147 af 4. april 1979 om ændring af købeloven (forbrugerkøb).
Fortrydelseslov	Lov nr. 391 af 14. juni 1995 om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v.
gbl.	Lov nr. 146 af 13. april 1938 om gældsbreve, jfr. lb. nr. 669 af 23. september 1986.
Huseftersynsbekendtgørelse	Bekendtgørelse nr. 915 af 30. november 1995 om huseftersynsordningen.
KAL	Lov nr. 398 af 13. juni 1990 om kreditaftaler, som senest ændret ved Lov nr. 1098 af 21. december 1994.
kbl.	Lov nr. 102 af 6. april 1906 om køb, jfr. lovbekendtgørelse nr. 28 af 21. januar 1980, som senest ændret ved Lov nr. 1098 af 21. december 1994 og Lov nr. 391 af 14. juni 1995.
KL	Lov nr. 298 af 8. juni 1977 om konkurs, jfr. lb. nr. 588 af 1. september 1986, som senest ændret ved Lov nr. 313 af 17. maj 1995.
Markedsføringsloven	Lov nr. 428 af 1. juni 1994 om Markedsføring.
Oplysningsbekendtgørelse	Bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning om fortrydelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.
Rentelov	Lov nr. 368 af 21. december 1977 om renter ved forsinket betaling m.v., jfr. lb. nr. 583 af 1. september 1996, som ændret ved Lov nr. 1098 af 21. december 1994.
rpl.	Lov nr. 90 af 11. april 1916 om rettens pleje, jfr. lb. nr. 905 af 10. november 1992, som senest ændret ved lov nr. 427 af 14. juni 1995.
Stempelloven	Lov nr. 174 af 30. april 1969, jfr. lb. nr. 741 af 4. september 1995.
TL	Lov nr. 111 af 31. marts 1926 om tinglysning, jfr. lb. nr. 622 af 15. september 1986, som senest ændret ved lov nr. 389 af 14. juni 1995.

Forkortelser

AB 92	Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed, 1992.
Advokaten	Medlemsblad for Det danske Advokatsamfund.
Ass.	Assurandør-Societetets samling af domme og responsa.
Bekendtgørelse 915/1995	Bekendtgørelse nr. 915 af 30. november 1995 om huseftersynsordningen.
Bekendtgørelse 950/1995	Bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning om fortrydelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.
Betænkning 738/1975	Forbrugerkommissionens betænkning III om forbrugerens retsstilling og retsbeskyttelse nr. 738/1975.
Betænkning 845/1978	Købelovudvalgets betænkning om forbruger køb, nr. 845/1978.
Betænkning 1110/1987	Betænkning 1110/1987 om tilbagetrædelsesret ved aftaler om køb af fast ejendom og opførelse af bygning.
Betænkning 1133/1988	Betænkning 1133/1988 om Forbrugeraftaler om arbejder på løsøre og fast ejendom (forbrugertjenester).
Betænkning 1231/1992	Betænkning 1231/1992 om omsætning af fast ejendom.
Betænkning 1241/1992	Betænkning 1241/1992 om Lov om Omsætning af Fast Ejendom.
Betænkning 1276/1994	Betænkning 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.
cirk.	Cirkulære.
Forbruger Bet III	Betænkning 738/1975 om forbrugerens retsstilling og retsbeskyttelse.
Forbruger køb Bem.	Justitsministeriets bemærkninger til forslag til lov om ændring af købeloven, FT 1978/79, tillæg A, sp. 2151-2178.
Forbruger køb Bet.	Købelovudvalgets betænkning om forbruger køb, nr. 845/1978.
FT	Folketingstidende.
H	Højesteretsdom.
Innst. O. nr. 51 1987/88	Innstilling fra justitskomiteen om A) Købslov og B) Lov om samtykke til ratifikasjon av FN-konvensjonen om kontrakter for internasjonale løsørekjøp, vedtatt 11. april 1980.
Juristen	Juristen & Økonomen, (fra 1982 Juristen) udgivet af Danmarks Jurist- og Økonomforbund.
L	Lovforslag.
lb.	Lovbekendtgørelse.
l.c.	Anførte værk.
Lov & Ret	Udgivet af Advokatsamfundet.
SH	Sø- og Handelsretsdom.
sp.	Spalte.
UfR	Ugeskrift for Retsvæsen, domssamlingen.
UfR B	Ugeskrift for Retsvæsen, litterær afdeling.
VL/VLD	Vestre Landsretsdom.
ØL/ØLD	Østre Landsretsdom.

Litteratur

- Lynge Andersen, Lennart & Nørgaard, Jørgen
 Lynge Andersen, Madsen & Nørgaard
 Aftaler og Mellemænd
 Baller, Uffe
 Bergem-Rognlien, John Egil
 Kjøpsloven
 Gade, Poul & Christensen, Henrik
 Gomard, Bernhard
 Gomard, Bernhard
 Gomard, Bernhard & Rechnagel, Hardy
 Hørlyck, Erik
 Nørager-Nielsen & Theilgaard
 Købeloven
 Nørgaard, Jørgen
 Nørgaard, Søren Borup og Pedersen, Per Vestergaard
 Møller, Jens
 Ohms, Allan
 Rosenmeier, Hans Peter
 Samuelsson, Morten
 Samuelsson, Morten
 Samuelsson, Morten og Søgaard, Kjeld
 Theilgaard, Søren
 Ulfbeck, Vibe
 Ussing, Køb
 Vinding Kruse
 Ejendoms køb
 Wegener, Morten
- Kommentar til Aftaleloven, 2. udgave, København 1993
 Lennart Lynge Andersen, Palle Bo Madsen & Jørgen Nørgaard, Aftaler og Mellemænd, 2. udg., København 1991.
 Forholdsmæssigt afslag ved ejendoms køb, UfR 1979 B.363.
 John Egil Bergem & Stein Rognlien, Kjøpsloven, Kommentartutgave, 2. udgave, Oslo 1995.
 Individuel forhandling af aftalevilkår – et aspekt af de nye regler i aftalelovens kapitel IV, Juristen 1995, p. 267-274.
 Obligationsret, 1. Del, 2. udgave, København 1989.
 Obligationsret, 2. Del, 2. udgave, København 1995
 International Købelov, København 1990
 Entreprise- og licitationsbetingelser, 4. udg. København 1993.
 Jacob Nørager-Nielsen & Søren Theilgaard, Købeloven, 2. udgave, København 1993
 Jura på mange måder, Festskrift til Børge Dahl 1994, p. 197 ff.
 Springende regres – kontraktsafhængigt retsbrudsansvar, UfR 1995 B.385-392.
 Erstatningsansvarsloven, 4. udgave, København 1996.
 Lov om forbrugerbeskyttelse – et besynderligt vildskud, Advokaten 1995, p. 165-168.
 Mangler ved Fast Ejendom, 2. udgave, København 1994
 Ejendoms mægleransvar, København 1990.
 Forbrugerismen tager overhånd, Lov & Ret 1995, nr. 4, p. 6-9.
 Rådgiveransvaret, København 1993
 Sikring af købesummen ved overdragelse af fast ejendom, UfR 1991 B.389-402.
 Direkte krav og transport erklæringer, UfR 1994 B.199-205.
 Henry Ussing, Køb, 4. udgave, København 1967
 Anders Vinding Kruse, Ejendoms køb, 6. udg, København 1992.
 Om godtgørelse for skuffede økonomiske forventninger, Juristen 1995, p. 60-75.

Bilag 1

Bekendtgørelse nr. 915 af 30. november 1995 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 Ejendoms-mæglerforening, Energistyrelsen, Forbrugerrådet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører (FRI), Håndværksrådet, Parcelhusejernes Landsforening, Praktiserende Arkitekters Råd (PAR) og Realkreditrådet. Herudover har Byg-

ge- 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

Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom

- b) tilsvarende kundskaber som under a) anført, erhvervet på anden måde, f.eks. ved risiko- og skadevurdering inden for bygningsforsikring, 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

- a) følge Bygge- og Boligstyrelsens retningslinier for gennemgang af bygninger og for afgivelse af tilstandsrapport på grundlag af gennemgangen

- b) deltage i fastsatte kurser og møder om huseftersynsordningen
- c) være momsregistreret, jf. § 4, stk. 1 e), og dækket af ansvarsforsikring, jf. § 4, stk. 1 f).
- d) overholde regler om vederlag for huseftersyn (bygningsgennemgang og tilstandsrapport), jf. § 2, stk. 2
- e) ved rapporteringen benytte de skemaer, som udleveres af sekretariatet for huseftersyn, jf. § 2, stk. 2
- f) være uvildig i den enkelte sag, således at den bygningssagkyndige skal være uafhængig af interesser, der kan påvirke arbejdet som bygningssagkyndig
- g) undlade at betinge sit huseftersyn af, at der aftages andre ydelser end eftersynet.
- h) 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

- a) den bygningssagkyndige har ubetalt forfalden gæld til det offentlige, der overstiger 100.000 kr., jf. § 4, stk. 1 g)
- b) 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 til-

stand. Bygningsgennemgangen har således til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgaaede 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) bagatelagtige 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) påpegning 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 ved-

rørende 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.

Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom

Kapitel 8

Ikrafttræden

**§ 19. Denne bekendtgørelse træder i kraft
den 1. januar 1996.**

Vedr.: Vederlag til beskikkede bygningssagkyndige for huseftersyn.

Maksimalt 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 excl. moms	Administrat. tillæg excl. moms	Ialt excl. moms	Ialt incl. moms	Grundtakst excl. moms	Administrat. tillæg excl. moms	Ialt excl. moms	Ialt incl. moms
Under 100 m²	3.000,-	315,-	3.315,-	4.143,75	3.450,-	315,-	3.765,-	4.706,25
100-199 m² ..	4.000,-	315,-	4.315,-	5.393,75	4.600,-	315,-	4.915,-	6.143,75
200-299 m² ..	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 etagerens arealer i incl. stueetagens areal og areal af evt. mansardetage, men excl. areal af kælder og tagetage. Som grundlag for etagerens størrelse anvendes det bebyggede areal (BBR-felt 219).

Ejerlejligheder:

Samlet bygningsareal (jf. BBR-felt 219)	»Hovedhus« opført efter 1940				»Hovedhus« opført før 1940			
	Grundtakst excl. moms	Administrat. tillæg excl. moms	Ialt excl. moms	Ialt incl. moms	Grundtakst excl. moms	Administrat. tillæg excl. moms	Ialt excl. moms	Ialt 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 2

Bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning om fortrydelse 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.

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 ejendomsfor-

midler, 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.

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 aflyst igen.

Hvis De selv har anmeldt skødet til tinglysning, skal De således fremsende begæring til tinglysningskontoret om at få aftalen aflyst. Hvis det er sælgeren, som har sørget for tinglysning af skødet, skal De foretage det fornødne til aflysning af aftalen, f.eks. kvittere skødet til aflysning.

Bilag 2

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 3

Lov nr. 453 af 30. juni 1993 om omsætning af fast ejendom

Kapitel 1

Lovens område

§ 1. Loven gælder for

- 1) erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom,
- 2) erhvervsmæssig formidling af køb og salg af fast ejendom og
- 3) anden erhvervsmæssig rådgivning og bistand vedrørende omsætning af fast ejendom.

Stk. 2. § 22, stk. 1, gælder dog for enhver erhvervsvirksomhed, og § 25, stk. 1, 3. pkt., gælder i alle forhold.

Stk. 3. Bortset fra § 25, stk. 1, 3. pkt., gælder loven kun, når den erhvervsmæssige aktivitet er rettet mod eller udføres for forbrugere, jf. stk. 5, og den erhvervsdrivende vidste eller burde vide dette. Den erhvervsdrivende har bevisbyrden for, at en sådan aktivitet ikke er omfattet af loven.

Stk. 4. Kapitel 3 gælder kun for aktiviteter, der er omfattet af stk. 1, nr. 2. Reglerne i § 17, stk. 2, nr. 4, om salgsopstilling, i § 17, stk. 2, nr. 5, om købsaftale, i § 18 om finansieringstilbud og i § 19 om brutto- og nettoudgift gælder dog også for aktiviteter, der er omfattet af stk. 1, nr. 1.

Stk. 5. Ved en forbruger forstås i denne lov en person, som handler med henblik på

- 1) afhændelse af en ejendom, når ejendommen hovedsagelig har været anvendt ikke-erhvervsmæssigt af vedkommende, eller
- 2) erhvervelse af en ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til ikke-erhvervsmæssig anvendelse for vedkommende.

Stk. 6. Ved fast ejendom forstås i denne lov

- 1) en fast ejendom eller en del af en fast ejendom,
- 2) en ideel andel af en fast ejendom,
- 3) en andel i en andelsboligforening og
- 4) en aktie eller andet adkomstdokument med tilknyttet brugsret til en bolig.

Stk. 7. For særlige typer af fast ejendom kan Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætte regler, som præciserer eller fraviger reglerne i denne lov under hensyn til særlige forhold vedrørende vedkommende type af fast ejendom.

Kapitel 2

Generelle bestemmelser

Kontantpris

§ 2. Ved kontantpris forstås den pris, hvortil ejendommen kan erhverves kontant uden overtagelse af lån.

Værdiansættelse

§ 3. Ved værdiansættelse af en ejendom med henblik på køb eller salg skal den erhvervsdrivende angive, hvilken kontantpris ejendommen skønnes at kunne sælges til inden for en bestemt periode. Den erhvervsdrivende skal herved tage hensyn til markedsforholdene, ejendommens beliggenhed og indretning samt bygningernes alder og tilstand.

Stk. 2. Den erhvervsdrivende skal rådgive forbrugeren om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

Kontantprisudbud

§ 4. Ejendommen skal udbydes til kontantprisen. Ejendommen kan dog udbydes med opfordring til at afgive tilbud, men i så fald med oplysning om en skønnet kontantpris.

Stk. 2. Salg kan betinges af overtagelse af indestående lån, men ikke af aftale om finansiering i øvrigt.

Oplysning om pris i annoncer m.v.

§ 5. I annoncer og anden markedsføring skal der gives oplysning om ejendommens kontantpris, jf. § 4, stk. 1, 1. pkt., eller dens skønnede kontantpris, jf. § 4, stk. 1, 2. pkt. Der skal endvidere gives oplysning om ejendommens beliggenhed og størrelse.

Ejendoms køb og privatøkonomi

§ 6. Rådgivning om, hvorvidt en forbruger har råd til køb af en fast ejendom, skal gives på grundlag af den fornødne gennemgang og vurdering af kendte oplysninger om forbrugerens indtægter og udgifter. Rådgiveren skal angive, hvilken brutto- og nettoudgift, jf. § 19, der på grundlag af et detaljeret budget er råd til. Rådgiveren skal endvidere angive, hvilket kontantprisniveau budgettet giver mulighed for at købe ejendom inden for, samt hvilke muligheder forbrugerens har for at få et køb finansieret.

Særlige rådgiverinteresser

§ 7. Har rådgiveren en særlig økonomisk eller personlig interesse i forbrugerens valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal rådgiveren gøre forbrugerens bekendt med forholdet.

Stk. 2. Modtager rådgiveren provision eller andet vederlag som følge af formidling eller fremskaffelse af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal rådgiveren gøre forbrugerens bekendt hermed. Rådgiveren skal endvidere gøre forbrugerens bekendt med adgangen til at få oplyst provisionens størrelse og på forespørgsel oplyse denne.

Kapitel 3

Ejendomsformidling

Adgangen til erhvervsudøvelse som ejendomsformidler

§ 8. Virksomhed som ejendomsformidler må kun drives af

- 1) ejendomsmæglere, der er registrerede, jf. § 25,
- 2) advokater med ret til udøvelse af advokatvirksomhed efter retsplejeloven og
- 3) pengeinstitutter, der er omfattet af lov om banker og sparekasser, realkreditinstitutter, der er omfattet af realkreditloven eller lov om Dansk Landbrugs Realkreditfond, og forsikringsselskaber, der er omfattet af lov om forsikringsvirksomhed.

Stk. 2. Pengeinstitutters, realkreditinstitutters og forsikringsselskabers virksomhed som ejendomsformidler skal udøves gennem særskilte anpartsselskaber eller aktieselskaber med selvstændige forretningssteder.

Stk. 3. Det er en betingelse for udøvelse af virksomhed som ejendomsformidler, at der foreligger behørig sikkerhed for opfyldelsen af ethvert pengekrav, en forbruger måtte få mod vedkommende i anledning af dennes virksomhed som ejendomsformidler. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter regler herom, herunder om sikkerhedens tidsmæssige udstrækning.

Stk. 4. Kun de personer og virksomheder, der er nævnt i stk. 1, må have ejerinteresser i eller være leverandør af navn og forskrifter for forretningsgange til ejendomsformidlingsvirksomheder. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte regler om udøvelse af ejendomsformidlingsvirksomhed i selskabsform.

Stk. 5. Ejendomsformidlingsvirksomhed kan drives fra et eller flere forretningssteder. Hvert forretningssteds formidlingsvirksomhed skal være ledet af en ejendomsmægler eller en advokat. Har en ejendomsformidlingsvirksomhed flere forretningssteder, skal hvert forretningssted være ledet af en ejendomsmægler eller en advokat, som skal have denne opgave som hovedbeskæftigelse, og som ikke samtidig må lede et andet forretningssted.

Stk. 6. Et dødsbo, en ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, et konkursbo eller en værge for en umyndiggjort kan uanset stk. 1 og 4 fortsætte driften af, have ejerinteresser i eller være leverandør af navn og forskrifter for forretnings-

gange til en ejendomsformidlingsvirksomhed med henblik på afvikling eller afhændelse. Adgangen hertil gælder dog kun indtil 1 år efter dødsfaldet, konkursdekretets afsigelse eller umyndiggørelsen.

Opdraget

§ 9. En erhvervsdrivende, som påtager sig hverv som formidler ved køb og salg af fast ejendom, skal med omsorg for begge parter interesser virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med opdragsgiver.

Formidlingsaftalen

§ 10. Aftale om formidlingsopdrag skal være skriftlig. Aftalen skal bl.a. indeholde vilkår om opdragets varighed og vederlæggelse. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter nærmere regler om aftalens indhold. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan herved fravige § 11, stk. 3, for så vidt angår betaling til tredjemand for afgivelse af erklæring om forhold, som indgår i beslutningsgrundlaget for en handel.

Stk. 2. Formidleren kan ikke gøre krav på vederlag på andet grundlag end en aftale, som er i overensstemmelse med stk. 1.

Vederlag

§ 11. Formidleren kan i aftalen kun betinge sig vederlag, hvis

- 1) der indgås en købsaftale inden formidlingsaftalens ophør eller
- 2) der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på grundlag af formidlerens indsats og uden en anden formidlers medvirken, dog kun såfremt det må antages, at indgåelsen af købsaftalen er blevet udskudt for at holde formidleren ude.

Stk. 2. Går formidlerens opdrag ud på salg, bortfalder vederlagskravet, hvis handelen ikke bliver gennemført på grund af den anviste købers forhold. Går opdraget ud på køb, bortfalder vederlagskravet, hvis handelen ikke bliver gennemført på grund af den anviste sælgers forhold.

Stk. 3. Foranstaltninger, som indgår i formidlingsopdraget, kan kun kræves betalt som en del af det aftalte vederlag.

Stk. 4. Det kan aftales, at vederlaget omfatter nærmere angivne nettoudgifter, som for-

midleren afholder til betaling for opgaver, der efter aftalen skal udføres af tredjemand.

Opdragets varighed

§ 12. Opdragstiden må ikke være længere end 6 måneder. Aftalen kan forlænges med højst 3 måneder ad gangen.

Stk. 2. Aftalen kan siges op uden varsel.

Stk. 3. Siges aftalen op af forbrugeren, har formidleren kun krav på et rimeligt vederlag for det udførte arbejde, hvis det er aftalt. Vederlaget kan ved et salgsopdrag kun under særlige omstændigheder overstige 1/4 af det vederlag, der ville være udløst, hvis der var handlet til den kontantpris, hvortil ejendommen var udbudt. Har formidleren tilsidesat sine pligter, har formidleren ikke krav på vederlag.

Oplysningspligt

§ 13. Formidleren skal rådgive sin opdragsgiver og give begge parter de oplysninger, som er af betydning for handelen og dennes gennemførelse. Formidleren skal

- 1) rådgive begge parter om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen og
- 2) gøre begge parter bekendt med rapporten fra en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, hvis en sådan foreligger.

Undersøgelsespligt

§ 14. Formidleren skal i fornødent omfang foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger med henblik på, at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.

Partsrepræsentation

§ 15. Ingen må være formidler for begge parter i samme handel.

Stk. 2. Såfremt en part ikke bistås af egen rådgiver, skal formidleren for den anden part rådgive den pågældende om behov og mulighed for at søge sådan bistand.

Forbrugerorienteret rådgivning

§ 16. Formidlerens rådgivning skal opfylde de krav, der stilles til en sagkyndig ejendoms-

formidling, som alene er bestemt af parternes interesser og forhold.

Stk. 2. Har formidleren en særlig økonomisk eller personlig interesse i, om en handel indgås, eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til om sætning af fast ejendom, skal formidleren gøre begge parter bekendt hermed. Formidleren skal give opdragsgiver oplysning herom i formidlingsaftalen. Formidleren skal give den anden part skriftlig oplysning herom samtidig med, at denne part forelægges de vilkår eller forhold, som formidleren har en særlig interesse i.

Stk. 3. Oplysningspligten efter § 7, stk. 2, om provision gælder i forhold til begge parter og skal opfyldes som angivet i stk. 2.

Salgsopdrag

§ 17. Den kontantpris, hvortil ejendommen skal udbydes, aftales på grundlag af formidlers værdiansættelse.

Stk. 2. I øvrigt skal formidleren

- 1) udarbejde forslag til finansiering, jf. § 18,
- 2) beregne brutto- og nettoudgift, jf. § 19,
- 3) beregne salgsprovenu, jf. § 20,
- 4) udarbejde en salgsopstilling indeholdende de for en købsbeslutning nødvendige oplysninger med ejendommens nøgletal,
- 5) udarbejde udkast til købsaftale og
- 6) yde sælger fornøden bistand i forbindelse med handelens efterfølgende berigtigelse.

Stk. 3. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om opdragets indhold og udførelse.

Finansieringstilbud

§ 18. Ejendommen skal udbydes med oplysning om indestående lån, der kan overtages, og med forslag til finansiering. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter nærmere regler herom.

Stk. 2. Selv om en købsaftale indeholder vilkår om overtagelse af indestående lån eller finansiering i øvrigt, er køber i forhold til sælger og formidler berettiget til at finansiere købet på anden måde, såfremt dette kan ske uden tab eller væsentlig ulempe for sælger. Dette gælder, uanset om formidleren har en selvstændig interesse i, at finansieringen tilrettelægges som aftalt.

Ejerudgift og anvendelsesudgift

§ 19. Ejendommen skal udbydes med oplysning om den årlige brutto- og nettoudgift, der er forbundet med at eje og anvende ejendommen. Bruttoudgiften udgør summen af ejerudgift, jf. stk. 2, og anvendelsesudgift, jf. stk. 3. Nettoudgiften beregnes ved i bruttoudgiften at indregne eventuelle skattebesparelser eller skatteudgifter, der er en følge af at eje ejendommen og den foreslåede finansiering. Ved køb skal køber gøres bekendt med de nævnte udgifter beregnet på grundlag af købsaftalens vilkår.

Stk. 2. Ved den årlige ejerudgift forstås de samlede årlige udgifter forbundet med at eje ejendommen beregnet på grundlag af den foreslåede eller aftalte finansiering og foreliggende oplysninger om ejendomsskat, forsikring m.v.

Stk. 3. Ved den årlige anvendelsesudgift forstås et skøn over de årlige udgifter til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse.

Stk. 4. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om, hvorledes udgifterne i stk. 1-3 skal beregnes og oplyses. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan bestemme, at det er tilstrækkeligt at oplyse, at udgiften til forbrugsafhængige forhold og løbende vedligeholdelse ikke indgår i anvendelsesudgiften, og at denne ikke indgår i brutto- og nettoudgiften.

Salgsprovenu

§ 20. Ved salgsprovenu forstås det beløb, sælger vil få til fri rådighed efter ejendommens salg og handelens berigtigelse. Ved udbud skal der foretages en særskilt beregning af salgsprovenu alt efter, om ejendommen sælges til kontantprisen eller med overtagelse af lån. Ved salg skal beregningen ske på grundlag af købsaftalens vilkår.

Formidlers fuldmagt

§ 21. Formidleren kan ikke forpligte opdragsgiveren over for tredjemand uden særskilt fuldmagt.

Frit formidlervalg

§ 22. Aftale om andet end ejendomsformidling mellem en erhvervsdrivende og en forbruger må ikke indeholde vilkår om, at et ejen-

domsformidlingsopdrag skal gives til en bestemt ejendomsformidler eller et medlem af en formidlerkæde. Er et sådant vilkår aftalt, er aftalen i sin helhed ikke bindende for forbrugeren, mens den bortset fra vilkåret er bindende for den erhvervsdrivende.

Stk. 2. Stk. 1 gælder dog ikke for en aftale om en gældsordning vedrørende pantesikret gæld i ejendommen, hvis

- 1) der som led i gældsordningen indrømmes debitor en ikke uvæsentlig lempelse af betalingsvilkårene,
- 2) det er et led i gældsordningen, at ejendommen skal sælges, og
- 3) kreditor har en væsentlig interesse i salgsresultatet.

Forbud mod sammenkædning af ydelser

§ 23. Bortset fra krav om byggeteknisk gennemgang må ejendomsformidling ikke betinges af, at parterne aftager ydelser, som ikke er nødvendige for formidlingshervets korrekte udførelse.

Stk. 2. Tilsidesættes forbudet i stk. 1, har formidleren ikke krav på vederlag.

Erstatningsansvar

§ 24. Lider forbrugeren tab som følge af, at formidleren tilsidesætter sine pligter efter loven eller aftalen, har forbrugeren ret til erstatning efter dansk rets almindelige regler. Har forbrugeren fulgt et råd fra en formidler, som har en særlig interesse heri, jf. § 16, stk. 2 og 3, påhviler det dog formidleren at godtgøre, at formidleren har opfyldt sine pligter efter loven og aftalen.

Stk. 2. Er der til skade for forbrugeren foretaget en forkert beregning af provenu ved salg, jf. § 20, 3. pkt., og er forbrugeren i god tro, har forbrugeren krav på godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og en korrekt beregning. Er der til skade for forbrugeren foretaget en forkert beregning af ejerudgift ved køb, jf. § 19, stk. 1, 4. pkt., og er forbrugeren i god tro, har forbrugeren krav på rimelig godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og en korrekt beregning. Har forbrugeren i god tro handlet i tillid til rigtigheden af en værdiansættelse, og afviger denne væsentligt fra en korrekt værdiansættelse, har forbrugeren krav på rimelig godtgørelse af forskellen.

Ejendomsmæglere

§ 25. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fører et register over ejendomsmæglere. Personer, der er optaget i dette register, må benytte betegnelsen ejendomsmægler. Ingen andre må benytte denne betegnelse eller betegnelser, der kan forveksles hermed.

Stk. 2. Ret til at blive optaget i registret har enhver person, som

- 1) har bopæl her i landet,
- 2) er myndig og ikke under lavværgemål,
- 3) ikke er i betalingsstandsning,
- 4) ikke er under konkurs,
- 5) ikke driver et erhverv eller indtager en stilling, som efter regler fastsat af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen er uforenelig med virksomhed som ejendomsformidler,
- 6) opfylder de nærmere krav til teoretisk indsigt vedrørende ejendomsformidling, som Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter,
- 7) opfylder de nærmere krav til praktisk kunnen vedrørende ejendomsformidling, som Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter,
- 8) er dækket af sikkerhed efter § 8, stk. 3,
- 9) ikke har udvist en sådan adfærd, at der er grund til at antage, at vedkommende ikke vil drive virksomhed som ejendomsformidler på forsvarlig måde,
- 10) ikke har forfalden gæld til det offentlige på 50.000 kr. eller derover og
- 11) betaler et af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsat gebyr for registrering.

Stk. 3. En registrering slettes,

- 1) når vedkommende dør,
- 2) hvis betingelserne i stk. 2, nr. 1, 2, 4, 5 eller 8, ikke længere er opfyldt,
- 3) hvis vedkommende har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen forsømmelse i udøvelsen af virksomhed som ejendomsformidler og Erhvervs- og Selskabsstyrelsen finder, at de udviste forhold giver grund til at antage, at vedkommende ikke fremtidig vil udøve sådan virksomhed på forsvarlig måde, eller
- 4) hvis vedkommende har forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. eller derover.

Stk. 4. Sletning af registrering i henhold til stk. 3, nr. 3, kan ske på tid fra 1 til 5 år eller indtil videre.

Stk. 5. En afgørelse om sletning af registrering i henhold til stk. 3, nr. 3 eller 4, kan af den, afgørelsen vedrører, forlanges indbragt for domstolene. Begæring herom skal fremsættes

inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen indbringer i givet fald sagen for domstolene. Sagen anlægges mod den pågældende i den borgerlige retsplejes former. Anmodning om sagsanlæg vedrørende stk. 3, nr. 3, har opsættende virkning. Anmodning om sagsanlæg vedrørende stk. 3, nr. 4, har ikke opsættende virkning, men retten kan ved kendelse bestemme, at den pågældende under sagens behandling skal have adgang til at udøve virksomhed som ejendomsmægler. Ankes en dom vedrørende stk. 3, nr. 4, hvorved en sletning af registrering som ejendomsmægler ikke findes lovlig, kan den ret, der har afsagt dommen, eller den ret, hvortil sagen er indbragt, bestemme, at virksomhed som ejendomsmægler ikke må udøves under ankesagens behandling.

Stk. 6. Ophører grunden til, at en registrering som ejendomsmægler er slettet, skal den pågældende på ny optages i registret efter anmodning og uden betaling af gebyr.

*Ejendomsmægleres
ejendomsformidlingsvirksomhed*

§ 26. En ejendomsmægler har ret til at betegne sig som uafhængig ejendomsmægler, hvis den pågældende

- 1) ikke har forpligtet sig til at virke for afsætningen af finansielle eller andre produkter med tilknytning til omsætning af fast ejendom,
- 2) ved formidling af produkter som nævnt i nr. 1 fører enhver provision eller anden fortjeneste, som modtages fra udbyderen, videre til forbrugeren og
- 3) i det hele driver virksomhed som ejendomsformidler på en sådan måde, at der ikke kan rejses tvivl om vedkommendes uafhængighed.

Stk. 2. Ingen andre må benytte denne betegnelse eller betegnelser, der kan forveksles hermed.

Stk. 3. En ejendomsmægler, som har forpligtet sig til at virke for afsætningen af finansielle eller andre produkter med tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal drive sin virksomhed under anvendelse af et navn, hvortil er føjet agent for eller tilsvarende med tilføjelse af navnet på vedkommende samarbejdspartner eller -partnere.

Advokaters ejendomsformidlingsvirksomhed

§ 27. Bestemmelsen i § 26, stk. 3, gælder også for advokater.

*Pengeinstitutters, realkreditinstitutters og
forsikringsselskabers
ejendomsformidlingsvirksomhed*

§ 28. Optræder et pengeinstitut, et realkreditinstitut eller et forsikringsselskab som ejer af, med væsentlige ejerinteresser i eller som leverandør af navn og forskrifter for forretningsgange til en eller flere ejendomsformidlingsvirksomheder, skal forbindelsen til vedkommende pengeinstitut, realkreditinstitut eller forsikringsselskab umiddelbart fremgå af ejendomsformidlingsvirksomhedens navn eller en tilføjelse hertil på en måde, som skal godkendes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Kapitel 4

Lovens ufravigelighed

§ 29. Loven og de i medfør af loven udstedte regler kan ikke fraviges til skade for en forbruger.

Kapitel 5

Lovens administration

Myndighed

§ 30. Loven administreres af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, som bistås af et rådgivende udvalg vedrørende ejendomsomsætning.

Stk. 2. Det rådgivende udvalg vedrørende ejendomsomsætning består af en formand, en næstformand og 6 andre medlemmer, som alle udnævnes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. Formand og næstformand skal repræsentere juridisk og økonomisk sagkundskab og være uafhængig af ejendomsomsætningsinteresser. Af de øvrige 6 medlemmer udnævnes 1 efter indstilling fra Dansk Ejendomsmæglerforening, 1 efter indstilling fra Advokatrådet, 1 efter indstilling fra Forbrugerrådet, 1 efter indstilling fra Parcelhusejernes Landsforening og Grundejernes Landsorganisation i forening samt 2 efter indstilling fra Assurandør-Societetet, Finansrådet og Realkreditrådet i forening. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter udvalgets forretningsorden.

Anke

§ 31. Industriministeren kan fastsætte regler om klageadgang for afgørelser, der træffes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, herunder at afgørelserne ikke kan indbringes for højere administrativ myndighed.

Kapitel 6

Straffebestemmelser

§ 32. Overtrædelse af bestemmelserne i § 3, stk. 2, §§ 4, 5, 7, 8 og 10, § 12, stk. 1 og 2, § 13, 2. pkt., § 15, § 16, stk. 2 og 3, § 18, stk. 1, § 19, § 22, stk. 1, 1. pkt., § 23, § 25, stk. 1, 3. pkt., § 26, stk. 2 og 3, §§ 27 og 28 straffes med bøde, medmindre strengere straf er forskyldt efter den øvrige lovgivning.

Stk. 2. I forskrifter, der udstedes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i medfør af § 1, stk. 7, § 8, stk. 3 og 4, § 10, stk. 1, § 17, stk. 3, § 18, stk. 1, § 19, stk. 4, og § 25, stk. 2, nr. 5, kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.

Stk. 3. Er en overtrædelse begået af et selskab, en forening, en selvejende institution, en fond eller lignende, kan der pålægges den juridiske person som sådan bødeansvar. Er overtrædelsen begået af staten, en kommune eller et kommunalt fællesskab, jf. § 60 i lov om kommunernes styrelse, kan der pålægges staten, kommunen eller det kommunale fællesskab bødeansvar.

Kapitel 7

Ikrafttrædelsesbestemmelser m.v.

Ændring af næringsloven

§ 33. I næringslov, jf. lovebekendtgørelse nr. 185 af 25. marts 1988, som ændret ved lov nr. 936 af 27. december 1991, foretages følgende ændringer:

1. § 1, stk. 1, nr. 6, ophæves.

2. § 2, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Enhver, der driver næring som nævnt i § 1, stk. 1, nr. 4 og 5, skal have næringsbrev, jf. dog § 5, stk. 2, 2. pkt., og § 22, stk. 4.«

3. I § 2, stk. 4, ændres »§ 1, stk. 1, nr. 4-6« til: »§ 1, stk. 1, nr. 4 og 5«.

4. § 2, stk. 5, affattes således:

»Stk. 5. Næringsbrev til den i § 1, stk. 1, nr. 5, nævnte næring kan nægtes under de omstændigheder, der er nævnt i borgerlig straffelovs § 78, stk. 2.«

5. Overskriften til *kapitel 5* affattes således: »Auktionsholdere og vekselere«.

6. § 23 ophæves.

7. § 24 affattes således:

»§ 24. Næringsbrev som auktionsholder eller vekselere udstedes af politimesteren på det sted, hvor eller hvorfra næringsvirksomheden agtes drevet, i København af magistraten. Næringsbrev giver ret til at drive næring i og fra politikredsen.«

8. I § 27, stk. 1, ændres »§ 1, stk. 1, nr. 1-6« til: »§ 1, stk. 1, nr. 1-5«, og »§ 23, stk. 4, 2. pkt., og stk. 5,« udgår.

Ændring af lov om ydelse af juridisk bistand samt om inkasso- og detektivvirksomhed m.v.

§ 34. I lov om ydelse af juridisk bistand samt om inkasso- og detektivvirksomhed m.v., jf. lovebekendtgørelse nr. 565 af 28. juni 1986, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 2 indsættes:

»§ 2 a. Ejendomsformidlere samt disses medarbejdere bortset fra advokater må ikke udfærdige de til tinglysning bestemte dokumenter om overdragelse af fast ejendom.«

2. I § 5 indsættes efter 1. pkt. som nyt 2. pkt.:

»Overtrædelse af bestemmelsen i § 2 a straffes dog alene med bøde, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.«

3. I § 6 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. § 2 a og § 5, 2. pkt., ophæves den 1. januar 1997.«

Ophævelse af ejendomsmæglerloven

§ 35. Lov om ejendomsmægler, jf. lovebekendtgørelse nr. 182 af 25. marts 1988, ophæves.

Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom

Ikrafttræden

§ 36. Loven træder i kraft den 1. januar 1994. Dog træder § 8, stk. 3, 2. pkt., § 25, stk. 1, 1. og 2. pkt., og stk. 2-6, §§ 30, 31, 32, stk. 2, og § 37 i kraft den 1. august 1993.

Overgangsregler

§ 37. Enhver, der den 1. august 1993 har beskikkelse som ejendomsmægler eller næringsbrev som ejendomshandler i medfør af den hidtil gældende lovgivning, vil kunne blive optaget i Ejendomsmæglerregisteret uden at skulle opfylde betingelserne i § 25, stk. 2, nr. 6, 7, 10 og 11, hvis ansøgning herom indgives til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen senest den 1. november 1993. For ejendomshandlere gælder dog, at de i en sammenhængende periode på mindst et år inden for de sidste fem år forud for den 1. august 1993 som hovederhverv skal

have drevet selvstændig virksomhed som ejendomshandler.

Stk. 2. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan under ganske særlige omstændigheder optage personer i Ejendomsmæglerregisteret, uanset at disse ikke opfylder betingelserne i stk. 1.

Stk. 3. Er ansøgning efter stk. 1 indgivet rettidigt, men ikke færdigbehandlet ved lovens ikrafttræden, kan vedkommende, indtil sagen er færdigbehandlet, uanset § 8, stk. 1, nr. 1, fortsat drive virksomhed som ejendomsformidler på grundlag af beskikkelse som ejendomsmægler eller næringsbrev som ejendomshandler i medfør af den hidtil gældende lovgivning.

Færøerne og Grønland

§ 38. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, men kan ved kgl. anordning sættes i kraft for Grønland med de afvigelser, som landsdelens særlige forhold tilsiger.

Bilag 4

Boligministeriets autoriserede tilstandsrapportskema i medfør
af Lov nr. 391 af 14. juni 1995 om Forbrugerbeskyttelse
ved Erhvervelse af Fast Ejendom m.v., § 4, stk. 1.

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: _____ KU: _____ GV: _____

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:

Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom

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

HE nr.: _____ Lb nr.: _____

Side _____ af _____

Huseftersynsordningen

Resume af huseftersyn for ejendommen: _____

Udvendigt	Ingen bemærkn.	K1	K2	K3	UN
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. El-installationer	☐	☐	☐	☐	☐

Generelt:

K1 mindre betydende skader
K3 kritiske skader

K2 alvorlige skader
UN undersøges nærmere

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?	☐	☐	☐	_____

Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom

	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 ejeren 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:

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	Bebygget areal		Areal		Etager ud over kælder og tagetage
		År	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: _____

Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom

<u>Bagmur</u>			
Tegl/kalksandsten	☐		_____
Letbetonelementer	☐		_____
Træ	☐		_____
Andet; Type:	☐		_____
<i>Bemærkninger:</i>	☐ nej	☐ ja	Bygning
3.1 Facader/gavle		☐	_____
3.2 Beklædninger		☐	_____
3.3 Læmure		☐	_____
3.4 Sålbenke		☐	_____
3.5 Andet		☐	_____
4.0 <u>Vinduer/Udvendige døre</u>			Bygning
Træ	☐		_____
Plast	☐		_____
Metal	☐		_____
Metal/træ	☐		_____
Andet; Type:	☐		_____
<i>Bemærkninger:</i>	☐ nej	☐ ja	Bygning
4.1 Ramme/dørblad		☐	_____
4.2 Glas		☐	_____
4.3 Sålbenke		☐	_____
4.4 Fugning		☐	_____
4.5 Topforsegling		☐	_____
4.6 Andet		☐	_____
5.0 <u>Tag/Tagbelægning/</u>			
<u>Skorsten (udvendig)</u>			Bygning
<u>Tagkonstruktion</u>			
Ensidigt fald	☐		_____
Built up	☐		_____
Andet; Type:	☐		_____
<u>Taghældning</u>			
0 grader	☐		_____
0-5 grader	☐		_____
5-25 grader	☐		_____
≥ 25 grader	☐		_____

Bilag 4

Tagbelægning

Tegl	☐
Betonsten	☐
Bølgeeternit	☐
Eternitskifer	☐
Stålplader	☐
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/tagnedløb		☐	_____
5.11 Kviste		☐	_____
5.12 Remender		☐	_____
5.13 Skorsten; overflader		☐	_____
5.14 Skorsten; afdækning - top		☐	_____
5.15 Andet		☐	_____

Indvendige konstruktioner

6.0 Tag/Indvendig tagkonstruktion/

Skorsten (indvendig)

Bygning

- Åskonstruktion ☐
- Hanebåndsspær ☐
- Gitterspær ☐

Bemærkninger:

☐ nej ☐ ja

Bygning

- 6.1 Spær/lægter
- 6.2 Undertag/understrygning
- 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

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

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		☐	_____

Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom

13.0 Vådrum

<i>Bemærkninger:</i>	☐ nej	☐ ja	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>	☐ nej	☐ ja	Bygning
14.1 Vandinstallationer		☐	_____
14.2 Varmeinstallationer		☐	_____
14.3 Olieタンke		☐	_____
14.4 Vandstop		☐	_____
14.5 Lækagemelder		☐	_____
14.6 Andet		☐	_____

15.0 El-installationer

<i>Bemærkninger</i>	☐ nej	☐ ja	Bygning
15.1 Andet		☐	_____

Udvendige konstruktioner

1.0 Fundamenter

Bygning

Beton	☐	_____
Murværket	☐	_____
Andet; Type:	☐	_____
Sokkelhøjde ca.:cm		_____
.....cm		_____
.....cm		_____

Bemærkninger:

☐ nej☐ ja

Bygning

1.1 Sokkel	☐	_____
1.2 Lyskasser	☐	_____
1.3 Andet	☐	_____

2.0 Kældervæggel/
krybekælderfundament

Bygning

Beton	☐	_____
Muret	☐	_____
Andet; Type:	☐	_____
Indv. beklædning:		_____
Type:	☐	_____

Bemærkninger:

☐ nej☐ ja

Bygning

2.1 Kældervæggel	☐	_____
2.2 Udv. trapper	☐	_____
2.3 Andet	☐	_____

3.0 Facader/Ydervægge

Bygning

Beton	☐	_____
Hulmur	☐	_____
Massivt murværk	☐	_____
Andet; Type:	☐	_____

Formur

Tegl/kalksandsten	☐	_____
Murværk med puds	☐	_____
Letbetonblokke	☐	_____
Bindingsværk	☐	_____
Træ	☐	_____
Træ med puds	☐	_____
Træbeton med puds	☐	_____
Bjælkekonstruktion	☐	_____
Andet; Type:	☐	_____

Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom

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.

REGISTRERING AF SKADER ELLER TEGN PÅ SKADER
(skal maskinskrives)

Bygning	Pos.- nr.	Karak- ter	Bemærkninger

Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom

**Vejledning til gennemførelse af
huseftersyn
samt udarbejdelse af tilstandsrapport**

Indholdsfortegnelse

0. Indledning	3
1. Formål med eftersynet	6
2. Planlægning af eftersynet	7
2.1 Forudsætninger for bygningseftersynet	7
2.2 Undersøgelsesmetoder	7
2.3 Inddeling af ejendom i bygninger. Prioritering af bygningsdele	8
2.4 Kriterier for bedømmelse af tilstand	9
2.5 Skadekategorier	10
3. Gennemførelse af eftersynet	12
3.1 Bedømmelse af tilstanden	12
3.2 Gennemførelse	12
3.3 Bedømmelse af tegn på skader, tilgængelige bygningsdele	12
3.4 Skjulte eller utilgængelige bygningsdele	14
3.5 Forhold udenfor bygningen	15
3.6 Overtrædelser af bygningslovgivningen	15
4. Kontakt til sælger og afgivelse af rapport	16
4.1 Kontakt til hussælgeren eller bestilleren	16
4.2 Aflevering til bestiller	16
4.3 Indsendelse til sekretariatet for Huseftersynsordningen	17
4.4 Statistisk bearbejdning af rapporter	17
4.5 Arkivering	17
4.6 Fornyelse af tilstandsrapport	17
5. Registrering ved eftersyn	18
Skema 1.1 Aftaleskema	19
Skema 1.2 Betingelser for eftersyn	20
Skema 1.3 Rapportforside	20
Skema 1.4 Resumé	20
Skema 1.5 Sælgerens/ejerens oplysninger om ejendommen	21
Skema 1.6 Bygningens hoveddata	21
Skema 1.7 Registrering af konstruktionsdele samt skader og tegn på skader.	22
Skema 1.8 Beskrivelse af skader og tegn på skader	23
6. Konstruktionsdele	24
6.1 Fundamenter	24
6.2 Kælder/Kryberum/Terrændæk	25
6.3 Facader/ydervægge	26
6.4 Vinduer og udvendige døre	27
6.5 Tage og tagbelægninger	28
6.6 Indvendige vægge, lofte og gulve	30
6.7 Vådrum	30
6.8 VVS installationer	31
6.9 El-installationer	31

0. Indledning

Huseftersynsordningen har til formål, at en sælger af en ejendom lettes for ansvar for eventuelle skader ved ejendommen i de 20 år som det ellers er sædvanen, såfremt han har forsynet køberen med en tilstandsrapport over ejendommens fysiske tilstand samt med oplysninger om muligheden for at tegne ejerskifteforsikring. Ejeren/sælgeren bliver dermed frigjort for sit sædvanlige 20 års skadesansvar, såfremt han ikke har fortiet oplysninger eller handlet i ond tro.

Et andet formål er, at køberen igennem tilstandsrapporten og forsikringsoplysningerne får hjælpemidler til at vurdere ejendommens kvalitet. Han får derfor bedre mulighed for at vurdere ejendommens reelle værdi og mulighed for at forsikre sig imod økonomiske overraskelser på grund af skjulte fejl og eller mangler.

Det er derfor fire parter, som har økonomiske interesse i resultaterne af huseftersynet.

Sælgeren. Den pris, der vil kunne opnås for huset, vil bl.a. afhænge af de resultater, den bygningsagkyndige er kommet til og de bemærkninger, han giver i sin tilstandsrapport.

Køberen. Resultaterne fra den bygningssagkyndiges eftersyn bruges af køber til at bedømme kvaliteten af det hus han påtænker at købe, og dermed hvilke eventuelle reparationsomkostninger der er i vente, samt om der er forhold i ejendommen, som ikke kan bedømmes eller forsikres.

Forsikringsselskabet. Et væsentligt sigte med bygningseftersynet er, at det skal kunne danne grundlag for en ejerskifteforsikring.

Bygningssagkyndig. Den bygningssagkyndige repræsenterer ikke nogen af parterne, men er neutral, uafhængig instans, der skal give et så vidt muligt objektivi billede af de forhold, som er undersøgt. Den bygningssagkyndige kan i 5 år efter salget blive draget til ansvar for manglende eller forkerte oplysninger i tilstandsrapporten.

Det er derfor vigtigt, at eftersynet foretages efter ensartede retningslinier og med så objektive kriterier som muligt af særligt erfarne og sagkyndige teknikere.

Den bygningssagkyndige tekniker skal være uvildig i den enkelte sag, således at han skal være uafhængig af interesser, der kan påvirke arbejdet som bygningssagkyndig.

0.1 Definitioner

Bagatelgrænser og utilgængelighed	Der er indført en bagatelgrænse for skader eller tegn på skader som skal indgå i tilstandsrapporten, ligesom der er lagt op til, at den bygningssagkyndige kan afstå fra at gennemføre eftersynet på dele af ejendommen, der er utilgængelige. Grænserne for hvad er bagatel og hvad utilgængeligt er flydende og vil blive fastsat efterhånden.
Beskikkelse	For at opnå beskikkelse kræves byggeteknisk grunduddannelse eller tilsvarende kundskaber skaffet ad anden vej, en relevant efteruddannelse, som fx forsikringsselskabernes kurser for taksatorer, kursus for energikonsulenter, diverse svampekurser samt erfaring med gennemførelse af tilsvarende eftersyn.
Bestiller	Den som på bygningsejerens vegne har skriftlig fuldmagt til at bestille et huseftersyn og modtager rapporten på ejerens vegne. Bestilleren kan være ejeren, sælgeren, ejendomsmægler eller en advokat.
Bygningssagkyndig	En person beskikket af Bygge- og Boligstyrelsen til at gennemføre et bygningseftersyn og udstede en tilstandsrapport.
Eftersyn	En visuel gennemgang af ejendommen som beskriver, om der er tegn på negative afvigelser fra en normal tilstand af en ejendom af samme art og alder eller tegn på skader på bygninger på ejendommen.
Huseftersynet	Der er udarbejdet vejledning (den her foreliggende) i en ensartet og systematisk gennemførelse af et huseftersyn samt en fælles skemasystematik for udarbejdelse af en tilstandsrapport.
Indikator	Et indirekte tegn på en skade.
Information	4 gange årligt udsendes informationsblade til de bygningssagkyndige om ordningen, ligesom der gennemføres periodiske informationsmøder for de bygningssagkyndige samt for andre brugere af ordningen som fx ejendomsmæglere, advokater og andre. Desuden vil offentligheden generelt blive holdt orienteret om ordningen ved udgivelse af informationsblade og pressemeddelelser.

Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom

Kontaktperson	En som bestiller har aftalt skal give den bygningssagkyndige adgang til ejendommen til gennemførelse af eftersynet.
Ordningens anvendelighed	Ordningens succes afhænger af tilstandsrapporternes kvalitet og anvendelighed for de involverede parter. Der er derfor udarbejdet et fællessystem med vidtgående krav til kvalifikationer hos de beskikkede byggesagkyndige til gennemførelse af eftersynet og til en stadig udvikling af ordningen samt en løbende information om ordningen. Der stilles krav om, at de bygningssagkyndige vedligeholder deres kompetence igennem de regelmæssige informationer fra sekretariatet om ordningen, og ved deltagelse i obligatoriske kurser.
Skader	En negativ tilstand i forhold til normaltilstanden
Sælger	Den som sælger den ejendommen, som tilstandsrapporten skal omfatte.
Tegn på skader	Et direkte tegn på en negativ tilstand i forhold til normaltilstanden.
Tilstandsrapport	Et sæt udfyldte tilstandsrapportskemaer.
Udviklingen	Informationer fra de enkelte rapporter vil blive lagt ind i en database, hvorfra erfaringer med eftersynene vil blive samlet sammen til et teknisk fælleseje for alle tilknyttet ordningen. På grundlag af rapporterne udarbejdes jævnligt statistikker, ligesom ordningens sekretariat holder en god kontakt til de bygningssagkyndige. Vejledning og skemasystematik forventes udbygget og justeret i forhold til de indvundne erfaringer.

1. Formål med eftersynet

(Fra bekendtgørelse nr. 915 af 30/11-1995 om huseftersynsordningen §9, §10 og §11)

Bygningsgennemgangen tager sigte på forhold, som en køber normalt vil tillægge betydning ved sin vurdering af bygningens tilstand.

Bygningsgennemgangen sigter således på at afklare, i hvilket omfang den gennemgående bygningsfysiske 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 giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdsarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Bygningsgennemgangen skal foretages med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af bygningssagkyndige. Med mindre andet aftales skal gennemgangen være visuel med brug af enkle tekniske hjælpemidler (håndredskaber) og orienterende målinger, uden destruktive indgreb.

Udenfor 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) Påregning af sædvanligt slid og ælde, som er normale for bygninger af pågældende alder.
- g) Indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik.
- h) Løsøre, såsom hårde hvidevarer.
- i) Bedømmelse af bygningens almindelige vedligeholdstilstand.

Af bekendtgørelsen's §12 fremgår, at den bygningssagkyndige skal anmode bygningens sælger om at afgive foreliggende skriftlige oplysninger om bygningen såsom tegninger, beskrivelser og BBR-meddelelser.

Ved ejerlejligheder gælder særlige forhold bl.a., fordi der ikke kan tegnes ejer-skiftforsikring på denne type ejendomme ligesom ældre sommerhuse også falder udenfor.

2. Planlægning af eftersynet

2.1 Forudsætninger for bygningseftersynet

Før gennemførelse af et huseftersyn skal foreligge:

- En skriftlig aftale mellem bestiller af huseftersynet og den bygningssagkyndige.
- Bygningsbeskrivelser, tegninger eller andre tekniske dokumenter som beskriver ejendommens bygninger.
- BBR-datablad.

2.2 Undersøgelsesmetoder

Visuelle eftersyn

Huseftersynet baseres på en visuel gennemgang af en bygning eller bygningsdel, eftersynet kan i ønsket omfang underbygges af orienterende målinger. Et visuelt eftersyn forudsætter en:

- byggeteknisk viden,
- godt kendskab til hvilke tegn skader skal registreres ved bygningen eller bygningsdelen samt en
- systematisk fremgangsmåde.

Ved eftersynet er det ofte hensigtsmæssigt at anvende stikprøveplaner til udvælgelse af observationsfelter, - brug af fotografier til beskrivelse af de skader som skal registreres og til at fastholde et entydigt billede af deres tilstande samt - en standardiseret fremgangsmåde ved gennemførelse af eftersynet.

Som tekniske hjælpemidler skal den bygningssagkyndige medbringe:

- kikkert
- fotografiapparat
- målebånd, revnemåler samt syl eller skruetrækker
- træfugtighedsmåler
- stige
- vaterpas
- lygte

Det kan anbefales, at der foretages en fugtmåling i tagkonstruktionen eller andet træværk, måle revnevidde i beton eller murfacader og dokumentere resultatet. Resultater fra sådanne orienterende målinger eventuelt kombineret med fotografier vil ofte være gavnlige i forhold til entydig og objektiv beskrivelse af eftersynets observationer og til brug ved senere referencer.

I flere tilfælde vil der opstå behov for videregående undersøgelser af bygningen som supplement til den visuelle gennemgang. Behovet for sådanne undersøgelser bør fremgå af tilstandsrapporten og ligger i øvrigt udenfor det egentlige huseftersyn.

Nærmere undersøgelser (UN)

Ikke destruktive undersøgelser vil ligge udenfor det normale eftersyn og skal honoreres særskilt, men kan være ønskelige for at følge op på specielle tilstande og bekræfte eller afkræfte mulighed for en fejl i bygningsdelen og bør derfor aftales med bestilleren, såfremt de vil medføre ekstra omkostninger for bestilleren.

Som videregående ikke destruktive undersøgelser kan nævnes trykmåling af centralvarmeanlæg, dugpunktsmåling af termoruder og teknoskopundersøgelser af hulmursisolering osv.

Destruktive undersøgelser vil altid ligge udenfor det normale eftersyn og skal honoreres særskilt, men kan anbefales i bestemte situationer, hvor andre metoder viser sig utilstrækkelige. Destruktive undersøgelser vil betyde, at der skal gribes ind i konstruktionen for at konstatere fx. svampeangreb i gulv- eller kælderkonstruktionen. De bygningsmæssige indgreb skal altid aftales med bygningssælgeren eller bestilleren.

2.3 Inddeling af ejendom i bygninger. Prioritering af bygningsdele

Huseftersynet omfatter en ejendom, som defineret i BBR-databladet. Et huseftersyn kan derfor omfatte flere bygninger indenfor den samme ejendom, hvoraf den enkelte bygning kan indgå i undersøgelsen med forskellig vægt. Bygningerne bør derfor afgrænses og deres funktion og udformning beskrives.

Under eftersynet bør der i bemærkningerne klart henvises til en specifik bygning.

Ved forberedelse af huseftersynet skal bygningsbeskrivelsen gennemgås med hensyn til inddeling i:

- Bygninger
- bygningsdele
- anvendelse

for at identificere og dermed særlig sætte ind hvor der erfaringsvis kan opstå problemer.

Det bør konstateres, om der er vanskeligt tilgængelige steder, som det kræver særlige aftaler at undersøge, eller som er utilgængelige og derfor ikke medtages i rapporten. Bygningsdele som ikke medtages i synet skal anføres med begrundelse på skema 1.3 i tilstandsrapporten.

Eksempler på bygninger:

- Opmuret garage
- Carport
- Udhuse

Eksempler på utilgængelige bygningsdele

- Loftsrum (skunk),
- Krybekælder

2.4 Kriterier for bedømmelse af tilstand

Der er tre forhold, som kan påvirke en bedømmelse af en bygningsdel i negativ eller positiv retning i forhold til normaltstanden: Bygningens alder, bygningens vedligeholdstilstand og eventuelle tegn på skader. En bedømmelse af en restlevetid skal ikke indgå i eftersynet. Der skal derfor kun tages hensyn til, om tilstanden kan betragtes som normal i forhold til lignende bygninger eller bygningsdele af samme alder.

Total levetid af bygningsdelen

Det falder ikke under eftersynets formål, at vurdere eller oplyse restlevetiden men en viden om en forventet levetid vil ofte indgå i vurderingen af normaltstanden. Der findes en del tabelværker, som angiver normallevetid bl.a. udgivet af SKAFOR. En viden om skønnet levetid vil dog være af betydning, hvis et materiale eller en komponent erfaringsvis er ved at nå en alder, hvor et svigt sandsynligvis vil indtræffe, selv om restlevetiden ikke skal registreres.

Vedligeholdstilstand

Vurdering af, om gennemførte vedligeholdsforanstaltninger er tilstrækkelige, eller gennemført i tilstrækkeligt omfang, indgår ikke i eftersynet, men vedligeholdet vil ofte påvirke bedømmelsen enten bygningen er forsømt eller er i særlig god vedligeholdstilstand. Bygningens vedligehold er ofte afgørende for tilstanden af de enkelte bygningsdele og dermed deres levetid. Vedligeholdstilstanden vil også kunne bruges som en indikator for nødvendigheden af at gå i dybden med undersøgelsen.

Tegn på skader

De skader, som bør registreres er ikke almindelig nedslidning, tilsnævsnings eller andre forhold, som er almindeligt for en bygning af den pågældende art og alder.

Ved bedømmelsen deles de observerede skader eller tegn på skade op i fire hovedkategorier. Det vil derfor være den bygningssagkyndiges sag at vurdere, om den aktuelle skade kan kategoriseres. Som et hjælpemiddel til denne inddeling er kan efterfølgende klassificering anvendes.

2.5 Skadekategorier

1. Mindre alvorlige skader (K1)

Herunder føres skader, som ikke har indflydelse på komponentens eller bygningsdelens funktion og ikke vil udvikle sig yderligere. Skaderne vil hovedsagelig kunne defineres som kosmetiske uden byggeteknisk betydning.

Eksempler:

- Fine netrevner i sokkelpuds (udtøringsrevner)
- Fine murstensrevner
- Kalkspringere i mursten

2. Alvorlige skader (K2)

Under alvorlige skader anføres skader, som indikerer at komponenten er udtjent, og dens funktion vil svigte inden for overskuelig tid, men at dette ikke vil medføre udvikling af skader på andre bygningsdele. En manglende udbedring kan medføre øget driftsudgift eller en senere udskiftning af komponenten. Udbedring kan derfor vente, men det kan siges, at komponenten lever "på lånt tid".

Eksempler:

- Afskallet maling på vinduer
- Nedbrudte glaslister
- Nedslidt gulvbelægning (dette kan også skyldes slid og ælde og falder dermed ikke under ordningen og skal dermed ikke registreres).

3. Kritiske skader (K3)

Skader som bør udbedres med det samme, da de vil medføre at bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele.

Eksempler:

- Sætningsrevner, som fortsat udvikler sig
- Nedbrydning eller deformation af tagbelægning som kan føre til utæt tag
- Mangelfulde (fx bagfald) eller utætte tagrender
- Vandindsivning ved døre eller vinduer
- Revner i bærende konstruktionsdele (altaner, altangange, fundamenter og bærende vægge)
- Svigt i hængsler på vinduer eller døre

4. Behov for yderligere undersøgelser (UN)

Forhold som det ikke uden en yderligere undersøgelse er muligt at bedømme, men som bør undersøges nærmere.

Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom

Eksempler:

- Hyppig opspædning af vand på varmeanlæg, som kan skyldes utætheder i den skjulte installation.
- Tegn på manglende udluftning af krybekælder, som kan medføre svampeangreb i gulvkonstruktion.
- Revner i fundamenter, som kan skyldes differenssætninger eller rystelser fra trafik.
- Mug eller fugtskjalde på ydervægge, som kan skyldes kuldebroer i facaden.

3. Gennemførelse af eftersynet

3.1 Bedømmelse af tilstanden

Ved bedømmelse af tilstanden må den bygningssagkyndige i høj grad anvende sin byggetekniske viden og erfaring dels til bedømmelse af eventuelle skaders omfang, dels til vurdering om eventuel skade vil kunne medføre en fortsat forringelse af tilstanden. Den bygningssagkyndige er, at betragte som en neutral person, som har påtaget sig, at vurdere bygningsfysiske afvigelser ud fra professionel viden om tilsvarende bygningers normalt tilstand men som hverken repræsenterer sælger eller køber.

3.2 Gennemførelse

Ved gennemførelse af eftersynet kan den bygningssagkyndige anvende forskellige fremgangsmåder. Ved gennemførelse af eftersynet står det den bygnings-sagkyndige frit at vælge metode.

Den af Huseftersynsordningen udarbejdede skematik forudsætter, at der startes udefra med fundament og slutes med tag, samt at der indefra startes med tagkonstruktion og slutes med kælder.

Udefra med start nedefra ved fundament over ydervægge op til tag og skorsten. Eller omvendt starte ved taget og slutte med sokkel.

Indefra med start i entre eller kælder og derefter igennem de forskellige rum op til taget.

3.3 Bedømmelse af tegn på skader, tilgængelige bygningsdele

Huseftersynets formål er at give en sådan indsigt i ejendommen at hovedparten af de fysiske forhold, som en køber kunne gøre gældende som mangler, foreligger oplyst i salgssituationen. Der skal således ikke tages hensyn til restlevetid eller bygningstilstand, som er forventeligt i forhold til alder og art.

Det skal ved bedømmelse af en eventuel skade vurderes, om den er et symptom på et funktionssvigt, som er under udvikling eller om det er et stationært forhold.

Eksempler:

- Begroninger eller tilsmudsning af facader kan indikere problemer med tagnedløb eller afvanding af tagkonstruktionen med opfugtning til følge og dermed følgeskader på den øvrige del af konstruktionen.
- Revner i gulve eller vægge kan indikere stabilitetsproblemer i huset i form af mangelfuld vindafstivning.

Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom

- Kalk- eller andre udfældninger ved rørsamlinger eller andre steder på den synlige del af installationen, som kan indikere utætheder i rørsystemet.
- Afskalninger af tegltagsten eller mursten.
- Insektangreb kan reducere konstruktionens stabilitet.

Det er vigtigt, at en tvivl eller en mistanke om at et symptom indikerer en i-gangværende skadesmekanisme, undersøges nærmere.

Fine murstensrevner i enkeltsten eller kalkspringere er som oftest stationære og vil ikke udvikle sig videre. Disse kan derfor mere betragtes som kosmetiske. Det samme gælder for fine netrevner i betonoverflader, idet disse ofte kun er tegn på udtørring i det yderste slamlag.

Foruden at det registreres, om der foreligger en skade eller tegn på en sådan bør det også tilkendes gives, om der bør gennemføres yderligere undersøgelser.

Insektangreb

I de fleste tilfælde vil insektangrebene være i form af borebiller, husbukke eller murbier. Et angreb kan medføre en reduceret bæreevne i konstruktionen.

Borebiller trives bedst på relativt fugtige steder ved temperatur på 22-23 grader Celcius, men klarer sig godt ved lavere temperaturer. Man finder derfor ofte angreb i træværk i kældre, krybekældre, tagrum eller i forbindelse med stråtag.

Husbukkeangreb findes i de fleste tilfælde i tagkonstruktioner, må undersøgelsen specielt koncentrere sig om denne del af bygningen. Muligheden for et angreb i andre af bygningens trækonstruktioner kan dog på ingen måde udelukkes.

Murbier anretter i de fleste tilfælde ikke skader, der har betydning for murværkets bæreevne, men er murværket opført med cementfattig mørtel, vil bl.a. solvendte facader og skorstene være særlig udsatte for angreb, som ikke nødvendigvis påvirker bæreevnen.

Såfremt der kan konstateres et angreb, skal dette bemærkes i tilstandsrapporten og sælgeren gøres opmærksom på problemet.

Vedrørende biologi og skade henvises i øvrigt til materiale udgivet af Statens Skadedyrlaboratorium, Lyngby.

Eksempler på insektangreb:

- Spor af borebiller i køkkener, kælderrum, under stråtag, i udhuse og i tagrum.
- Husbukkeangreb i tagkonstruktionerne. Konstatere flyvehuller eller andre tegn på husbukke, bør eftersynet fastslå om angrebet er aktivt.
- Murbier på solvendte facader eller ved skorstene.

Svampeangreb

Svampeangreb kan være vanskelige at konstatere, da disse ofte starter på de utilgængelige, ikke udluftede dele af bygningen. Der bør derfor udvises en særlig omhu ved at syne de steder, som er tilgængelige, samt undersøge, om der er bygningsmæssige forhold, som i særlig grad vil fremme et svampeangreb. Det er vigtigt for alle parter, at igangværende eller potentielle svampeangreb opdages og behandles eller forebygges.

Her vil sælgerens oplysninger og en viden om husets tekniske historik også kunne være til hjælp for den bygningssagkyndige.

I flere tilfælde kan man komme ud for, at der ikke er adgang til at foretage en undersøgelse, som man anser for nødvendig for at tage stilling til om der er angreb i gang. I så fald må der anbefales en dyberegående undersøgelse.

Eksempler på forhold som kan afstedkomme svampeangreb:

- Begrænsning i udluftning af krybekælder.
- Begrænsning i udluftning af tagkonstruktionen.
- Tegn på problemer ved udragende bjælke- eller spærender.
- Tegn på fugt på kældervægge eller i kryberum

Indikatorer

I mange tilfælde kan en fejl eller skade ikke direkte konstateres, men der kan foreligge indikationer på, at der er problemer. Derfor kan det være nødvendigt i sådanne tilfælde at bruge disse indirekte tegn til at foreslå yderligere undersøgelser eller bemærke problemet i tilstandsrapporten.

Eksempel på indikatorer:

- Hyppig påfyldning af vand kan indikere en utæthed i varmesystemet.
- Sjusket udført el-installation kan indikere at den ikke er udført af en autoriseret el-installatør og dermed er ulovlig.
- Fugtpletter på væg f.x. bag møbler eller gardiner kan indikere kuldebro.

3.4 Skjulte eller utilgængelige bygningsdele

Ofte vil skjulte eller vanskeligt tilgængelige bygningsdele byde på de største problemer, og såfremt der er opstået skader, vil de ofte være omkostningskrævende at udbedre, da der ofte skal foretages større bygningsindgreb på grund af følgeskader. Her vil sælgerens oplysninger også kunne være til hjælp.

For at en bygningsdel kan betragtes som utilgængelig, vil der derfor være tale om, at der skal ske et bygningsindgreb eller flytning af møblement for at kunne foretage eftersynet. Det skal specielt bemærkes, hvilke bygningsdele der har været vanskeligt tilgængelige eller utilgængelige samt årsagen.

Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom

Formentlig bør det ikke accepteres, at tilstandsrapporten om et tag bemærker, at det ikke er undersøgt på grund af snedække. Sne opfylder ikke kravet om utilgængelighed, hvilket betyder at der må tages forbehold og taget synes på et senere tidspunkt.

Eksempler på forhold omkring skjulte konstruktionsdele:

- Skabe kan skjule fugtskjolder, som kan være tegn på kuldebro.
- Væg til vægtæpper som kan skjule problemer med gulvbelægningen og fugtproblemer i gulvkonstruktionen.
- Krybekældre, som er mangelfuldt udluftet.
- Utilgængelige tag- eller skunkrum.

3.5 Forhold udenfor bygningen

Huseftersynet omfatter kun bygninger men ikke indretninger udenfor bygningen eller forhold ved grunden. D.v.s udendørs svømmebassiner, kloakanlæg, forurening på grunden er ikke omfattet.

Der kan dog være indirekte forhold ved grunden, som kan medføre skader på bygningen som for eksempel vand på grunden, som kan kræve særlig sokkelhøjde, som den bygningssagkyndige skal tage stilling til. Her vil ejerens oplysninger være af betydning og bør derfor indgå i vurderingen.

3.6 Overtrædelser af bygningslovgivningen

Bestemmelsen tager kun sigte på forhold, der iøvrigt omfattes af eftersynet, d.v.s. skader, tegn på skader og indikationer på skader.

Dette betyder, at funktions- og brugsmæssige forhold falder udenfor bestemmelsen, f.eks. ulovlig beboelse. Det samme må gælde f.eks. lav loftshøjde, som jo heller ikke er skade.

Hvis den bygningssagkyndige konstaterer overtrædelser, kan han efter almindelige regler for professionelle ydelser (d.v.s uden for huseftersynsreglerne) have en pligt til at gøre opmærksom herpå. Dette vil særligt gælde, hvis et forhold kan være forbundet med fare.

En bygning er fortsat lovlig, hvis den var det på tidspunktet for opførelsen. Da det ikke kan forlanges, at de bygningssagkyndige kender til alle tidligere tiders byggebestemmelser, kan bestemmelsen kun gå på forhold, der efter almindeligt kendskab er ulovlige i dag, og også var det ved opførelsen.

Den bygningssagkyndige har ret men ikke pligt til at omtale alle formentlig ulovlige forhold i rapporten, men kan i relation til ansvar efter Huseftersynsordningen kun hænges op på dem, der efter ovenstående falder indenfor "åbenlyse overtrædelser".

4. Kontakt til sælger og afgivelse af rapport

Formkravene til rapportskemaerne er ufravigelige, de rapportskemaer som er udarbejdet af huseftersynsordningens sekretariat skal anvendes for at en tilstandsrapport kan have en gyldighed overfor en køber. Det er dog tilladt frit at kopiere rapportskemaer eller på anden måde fremstille skemaerne så længe layout og typografi følges.

Rapportskemaer fremskaffes enten som papirkopier fra Byggecentrum eller på disketter.

4.1 Kontakt til hussælgeren eller bestilleren

Den bygningssagkyndige bør sikre sig, at bestilleren er indforstået med de forhold som gælder før et huseftersyn gennemføres og få bestillerens underskrevne aftaleskema.

Der bør på forhånd aftales et tidspunkt med bestilleren eller eventuel kontaktperson om, hvornår eftersynet skal foretages samt hvordan de ønskede dokumenter gøres tilgængelige.

Efter at eftersynet er gennemført overdrages tilstandsrapporten, som består af:

- aftalen om eftersyn, med identifikation af ejendommen
- betingelser for eftersynet
- rapportforside
- rapportresumé
- sælgers oplysninger
- bygningsbeskrivelse
- registrering af skader og tegn på skader samt
- en beskrivelse, kategorisering og stedfæstelse af skaderne

til bestilleren.

4.2 Aflevering til bestiller

Originalen skal afleveres til bestiller, som derefter har dispositionsret over tilstandsrapporten. Det vil derfor kun være muligt for bestilleren af rapporten eller den bygningssagkyndige som har udarbejdet rapporten at få kopier af en tidligere udarbejdet rapport fra Huseftersynsordningens sekretariat.

Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom

4.3 Indsendelse til sekretariatet for Huseftersynsordningen

En kopi af rapporten sendes inden 14 dage fra eftersynet til sekretariatet for Huseftersynsordningen. Sekretariatet gennemgår rapporten og indfører udvalgte resultater i ordningens database.

Sekretariatet melder til BBR om gennemførelse af huseftersynet.

4.4 Statistisk bearbejdning af rapporter

Hvert kvartal udarbejdes statistikker på grundlag af de indsendte tilstandsrapporter.

Statistikkerne vil omfatte:

- antal gennemførte huseftersyn fordelt på typer ejendomme og geografisk placering
- antal og art bemærkninger
- andet af relevans

4.5 Arkivering

Alle tilstandsrapporter arkiveres af sekretariatet. Rapporterne kan findes frem ved ejendommens adresse, dato for eftersynets gennemførelse, bygningssagkyndig og BBR-ejendomsnummer.

Rapporterne vil blive opbevaret i mindst 6 år fra gennemførelse af huseftersynet, eller i længere tid, hvis der er opstået problemer med eftersynet i den mellemliggende periode.

4.6 Fornyelse af tilstandsrapport

En tilstandsrapport har en gyldighed på 6 måneder, hvorefter den skal fornys for at have en gyldighed overfor køber. Ved fornyelsen skal der udstedes en ny rapport med et nyt løbenummer, hvorefter den tidligere rapport bliver ugyldig. Hvorvidt der foretages et huseftersyn i fuldt omfang og dermed mod fuld betaling aftales mellem bestiller og den bygningssagkyndige.

Hvis der i 6 måneders gyldighedsperioden foretages en udbedring af en konstateret skade, skal der enten udstedes en tilføjelse (allonge) til den eksisterende tilstandsrapport, som bibeholder sin gyldighed eller at der kvitteres på den side i tilstandsrapporten (skema 1.8), hvor skaden er beskrevet. I begge tilfælde sendes meddelelsen om udbedring af skaden til huseftersynsordningens sekretariat inden for 14 dage.

5. Registrering ved eftersyn

Det af Huseftersynsordningen udarbejdede skemasæt består af:

Skema 1.1	Aftaleskema.
Skema 1.2	Betingelser for gennemførelse af huseftersyn
Skema 1.3	Rapportforside
Skema 1.4	Resumé
Skema 1.5	Sælgerens/ejerens oplysninger
Skema 1.6	Bygningens hoveddata
Skema 1.7	Registrering af bygning og skader
Skema 1.8	Beskrivelse af skader og tegn på skader med kategorisering og stedfæstelse af skaderne.

Den færdige rapport skal mindst indeholde disse skemaer i udfyldt stand d.v.s. aftale med bestiller af huseftersynet, et udfyldt skema med sælgers oplysninger om bygningen, stamoplysninger om bygningen, oplysninger om bygningens konstruktive forhold samt om der kan ses skader eller tegn på skader på de enkelte konstruktionsdele. Skema for bemærkninger skal indeholde en entydig henvisning til bygning, positionsnummer i registreringsskema, karakter af den skade som er konstateret samt en uddybende beskrivelse.

Skaden skal defineres i kategorier og beskrives ved (jf afsnit 2.4)

UN	Et forhold som bør undersøges nærmere
K1	Mindre alvorlig skade (kosmetisk)
K2	Alvorlig skade
K3	Kritisk skade

Ved eftersynet registreres hvilke materialer, der indgår i de primære og komplementære bygningsdele samt konstruktionsprincip.

Eftersynet omfatter mindst gennemgang af:

1. Fundamenter
2. Kælder - Kryberum
3. Facader
4. Vinduer og udvendige døre
5. Tage/ tagbelægning og inddækninger
6. Tage/indvendige tagkonstruktioner
7. Indvendige vægge,
8. Lofter/Etageadskillelser
9. Indvendige trapper og døre
10. Vinduer og udvendige døres inderside
11. Gulvkonstruktioner og gulve
12. Kælder
13. Vådtrum
14. VVS- installationer
15. El-installationer

Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom

Utilgængelige bygningsdele. Det skal oplyses, hvilke bygningsdele har været utilgængelige og dermed ikke omfattet af eftersynet samt årsagen til utilgængeligheden.

Skema 1.1 Aftaleskema

Aftaleskemaet skal udfyldes med:

Bestiller

Navn på den som bestiller eftersynet og er ansvarlig for aftalen med den bygningssagkyndige samt for betaling af udførelse af eftersynet.

Ejer/sælger

Navn på ejer/sælger. Såfremt der er personsammenfald mellem bestiller og ejer/sælger udfyldes kun privattelefonnummer.

Ejendommens beliggenhed

Her skal anføres vejnavn, husnummer, postnummer og matrikelnummer. De øvrige oplysninger bør også fremgå, såfremt de foreligger. Ved ejerlejligheder skal disse identificeres entydigt enten ved BBR-nummer eller etage og placering på etage.

Kontaktperson

Kontaktperson (fx ejendomsmægler) skal anføres, såfremt der skal træffes særlige aftaler om adgang til ejendommen. Såfremt der er personsammenfald med tidligere nævnte anføres kun telefonnummer (privat og/eller arbejde).

Besikker bygningssagkyndig

Navn på den bygningssagkyndige som af bestilleren har fået overdraget gennemførelsen af huseftersynet.

Følgende materiale foreligger

Forelagte dokumenter, BBR datablad, bygningstegninger og beskrivelser (det bør eventuelt anføres, hvilke dokumenter der har været tilgængelige for gennemførelse af eftersynet).

Honorar

Honorarets størrelse samt alle aftaler vedrørende honoraret skal anføres. Ved særlige aftaler fx rådgivning om årsag og udbedring af skader eller yderligere undersøgelser henvises til særskilt bilag.

Betalingsbetingelser

Aftaler vedrørende betalingsbetingelser bør anføres.

Underskrifter

Begge parter, ejer/sælger/bestiller og bygningssagkyndig, underskriver aftalen.

Skema 1.2 Betingelser for eftersyn

Dette skema er forudfyldt med standardbetingelser for huseftersyn under Huseftersynsordningen. Såfremt disse afviges, fx ved rådgivning om analyse af skades årsager eller overslag over udbedringsomkostninger skal der udarbejdes særftaler.

Skema 1.3 Rapportforside

Rapportforside udfyldes med:

Hoved:

Journalnummer som udgøres af den byggesagkyndiges beskikkelsesnummer samt et løbenummer udleveret af sekretariatet.

Det antal sider rapporten udgør.

Identifikation:

Ejendommen defineres ved adresse, postnummer og by samt matrikelnummer og BBR ejendomsnummer.

Bestilt af:

Navn og adresse på den person som bestiller eftersynet anføres. Såfremt bestiller er ansat i ejendomsmæglerfirma, advokatfirma eller forsikringsselskab anvendes firmaadresse og telefonnummer.

Udført af:

Her anføres den bygningssagkyndiges navn og (firma-)adresse.

Følgende materiale forelå:

Her anføres udgivelsesdato for de forelagde dokumenter BBR-ejermeddelelsen og en eventuel varmesynsrapport, såfremt denne foreligger. Hvis de ikke foreligger overstreges feltet.

Under bygningsbeskrivelse anføres nummer på eventuelle tegninger eller andre bygningsbeskrivelser fremskaffet af sælgeren.

Under andet anføres om der foreligger anden dokumentation for eksempel tidligere eftersynsrapporter, eller skadesanmeldelser.

Skema 1.4 Resumé

Denne side skal fungere som en opsamlingsside for hele rapporten og er hovedsagelig beregnet til brug for ejendomsmægler og eventuel køber.

Oplysningerne angives ved afkrydsning i de aktuelle felter.

Skema 1.5 Sælgerens/ejerens oplysninger om ejendommen

Der skal udarbejdes et oplysningsblad fra ejer/sælger, som giver grundlæggende oplysninger om ejendommen samt de af ham kendte skader, tegn på skader eller funktionssvigt. Alle punkter på skemaet skal besvares. Såfremt bestiller ikke kan fremskaffe de ønskede oplysninger, skal det begrundes, hvorfor det ikke kan lade sig gøre.

Hvis ejer/sælger, fx ved dødsbo eller tvangsauktion, ikke har kendskab til bygningens tekniske historik skal dette anføres på oplysningsskemaet, som så ikke skal udfyldes i øvrigt.

Oplysningsskemaet indgår som en del af den bygningssagkyndiges baggrund for huseftersynet.

“Ved udformning af rapportskemaerne søges endvidere sikret, at den bygningssagkyndige som led i undersøgelsen spørger sælgeren om forhold, som den bygningssagkyndige ikke (altid) kan se, men som sælger vil opdage ved at bo i huset - f.eks fordi fejlen kun giver sig udslag i en bestemt slags vejr. Finder den bygningssagkyndige på grundlag af sine erfaring eller undersøgelsen iøvrigt, at der er grund til at tvivle på sælgerens oplysninger skal dette anføres i rapporten” (citater fra “Karnovs” bemærkninger til loven)

Oplysningsskemaet skal udfyldes af ejeren/sælgeren og kan kun med fuldmagt overdrages til en eventuel lejer eller beboer af ejendommen.

Ejeren/sælgeren skal gøres opmærksom på, at skemaet udfyldes under ansvar og er et led i hans loyale oplysningspligt om ejendommen dog med de forbehold som er anført på skemaet.

Skema 1.6 Bygningens hoveddata

Her registreres ejendommens hovedfunktion:

- Helårshus
- Fritidshus - Sommerhuse
- Ejerlejlighed
- Nedlagt landbrug

Ejendommens bygninger identificeres enkeltvis med bogstavbetegnelse. Som hovedprincip er der tale om en særskilt bygning, hver gang konstruktionen ændres eller opførelsesåret skifter. Oplysninger fra BBR-ejermeddelelse kan anvendes.

Det bebyggede areal anføres, om på BBR-ejendomsskema og der foretages ikke opmåling. Såfremt der kan ses en tydelig forskel på arealangivelserne i forhold til det aktuelle byggeri anføres dette i tilstandsrapporten.

Der oplyses om tagetage er udnyttet eller uudnyttet.

Der skal også oplyses, om der på ejendommen er bygninger, som ikke indgår i eftersynet samt begrundelsen for at disse undlades fx på grund af dårlig tilstand.

Det skal anføres, om der er dele af ejendommen eller en bygning, som er utilgængelig, samt en begrundelse for utilgængeligheden.

Her kan også anføres åbenbare afvigelser fra BBR-datablad.

Skema 1.7 Registrering af konstruktionsdele samt skader og tegn på skader.

Tilstandsregistreringsdelen er inddelt i bygningsdele og materiale eller konstruktionsprincip. Skemaet er opbygget sådan at der begyndes med de udvendige konstruktionsdele ved grunden og slutes inde ved installationerne.

Bygningsdel:

Der markeres, hvilken bygningsdel der er undersøgt og hvilket materiale den består af.

1.2 Eksempel:

1.0 <u>Fundamenter</u>		Bygning
Beton	☒	<u>A</u>
Murværket	☐	<u> </u>
Andet; Type: .Syldesten.....	☒	<u>B</u>
Sokkelhøjde ca.: ...20...cm		<u> </u>
.....cm		<u> </u>
.....cm		<u> </u>

Såfremt der *ikke* er nogen bemærkninger ved bygningsdelen markeres i ☒ nej
(Såfremt der ikke er nogen bemærkninger registreres ikke yderligere)

Såfremt der *er* bemærkninger markeres i ☒ ja-rubrikken, derefter markeres problemet i efterfølgende rubrik.

Bemærkninger:	☐ nej	☒ ja	Bygning
1.1 Sokkel		☒	<u>A</u>
1.2 Lyskasser		☐	<u> </u>
1.3 Andet		☒	<u>B</u>

Derefter beskrives problemet nærmere i skema 1.5

Skema 1.8 Beskrivelse af skader og tegn på skader

Denne del af tilstandsrapporten anvendes for den kvalitative beskrivelse af de skader eller tegn på skader, som er konstateret. Der er frihed i udformning af bemærkningerne, men de bør være entydige og klart redegøre for de observationer, som er gjort under bygningsgennemgangen. Skema 1.8 er på 2 sider med en side 1 samt en side 2, som kan anvendes som efterfølgende sider i vilkårligt antal.

Der skal være entydig henvisning til:

- Bygning
- Bygningsdel/pos.nr.
- Karakter (kritisk, alvorlig, mindre alvorlig)
- Beskrivelse af fejl, skade eller indikator samt hvor den findes i bygningen
- Eventuelt bemærkning om behov for yderligere undersøgelser

Eksempel:

Bygning	Pos.nr.	Karakter	Bemærkninger
A	1.1	K1	Smalle revner i puds på begge side af pejsefundament.
B	1.3	UN	Udluftningshuller lukkede. Ved åbning lugter muggent.
A	4.1	K2	Møring i bundrammer på sydside. Tegn på opfugtning ved bryggersdør underkarm
B	5.2	K1	Afskalning af sten i mindre grad
A	13.4	K3	Fuger mangelfulde mellem gulv og væg i bruseniche

6. Konstruktionsdele

6.1 Fundamenter

Støbte fundamenter: Herved forstås en sokkel støbt på traditionel facon ved hjælp af forskallingsform - eller en sokkel, der opstilles i betonblokke eller betonelementer, der derefter udstøbes.

Murede fundamenter: Fundamenter muret op i mursten (klinker) eller kampesten findes normalt kun i forbindelse med ældre ejendomme.

Er fundamentet herudover udført med et lille fremspring for facaden (2-2½ cm) eller bliver fundamentet direkte regnpåvirket, kan der være risiko for svampeangreb.

De murede fundamenter giver ofte anledning til fugtproblemer med efterfølgende destruktionskader (svamp) i de ovenliggende bjælkelagsender. En videregående undersøgelse kan være påkrævet.

Sokkelsten: Sokkelsten er betonblokke, der foroven har en bæreflade på ca. 10 cm x 10 cm med forankringsmulighed, hvorpå bygningen hviler. Anvendes i forbindelse med sommerhuse, skure, garager, carporte o.s.v.

Denne konstruktionsform er acceptabel under forudsætning af, at der skal findes en passende stor afstand mellem terrænet og nederste del af bygningens træværk, således at vinden frit kan passere ind under bygningen (træværket).

Bemærkninger

Den almindeligst forekommende fejl i fundamenter er sætningskader. Disse skyldes som oftest, at funderingen er sket på blød bund. Skaderne vil i form af revner indikere differenssætninger i bygningen.

Fundamentstegninger bør foreligge og anvendes ved huseftersynet, men det er nok sjældent dette ønske kan efterkommes.

Specielt undersøges fundamenterne:

- Ved tilbygninger
- Ved trapper og lyskasser (som ofte er klistret på bygningen uden tilstrækkelig fundering)
- Revner i bredde og dybde
- For udførte reparationer af revner
- For afskalninger og løst puds
- Bygningens forankring ved sokkelstensfundamenter

6.2 Kælder/Kryberum/Terrændæk

Kælder regnes for beboet, når der findes en gilstue, soverum og bad eller hvor materialevalget er udover det, som er normalt i en kælder.

I de beboede kældre er der hyppigt opsat vægpaneler, hvilket forøger risiko for svampeangreb, som kan brede sig til etageadskillelsen.

Kældre skal undersøges for fugt på vægge eller gulve, som kan være tegn på mangelfuldt dræn eller opstigende grundfugt. Såfremt der kan herske tvivl om konstruktionens tilstand, bør der iværksættes yderligere undersøgelser.

Eftersynet skal ikke bedømme om brug af en kælder til beboelse er lovlig eller ej, og der skal derfor ikke tages stilling til lovligheden af anvendelsen. Det bør dog bemærkes, hvis brugen afviger åbenlyst fra BBR-databladet.

Specielt undersøges, om der kan være fare for svampeangreb i etageadskillelsen, eller om der er rustudfældninger på betondæk.

Det der afgør, om der er tale om en krybekælderkonstruktion, er isoleringslagets placering. Hvis isoleringsmaterialet er ophængt i gulvkonstruktionen, således at der er afstand mellem undersiden af isoleringslaget og klaplaget, er der tale om en krybekælderkonstruktion, der skal udluftes til det fri i henhold til de gældende bestemmelser.

Hvis isoleringsmaterialet derimod er udlagt direkte på betonpladen, er der tale om en terrændækkonstruktion.

Findes krybekælder/kælder ønskes der her oplyst, om gulvet er støbt eller udført med stampet ler, mursten på fladen eller lignende materialer. Det skal særligt oplyses, om krybekælderen har været utilgængelig og dermed ikke eftersynet.

Terrændæk: Betegnelsen dækker over flere gulvkonstruktioner, der dog alle har til fælles at isoleringsmaterialet er indstøbt i - eller ligger direkte på betonlaget og konstruktionen ikke er udluftet i det fri.

Rørene til brugsvand og centralvarmeanlæg er almindeligvis anbragt mellem betonlaget og gulvet, hvilket bevirker at vand fra en utæthed kan brede sig over hele huset inden uheldet opdages og udbedres.

Hvor det kapilarbrydende lag er udført i slagge, skal man være særlig opmærksom på eventuelle revner eller sætninger i fundamenterne.

Specielt undersøges ved kælder/krybekælder/terrændæk:

- fugt i kælder
- ventilation i kryberum
- nedbrydning af træ
- sætninger/revner i vægge (på terrændæk)

6.3 Facader/ydervægge

Facaderne vil som oftest være:

- Murværk i almindelig forstand.
- Skalmur med en bagved liggende stolpekonstruktion
- Gasbeton.
- Beton.

Ved kontrol af skalmurede stolpe konstruktioner, vil det i de fleste tilfælde være partierne omkring fodremme og over vindues- og dørpartier, hvor sålbænke er udført med mursten på kant, samt ved særligt fugtige rum der må påkalde den største opmærksomhed.

Skader på facader vil som fundamenter oftest være i form af revnedannelser på grund af differenssætninger eller afskalninger på grund af, at facaderne opfugtes unormalt, hvilket kan medføre frostafsprængninger.

Ved bræddebeklædninger på stolpeskellet, vil der være en vis naturlig ventilation, men et hulrum bag yderbeklædningen vil altid være ønskelig. Men består den udvendige bræddebeklædning af f.eks. 1" og 2" i "klinkebeklædning" eller bræddebeklædninger i øvrigt af høvlede pløjede brædder eller lignende, betragtes konstruktionen som værende ventileret uanset, at der ikke er 1,5 til 2 cm ventilationsspalte mellem brædder og stolpeskelet.

Ved sætningsrevner eller andre tegn på skader i facader skal det vurderes, om disse tegn kan komme fra skader som er stabile, under udvikling eller stabiliserede.

Ved huse hvori der indgår træ fx. bindingsværk eller pudsede træhuse bør man være opmærksom på, om der kan være opstået et svampeangreb.

Bemærkninger

Specielt undersøges:

- Afskalninger omkring nedløb og tagrender
- Om murværk kan opfugtes fra forkert monterede aftræk fra gasfyr eller tørretumbler
- Rulleskifter i sålbænke og mørkroner
- Skorstensfuger og -indækning
- Fritstående mure
- Under plantevækst opad facaden
- Udførte reparationer
- Forvitring af murværk som kan skyldes en hulmursisolering indenfor de sidste 5 år
- Skader på grund af forkert maling
- Flugt i murskifte som kan antages oprindelig at skulle stå vandret
- Løse fuger

Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom

Ved konstruktionsdele af beton bør også bemærkes:

- Grove enkeltrevner
- Grove net- eller mønsterrevner
- Udfældninger, udludning, misfarvning af overfladen, som kan være symptom på en begyndende nedbrydning eller manglende afvanding.
- Kalkspringere og smuldring.
- Korrosion på armeringsjern og indstøbningsdele, som kan ses som brune udfældninger. Kan forveksles med pletter stammende fra nedbrydning af svovlskis eller andre jernholdige bestanddele af tilslaget.
- Rustsprængning, bortsprængning af dæklag p.g.a. volumenforøgelse af jern.
- Indstøbningsdele. Korrosion i så svær grad, fx sceptre, ankerbolte, ankre, profiler etc., at bæreevnen kan være tvivlsom.

6.4 Vinduer og udvendige døre

Råd i vinduer eller døre vil som oftest forekomme i underkarm på syd- eller østside af bygningen.

Hvad enten der er tale om råd og/eller svampeskader, er det ikke nok med en overfladisk kontrol. Karakteristisk for skader i disse bygningsdele er, at nedbrydningen ikke i særlig høj grad sker på træværkets overflade, men sker inde i selve træet og først viser sig på overfladen - i form af et frugtlegeme - når nedbrydningen er så langt fremskredet, at en reparation bliver vanskeliggjort. Derfor bør træet undersøges ved brug af syl eller spids kniv.

Undersøgelse af om termoruder eventuelle punkterede indgår i eftersynet og skal også oplyses af køber. Hvis punkteringene er af ældre dato vil dette ses i form af udfældninger, ligesom de på visse årstider vil ses i form af dugdannelse imellem glasskiverne.

Bemærkninger:

Specielt bør undersøges:

- Nedbrydning i træværk
- Råd i underkarne
- Funktion af beslag
- Tætningslister
- Åbnings- og lukningsfunktion
- Overfladebehandling
- Delaminering

Termoruders tilstand er omfattet af eftersynet. Udover den tekniske gennemgang skal den bygningssagkyndige i rapporten bemærke, i hvilket omfang det har været muligt at vurdere tilstanden.

6.5 Tage og tagbelægninger

En stor del af de konstaterede bygningsskader er følgeskader på grund af utætheder i forbindelse med tage og tagkonstruktioner. Disse skader kan være i form af afskallede eller misfarvede facader, porøse fuger eller svampeangreb på spær eller tagrem.

Ved kontrol af undertage må man specielt være opmærksom på, om afslutningerne ved tagrenden er korrekt udført og stadig intakte. Er der f.eks. tale om et 15-20 år gammelt monarfol-undertag vil man ofte se - hvis der ikke er sluttet med fodblik - at der i tagrenden kun er plastarmeringen tilbage.

Ved undertag i øvrigt ses ofte fejl og mangler i forbindelse med skotrender og gennembrydninger ved ovenlys, skorstene, ventilationshætter med videre.

Ved tegltag undersøges om evt. understrykning er intakt, ligesom man må sikre sig, at tagstene er forskriftsmæssigt fastgjort. I forbindelse hermed bør opmærksomheden henledes på understrykning med 2-komponentskum, der i mange tilfælde er fremstillet og anvendt på en forkert måde, hvilket igen har medført fugtskader.

Ved kontrol af selve tagfladen, må man være opmærksom på revnede og afskallede tagsten, skader på rygninger, grater, skotrender, manglende eller nedbrudte afstandslistet m.m..

Alle flade tagkonstruktioner skal besigtiges fra oversiden og ved betrædning vurderes for destruktionskader.

Tagpaptage må specielt undersøges for revner, lunger, "bløde" partier, dampbuler, løst tagpap og afvandringsforholdene.

Vand som fryser til is på taget kan give revner i tagdækningen og skader på inddækninger. Vandsamlinger på taget giver en forøget risiko for, at små skader i tagpappen kan give vandindtrængen.

I forbindelse med undersøgelse af tagfladen, må man ligeledes være opmærksom på inddækninger ved ovenlys, stern og murværk. Ligesom det må undersøges om evt. tagreparationer er forskriftsmæssigt udført, og stadig intakte.

Er tagkonstruktionen derimod opbygget med diffusionstætte materialer som f.eks. hvor der er anvendt plastundertage eller hvor den udvendige tagbeklædning består af pap, skal ventilationskravene overholdes. Her henledes opmærksomheden specielt på build-up tage, gamle bungalowtage samt tage, hvor loftbeklædningen er opsat på undersiden af spærhoved, og eksempelvis ført helt til kip.

Et eternittag kan være bølgeeternittag eller et skifereternittag. Sidstnævnte udført af rektangulære plader med et udseende som de gamle skiferpladetagsten.

Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom

For bølgeeternittaget er antallet af fastgørelsesskruer, disses tilspænding samt tagkonstruktionens stabilitet af betydning. For skifereternittagenes vedkommen-
de har man i de senere år konstateret, at de med tiden kan have en tilbøjelig-
hed til at blive utætte i overlæggene, hvilket ofte skyldes, at fugematerialet
mister sin elasticitet i forbindelse med, at skifereternitstenene ændrer facon.
(Krummer som udtørret osteskive, ofte kaldt osteskivevirkning)

Tage over svømmebassiner kan medføre særlige problemer, fordi fugtpåvirk-
ningen er meget stor. Det er bl.a. vigtigt, at der er monteret tilstrækkelig ud-
sugningskapacitet. Det vil endvidere være af stor betydning, hvis bassinet af-
dækkes, når det ikke anvendes.

Det må anbefales, at der foretages en dyberegående undersøgelser ved eftersyn
af bygninger med indendørs svømmebassiner.

Bemærkninger:

Derfor bør taget undersøges for:

Udvendigt, (eftersynet kræver at taget er tilgængeligt specielt ved flade tage
med tagpap eller tagdug)

- afskalninger eller nedbrydning af tagmateriale
- deformationer af skiferplader (specielt eternitskifer)
- utætheder ved tag eller skotrende
- nedbrudt træ i stern, vindskeder eller dækbrædder
- tagrendeproblemer
- defekte skorstenspiber
- defekte tagrender
- tilstoppede tagnedløb
- tagdugens afslutning ved tagrende

Indvendigt bør der være tilgang til det egentlige tagrum. Det skal bemærkes i
registreringsskemaet, hvis tagrummet har været utilgængeligt:

Følgende bør undersøges:

- Insektangreb i tagtømmeret
- Løbesod ved skorsten
- Tilstrækkelig ventilation af tagrummet
- Tilstrækkelig afdækning af rejmender
- Undertages afslutning og gennembrydninger
- Utilstrækkelig forankring af taget

Især ved undersøgelse af ældre ejendomme er det vigtigt at være meget op-
mærksom på bl.a.:

Taggennemføringen. Skorstene, udluftningskanaler, fjernsynsantennner, kviste,
ovenlys o.s.v.

Kehlpartier. Utætheder og destruktionskader ses ofte, hvor tagfladerne mødes,
hvilket i mange tilfælde skyldes f.eks. opslidte eller lappede zinkbelægninger.

Brandkamme. Utætheder ved brandkamme skyldes ofte, at der mangler en korrekt udført inddækning.

6.6 Indvendige vægge, lofte og gulve

Indvendige skader vil som oftest skyldes manglende stabilitet i huset (vindafstivning), sætninger eller fugt. Den almindeligste fejl ved gulve skyldes, at funderingen er udført på blød bund.

Specielt undersøges om der er tegn på:

- gamle reparationer
- slip mellem fodpanel og gulvbelægning
- revner mellem ydervæg og indervæg
- revner mellem væg og dørkarne
- bund i indbyggede skabe
- om indvendige døre binder
- revner i badeværelser

Foruden disse skader bør det undersøges, om der kan konstateres:

- skader ved indstøbte dele fx ved altaner (rustudfældninger eller afskalninger)
- løse og manglende gulv eller vægfliser
- kondensvand eller løbesod i skorstene
- lokale fugtskader i gulve, vægge eller lofter

6.7 Vådrum

De hyppigste problemer i og omkring vådrum skyldes dårlige fuger og utætheder omkring afløb.

Det er vigtigt at notere, hvilke materialer der anvendes i de omkringliggende bygningsdele, fx. letbeton, træskelet eller gips.

Det bør derfor undersøges:

- om tilslutninger til og fra installationsgenstande er i orden
- om der kan spores fugt og mugpletter i de omkringliggende konstruktionsdele
- om der mellem afløbsskålens overkant, overkarm af rist er frit beton, som kan optage fugt.
- om fuger omkring brusekabine og badekar er intakte
- uafproppede tilslutninger i afløb
- fald mod gulvafløb

6.8 VVS installationer

I de fleste nyere huse er der anvendt terrændæk, hvor isoleringsmaterialet er indstøbt i eller ligger direkte på betonlaget, og konstruktionen ikke er udluftet i det fri.

Rørene til brugsvand og centralvarmeanlæg er almindeligvis anbragt mellem betonlaget og trægulvet, hvilket bevirker, at vandet kan brede sig over det meste af huset, selv fra mindre utætheder i rørene, inden uheldet opdages og selve utætheden findes. Her bør derfor lægges særlig vægt på at afdække eventuelle indikatorer på eventuelle utætheder.

Disse er ikke direkte omfattet af eftersynet, da rørene ikke umiddelbart er tilgængelige. Der bør under eftersynet undersøges, om der er tegn på problemer ved den synlige del af installationerne, samt ved gennemgang af sælgerens oplysninger undersøges om der har været skader, eller om der er behov for hyppig påfyldning af fx varmeanlægget.

Her vil en vurdering af anlægges alder og skadehistorik også kunne være til hjælp ved en vurdering af eventuelle risici.

Der bør også undersøges om:

- der er behov for hyppig tilfyldning af vand på centralvarmeanlæg som kunne indikere en utæthed i systemet.
- der er synlige tegn på nedbrydning fx rust- eller kalkudfældninger
- der er tegn på opfugtning af fundamenter, ydervægge og skillevægge fx i form af misfarvning af trægulve eller tapet.
- kobberør anbragt før galvaniserede rør

6.9 El-installationer

Da det kun er tilladt for autoriserede el-installatører at gribe ind i el-installationer, skal også her bruges indikatorer til bedømmelse af installationens tilstand, selv om der ikke tages stilling til dens lovlighed eller udførelse i øvrigt.

Der bør undersøges om:

- gruppeafsætningen er tildækket, idet sikringens afkølingsforhold kan forringes væsentligt ved tildækning.
- dæksler er monteret på gruppeafbrydere
- sikringerne er mere end håndvarme
- sikringerne er af godkendt type og af korrekt ampere-størrelse
- el-udtag i træpaneler og nedsænket lofter har fast dæseunderlag
- om tilslutninger på fx el-komfur, tørretumbler, vaskemaskine eller opvaske- maskine ser hjemmelavede ud.
- om bevægelige ledninger er ført gennem skillevægge eller etageadskillelser.

Bilag 4

- gruppeafbrydere og andet installationsmateriel er korrekt fastgjort
- om der forefinde HFI/HPFI afbryder
- om der er et tilstrækkeligt stort antal stikkontakter.

Tilstedeværelse af disse indikatorer vil kunne give anledning til en dybere og mere omfattende undersøgelse af installationen ved hjælp af en autoriseret installatør.

Bilag 5

SKAFOR

Ejerskifteforsikring

Ejerskifteforsikringen er udarbejdet i relation til lov nr. 391 af 14.06.1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

1. Sikret

Sikret er den forsikringstager, der er navngivet i policen, og som ejer den ejendom, der er angivet i policen.

2. Forsikringens dækningsomfang

2.1. Forsikringen omfatter

- alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen.

2.2. Forsikringen omfatter ikke

- hårde hvidevarer, udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner, eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet.

3. Hvilke forhold er dækket

3.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

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 af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2. Dækningen er betinget af,

- at årsagen til skaden er til stede før tilstandsrapportens udarbejdelse, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse,
- forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til bygge-lovgivning m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold,
- forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed,
- forhold, som køber ved køkets indgåelse har fraskrevet sig retten til at gøre gældende over for sælger, eller som forsikringsselskabet kan godtgøre, at køber havde kendskab til på overtagelsestidspunktet,
- skader, som er blevet betalt i henhold til en etableret garanti eller er dækket af en forsikring,
- skader, der er opstået efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten og inden overtagelse af ejendommen,
- bagatelagte forhold, der er umiddelbart synlige for en usagkyndig køber eller forhold, der alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse,
- skader i bygningsdele, der normalt er let tilgængelige, men som ikke var tilgængelige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og senere indtrådte skader, som stammer fra samme bygningsdele. Det er en forudsætning, at det af tilstandsrapporten fremgår, at de pågældende bygningsdele ikke var tilgængelige ved husundersøgelsen, men normalt er let tilgængelige,
- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid,
- bestemte forhold, som sælger har fraskrevet sig ansvaret for.

5. Selvrisiko

- a) Den samlede selvrisiko i forsikringsperioden kan ikke overstige ca. kr. 30.000.

6. Redning, bevaring og oprydning

7. Flytteomkostninger, merudgifter ved fraflytning

8. Hvorledes beregnes erstatningen

Den samlede erstatning i forsikringstiden kan aldrig overstige den på købstidspunktet fastsatte kontantpris for ejendommens bygninger.

Nyværdiprincippet og 30%-reglen anvendes.

9. Regres

I det omfang selskab X udbetaler erstatning, indtræder X i sikredes ret.

Fællesbestemmelser:

Anmeldelse af skade

Enhver skade, der kan medføre erstatningskrav, skal hurtigst muligt anmeldes til forsikringsselskabet.

Opkrævning af præmie og afgifter

Præmie

Præmien er en engangspræmie for den periode, der er anført i policen.

Ved ejerskifte i forsikringsperioden sker der ikke tilbagebetaling af præmien for den resterende del af forsikringsperioden.

Forsikringens varighed og opsigelse

Forsikringen udløber uden opsigelse, når der har været i kraft i 5 år eller ved ejerskifte forinden.

Efter udløbet af den aftalte periode kan aftalen efter fornyet besigtigelse af ejendommen forlænges med yderligere 5 år, medmindre ejendommen ikke er tilstrækkeligt vedligeholdt.

Voldgift

Ankenævn

Love og vedtægter

Domsregister

UfR 1930. 198 VL 31	ØLD 6 - 25/9 1985
UfR 1945. 912 ØL 39	[6. afd. 37/85] 95
UfR 1945. 974 VL 76	UfR 1986. 442 H 31
UfR 1946. 210 ØL 39	UfR 1986. 853 H 33
UfR 1951. 382 ØL 77	UfR 1987. 92 H 55
UfR 1953. 508 H 64	UfR 1987. 966 VL 33
UfR 1956. 802 H 77	UfR 1987. 967 VL 33
Ass. 1966 A, p. 28 139	UfR 1988. 500 H 43; 156
UfR 1969. 187 VL 31	UfR 1988. 522 H 149
UfR 1969. 909 VL 39	UfR 1989. 486 H 148
UfR 1973. 413 H 49; 139	UfR 1989. 561 H
UfR 1974. 486 H 163; 176; 184	(UfR 1990 B.29) 42; 155
UfR 1976. 555 H 64	UfR 1989. 748 H 157
UfR 1977. 118 H 179	UfR 1989. 862 VL 79
UfR 1978. 299 SH 39	UfR 1989. 938 VL 52
UfR 1978. 731 VL 77	UfR 1989. 977 ØL 39
UfR 1979. 1035 H 95	UfR 1990. 29 H 43; 156; 157
UfR 1980. 922 VL 33	UfR 1990. 86 VL 33
UfR 1980. 1033 H 52	UfR 1990. 168 H 44; 161; 162
UfR 1981. 16 H 43; 156; 157	UfR 1990. 381 H 77
UfR 1981. 132 VL 33	UfR 1990. 405 VL 112
UfR 1981. 332 VL 31	UfR 1990. 537 VL 33
UfR 1981. 410 H 112	UfR 1990. 692 VL 112
UfR 1981. 454 H 31	UfR 1991. 363 ØL 79
UfR 1981. 646 H 31	UfR 1991. 381 H 31
UfR 1981. 667 H 31	UfR 1991. 393 H 43; 157
UfR 1981. 879 VL 39	UfR 1991. 733 VL 64
UfR 1982. 670 VL 33	UfR 1992. 2 H 52
UfR 1982. 915 ØL 56	UfR 1992. 225 H 77
UfR 1982. 1049 ØL 33	UfR 1992. 271 H 185
UfR 1983. 111 H 147	UfR 1992. 393 H 31; 83; 165
UfR 1983. 139 H 50; 139	UfR 1992. 414 H 95; 155
UfR 1983. 224 ØL 43; 157	UfR 1992. 460 H 42
UfR 1983. 1016 H 31	UfR 1992. 552 ØL 185
UfR 1984. 40 H 148	UfR 1992. 638 VL 50
UfR 1984. 59 H 31	UfR 1992. 638 VL 139
UfR 1984. 267 VL 50; 139	VLD 7-24/3 1992
UfR 1984. 471 H 43; 157	[7.afd. B-454/1990] 44; 158
UfR 1984. 721 H 31	UfR 1993. 52 H
UfR 1984. 1093 H 39; 139	(UfR 1993 B.217) 112; 212
ØLD 9 - 17/9 1984	UfR 1993. 72 H 106
[9. afd. - 15/1984] 56	UfR 1993. 928 H 165
UfR 1985. 81 ØL 148	UfR 1994. 13 VL 43; 157; 158
UfR 1985. 880 H 56	UfR 1994. 79 H 48; 52

Domsregister

UfR 1994. 698 H 44; 161
VLD 12 - 15/12 1994
[12.afd. B-0381-93] 53
UfR 1995. 238 VL 79
UfR 1995. 484 H 50; 52; 139
UfR 1995. 545 ØL 113
UfR 1995. 688 VLK 153

UfR 1995. 691 VL 183
UfR 1995. 709 ØL 153
UfR 1995. 799 ØL 161
ØLD12 - 18/81995
[12.afd. B.0410-91] 148
UfR 1996.200 H 113

Stikordsregister

I stikordsregisteret henviser Lov om Forbrugerbeskyttelse til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom

A meta område

- Berigtigelse af ejendomshandel, 192
- Stempel, 195

AB 92

- § 10, 55; 56; 230; 235
- § 28, 231
- § 29, 231
- § 31, 231
- § 32, 55; 231; 236
- § 33, 231
- § 35, 55
- § 36, 118; 231; 237
- § 37, 231
- § 38, 231
- 1-års eftersyn
 - Mangler påberåbes, 231
- 5-års eftersyn
 - Reklamation over mangler ved byggeri, 231
- Aftalt i byggeri, 231
- Særlig forældelsesregel, 55

ABR 89

- Reklamationsfrist, 115

Absolut forældelsesfrist

- Krav mod bygningssagkyndig, 115
- Krav mod materialeleverandør, 236

ABT 93

- § 10, 231

Accept

- Af tilbud, 146; 150
- Sælgers accept binder køber, 151; 171
- Tilbud om ejerskifteforsikring, 124

Acceptfrist

- Ejerskifteforsikring, 125

Acceptpolitik

- Forlængelse af ejerskifteforsikring, 126

Adressat

- For meddelelse om fortrydelse, 173
- For tilstandsrapport, 106
- Købers tilbud, 151

Advokat

- Ansvar for rådgivningsfejl, 219
- Deponeret købesum, 183
- Honorar
 - Ejendomshandel, 192; 228
- Rådgivning til køber, 228
- Skal ikke afvente fortrydelse, 181
- Vejledende salærtakster, 193

Advokatforbehold

- Begrundelse, 159
- Godkendelse, 43; 156
- Ikke overflødige, 159; 228
- Tilstandsrapport, 72

Adækvans

- Springende regres, 49; 139

Afbestilling

- Erstatning, 197

Afbrydelse

- Fortrydelsesfrist, 173; 203
- Reklamationsfrist, 236

Afhjælpning

- Entreprenør skal foretage ~, 231
- For entreprenørens regning, 231
- Misligholdelsesbeføjelse, 34

Afkald

- Godtgørelse ved fortrydelse, 240
- Købers mangelskrav, 74
- Sælgerhæftelse i mellemprioriden, 132; 239

Aflevering

- AB 92 § 32, 236
- Byggeri
 - Hæftelse for materialer i 5 år, 231

Aflysning

- Af dokumenter, når køber fortryder, 181

Afløbsdækning

- Bygningssagkyndigs ansvarsforsikring, 114

Afsendt

- Reklamation ~ inden fristens udløb, 236

Stikordsregister

Afskærer mangelskrav

- kbl. § 47, 36
- Tilstandsrapport, 96

Aftale

- Forlængelse af fortrydelsesfrist, 240
- Fravigelse
 - kbl. § 54, stk.2, 235
 - Lov om Forbrugerbeskyttelse, 239
 - Til skade for erhvervsdrivende, 136; 239
- Indgåelse, 146; 198
- Med bygningssagkyndig, 103; 240
- Om huseftersynets omfang
 - Udvider ikke mangelsfritagelsen, 102
- Sælger ansvarlig, 133
- Sælger fritages for mangelshæftelse, 75; 239
- Tilbagekaldelse og ugyldighed, 154

Aftalefrihed, 94

Aftaleloven

- aftl. § 1, 152; 154
- aftl. § 3, 151; 171; 174
- aftl. § 6, 147
- aftl. § 7, 42; 150; 152; 171
- aftl. § 9, 145; 151
- aftl. § 30, 44; 161
- aftl. § 33, 44; 76; 161
- aftl. § 36, 44; 76; 161
- aftl. § 39, 42; 154
- aftl. § 40, 174
- Regulerer også aftale om fast ejendom, 25; 146
- Ugyldighed, 44; 161

Aftaletidspunkt

- Forholdsmæssigt afslag, 32
- Slutseddel, 153
- Udgangspunkt for fortrydelsesret, 173; 203
- Vurdering af aftalens rimelighed, 161

Afvigelse

- Fra normaltilstand, 97

Afvisning

- Af tilbud, 72

Aktie

- Aktieafgift, 195

Aktielejlighed

- Fast Ejendom, 64
- Fortrydelsesret, 166

Alder

- Bygningens, 82; 100; 211
- Tilstandsrapport 6 måneder, 71; 75; 81; 107

Almindelig god stand

- Udgangspunkt for værdiansættelse, 211

Almindelig vedligeholdelsesstand

- Uden for huseftersyn, 82; 100

Almindelige mangelsregler

- Forhold uden for huseftersyn, 121
- I mellemprioroden, 130; 131
- Uden for Lov om Forbrugerbeskyttelse, 86

Alvorlige mangler

- Køberens beføjelser afskæres, 38

Analogi

- Købelovens anvendelse på fast ejendom, 25

Andelsbevis

- Transportstempel, 195

Andelslejlighed

- Fast Ejendom, 64
- Fortrydelsesret, 166
- Overdragelse stempelfri, 195

Anden anvendelse

- Byggematerialer, 234

Andre mangler

- Sælgerhæftelse, 84

Andre ydelser

- I forbindelse med huseftersyn, 92
- Køberens særlige forudsætninger, 101
- Udover huseftersyn, 101; 240

Anmeldelse

- Til forsikringsselskab, 83

Anmelder

- Legitimeret til at tilbagekalde skødet, 182

Annoncering

- Ejendomsformidler, 144

Annulation

- Erstatning, 197

Anpartsselskab

- Ejer bolig, 67

Anprisning

- I annoncer, 144
- Om ejendommen, 28

Ansvar

- Ejendomsformidler
 - Forkert værdiansættelse, 144
 - Provenuberegning, 144; 216
- Sælger
 - Ikke betingelse for forsikringsdækning, 129

Ansvarsforsikring

- Bygningssagkyndig, 110; 114
- Ejerskifteforsikring, 80; 119
- Forringelse i forhold til kaskoforsikring, 119

- Ansvarsfraskrivelse
 - Erstatte tilstandsrapport og ejerskifteforsikring, 94; 215
 - Generelle klausuler, 38; 95; 223
 - Lov om Forbrugerbeskyttelse, 38
 - Specifikke forbehold, 39
- Ansvarsfrihedsklausul
 - Springende regres begrænses, 53
- Ansvarsgrundlag
 - Bygningssagkyndig, 70; 110
 - Godtgørelseskrav, 111
- Antenne, 83
- Arbejde
 - Udført inden entrepriseaftalens indgåelse, 204
- Arbejdshonorar
 - Ejendomshandel gennemføres ikke, 192
- Arkitekt
 - Springende regres, 49
- Arkitektoniske forhold
 - Uden for huseftersyn, 82; 100
- Auktion
 - Begreb, 167
 - Ikke fortrydelsesret, 167
- Autoriseret skema
 - Tilstandsrapport, 81
- Bagatelagtige forhold
 - I tilstandsrapporter, 94
 - Ikke omfattet af ejerskifteforsikring, 129
 - Uden for huseftersyn, 82; 100
- Bagatelgrænse
 - Forholdsmæssigt afslag, 33; 41; 118
- Baldakin, 83
- Bankens godkendelse
 - Forbehold, 43; 156
 - Fortolkning, 157
- Bankgaranti
 - Betalingsklausul bliver ikke opfyldt, 184
 - For købesummen, 184
 - Stempelfritagelse ved fortrydelse, 196; 209
- Beboelsesejendom
 - Mangel ved ~, 81
- Begrundelse
 - Fortrydelsesret kræver ikke ~, 198
- Begrænsning
 - Springende regres, 51; 140
- Begæring om tvangsauktion
 - Udelukker fortrydelsesret, 167
- Bekendt med
 - Retsvirkning af ejerskifteforsikring, 134
 - Retsvirkning af tilstandsrapport, 74
- Bekendtgørelse
 - Om ejerskifteforsikring, 122
- Bekendtgørelse 915/1995
 - § 4, 91
 - § 5, 92; 114
 - § 6, 91; 92; 114
 - § 7, 92
 - § 9, 82; 96
 - § 10, 97
 - § 11, 82; 100; 102; 122; 129; 221
 - § 13, 87; 101; 105
 - § 14, 92; 106
 - § 15, 82
- Bekendtgørelse 950/1995
 - Oplysning om fortrydelse, 75; 189; 190
- Beliggenhed
 - Giver gener, 82
- Beløbsbegrænsning
 - Bygningssagkyndigs ansvar uden ~, 110
- Bemyndigelse
 - Ejendomsformidler
 - Af køber, 152
 - Af sælger, 72
- Berigelse
 - Springende regres, 51
 - Sælgers ~ ved godtgørelse for skuffet forventning, 112
- Berigelseskrav
 - Købers udbedring af sælgers mangler, 179
- Berigtigelse af fejl
 - I skøde, 153
- Beset
 - Købt som beset, 38
- Beskadigelse
 - Af modtagne ydelser, der skal tilbagegives, 177
- Beskikkelse af bygningssagkyndig
 - Fratages, 92
 - Nægtes, 92
- Beskikket bygningssagkyndig
 - Betingelser, 91
 - Tilstandsrapport, 81; 90
- Beskrivelse
 - Af bygninger, 105
 - Af ejendom
 - I annoncer, 144
 - I slutseddel, 145
- Beskyttelse
 - Af køber og sælger, 66; 68; 239
 - Af køberen
 - Fortrydelsesret, 66
 - Af sælgeren, 133

Stikordsregister

- Erhvervsdrivende, 136
- Fritagelse for mangelsansvar, 66
- Beslutningsgrundlag
 - Tilstandsrapport, 94
- Bestemmende
 - Aftale har virket ~, 155
- Bestiller
 - Fysisk person, 200
- Bestillers professionelle rådgiver
 - Honorar, 207
- Betaling
 - Af godtgørelse for fortrydelse, 176
- Betingelser
 - Begreb, 42
 - For mangelsfritagelse, 81; 221
 - For opretholdelse af aftale, 155
- Betinget
 - Aftale stempelpligtig, 159; 195; 208
 - Tilbud, 72
- Betinget skøde
 - Bortfalder, 182
 - Formål, 153
- Betydelige mangler
 - Forholdsmæssigt afslag eller erstatning, 95
- Betænkelig
 - Sælger ~ over for tilstandsrapport, 120
- Bevis
 - Oplysning om retsvirkning, 108
- Bevisbyrde
 - Bestiller forbruger, 201
 - For købers uagtsomhed, 181
 - Køber forbruger, 169
 - Købers ~, mangler i mellemprioriden, 75
- Bindende
 - For køber, 150
 - For sælger, 152
- Bindende tilbud
 - Ejerskifteforsikring, 125
- Bistand
 - Ejendomsformidler, 74
 - Pligt til oplysning om fortrydelsesret, 189
 - Udelukker ikke godtgørelse for fortrydelse, 175
- Blanco– garanti
 - I strid med Lov om Forbrugerbeskyttelse, 76; 223
- Blokere udbetaling af købesum
 - Ophævelse, 87
- Bolig
 - Afgrænsning, 66
 - For køber, 65; 136; 168; 200
 - Købers eller sælgers ~, 81
 - Landbrugsejendom, 64
 - Sommerhus, 67
 - Tofamilieshus, 65; 67; 197; 201
- Bortfald
 - Købsaftale, 160
- Brand
 - Naturalopfyldelse, 31
- Brev
 - Skriftlig, 174
- Brud
 - Fysisk mangel, 82
- Bruttoudgift
 - Ejendommens ~, 145; 219
- Brønde, 83
- Bud
 - Ejendomsformidler, 152
- Byggefejlrsforsikring, 118
- Byggegrund
 - Fortrydelsesret, 46; 197
- Byggeleveranceklauseul
 - AB 92 § 10, 57
- Byggelovgivning
 - Ulovlige bygningsindretninger, 78
- Byggematerialer
 - Afgrænsning, 57; 234
 - Eksempler, 234; 235
 - Del af entreprise, 54
 - Egnet til formålet, 231
 - Køb af samling ~, 199
 - Reklamationsfrist, 54; 229
 - Salg til forbruger, 232; 235
 - Traditionelle, 30
 - Årsag til skader, 97
- Byggeri
 - Anvender byggematerialer, 235
- Bygning
 - Funktionsforhold
 - Uden for huseftersyn, 82; 100
 - Fysiske tilstand
 - Genstand for ejerskifteforsikring, 122
 - Købspris
 - Maksimum for forsikringsdækning, 127
 - Opførelse af ~
 - Entreprenørens mangelshæftelse, 136
 - Professionel bygherres mangelshæftelse, 77
 - Opførelse af hel ~, 198
 - På lejet grund, fast ejendom, 64
- Bygninger
 - Omfattet af ejerskifteforsikring, 122

- Bygningsarbejder
 - Afvente fortrydelsesfristen, 180
- Bygningskaskoforsikring
 - Dækker mellemperioden, 85; 131
 - Primær i forhold til ejerskifteforsikring, 130
- Bygningskonstruktion
 - Byggematerialer indgår i ~, 234
- Bygningssagkyndig
 - Ansvar for fejl i tilstandsrapport, 83; 111; 128
 - Selv om ejerskifteforsikring ikke kan tegnes, 113
 - Ansvar over for køber, 38; 70; 79; 109
 - Sælger fritaget for mangelsansvar, 110
- Bygningsteknisk gennemgang
 - Efter købeaftalens indgåelse, 90
 - Omfatter ikke alle forhold, 100; 221
 - På købers foranledning, 220
 - Visuel, 99
- Bygningsteknisk rapport
 - Forbehold, 43; 156
- Bygningsændringer
 - Sælgeroplysning, 105
- Bytte
 - Fortrydelse, 167
 - Sidestilles med køb, 65
- Bæreevne
 - Grundens, 83
- Bødestraf
 - Manglende oplysning om fortrydelsesret, 190; 206; 241
- Carport
 - Uden for huseftersyn, 82; 100
- Centralvarmeanlæg
 - Sælgeroplysning, 104
- CISG
 - Art. 13, 174
 - Art. 16, 171
 - Art. 39, 232
- Danske Lov 3-19-2
 - Sælgers hæftelse for bygningssagkyndig, 71
- Danske Lov 5-14-4
 - Absolut forældelsesfrist, 234
 - Forældelse fast ejendom, 229
 - Normalt sælgeransvar, 107
- Debitorskifte
 - Springende regres, 48
- Deformering
 - Fysisk mangel, 82
- Deklaratorisk
 - fal § 16, ristorno, 128
 - Sælgerhæftelse i mellemperioden, 132
- Deponeret købesum
 - Frigivelse til køber, 183
 - Modregning med godtgørelse, 176
 - Sikkerhed for erstatningskrav, 163
- Destruktive indgreb
 - Huseftersyn sker uden ~, 98
- Direkte krav
 - Ejerskifteforsikring, 80
- Dom
 - Betingelse for ansvarsdækning, 119
- Dækningsomfang
 - Ejerskifteforsikring, 129
 - Før Lov om Forbrugerbeskyttelse, 120
- Dækningsperiode
 - Bygningssagkyndigs ansvarsforsikring, 114
 - Ejerskifteforsikring
 - 5 år fra overtagelsesdagen, 129
- Dækningstidspunkt
 - Ejerskifteforsikring, 121
- Dødsbo, 105
 - Ansvarsfraskrivelse, 38; 95
- Døgnets ophør
 - Frist for fortrydelsesret, 173
- Dørsalgsloven
 - Fortrydelsesret, 44
 - Gælder ikke salg af Fast Ejendom, 44
 - Tilbagegivelse af udvekslede ydelser, 177
 - Uvæsentlige forandringer, 179
- EDI
 - Electronic Data Interchange
 - Skriftlig, 174
- Efter tilstandsrapport
 - Sælgerhæftelse, 75; 80
- Efteranmeldelsesperiode
 - 3 måneder, 126
- Egen bolig
 - Salg til erhverv, 66
- Ejendommen
 - Forladt, 105
 - Hoveddata, 105
 - Ikke tiltrådt ved fortrydelse, 178
 - Taget i brug inden fortrydelse, 178
- Ejendomsformidler
 - Bemyndigelse til at modtage sælgers accept, 152

Stikordsregister

- Bistår sælger
 - Pligt til oplysning om fortrydelsesret, 189
- Bud for køber, 152
- Bødestraf for manglende oplysning om fortrydelsesret, 241
- Deponeret købesum, 183
- Forbrugers pligt til at betale honorar, 191
- Honorar, 177
 - Salg af ejendommen to gange, 177
 - Ved fortrydelse, 184; 191
- Identificere salgstilbud, 143
- Provenuberegning, 111
- Repræsenterer ikke samtidig køber og sælger, 144
- Repræsenterer sædvanligvis sælger, 143
 - Rådgivning også til køber, 219; 227
- Rådgivning om tilstandsrapport, 79; 94; 214; 220
- Ejendomsformidlers vurdering, 211
- Ejendomshandler
 - Erhvervsdrivende, 169
- Ejendomstype
 - Ejerskifteforsikring kan ikke tilbydes, 124
- Ejerens erklæring
 - I tilstandsrapporten, 104
- Ejerlejlighed
 - Anføres i tilstandsrapport, 105
 - Ejerskifteforsikring kan ikke tilbydes, 111; 123
 - Fast Ejendom, 64
 - Fortrydelsesret, 166
- Ejerlejlighedsforening
 - Salg af medlems lejlighed, 67
- Ejerpantebrev
 - Ikke bevillingsmæssig stempelrefusion, 195
 - Stempelfritagelse ved fortrydelse, 196; 209
- Ejerskifte
 - Bortfalder ved fortrydelse, 193
 - Ejerskifteforsikringen, 128
- Ejerskifteforsikring
 - Aftale om tegning efter købsaftalens indgåelse, 224
 - Behov, 73; 223
 - Bortfalder ved fortrydelse, 194
 - Dækker
 - Ikke forhold uden for huseftersyn, 122; 222
 - Kun fysiske mangler, 83; 84; 118
 - Skjulte mangler, 35; 37; 101
 - I mellemprioriteten, 76; 85
 - Ikke tegnet, 133
 - Ejendomsformidler ansvarlig, 219
 - Kan ikke tilbydes, 137
 - Kombineret forsikring, 118
 - Køber indhenter tilbud, 220
 - Minimumdækning, 122
 - Nytegning ved videresalg, 128
 - Oplysning om ~, 81; 213
 - Overgår ikke til køber ved ejerskifte, 128
 - Retsvirkning fastsat i Loven, 239
 - Rådgivning, 224
 - Rådgivning om ~, 211
 - Sammenlignet med mangelhæftelse, 225
 - Sikkerhed for kompensation for mangler, 96
 - Sikrer ikke mangelskrav sælger hæfter for, 87
 - Supplerer tilstandsrapport, 79
 - Sælger tegner for køber, 224
 - Tegningstidspunkt, 120; 218; 224
 - Trods dækningsforbehold, 123
 - Træder i stedet for misligholdelsesbeføjelser, 87
 - Uden for Lov om Forbrugerbeskyttelse, 79; 118
 - Ulovlige bygningsindretninger, 78
- Ejerskiftelån
 - Bortfalder ved fortrydelse, 188
- Ejerudgift
 - Fejl i ejendomsformidlerens beregning, 112
- Elinstallationer
 - Omfattet af huseftersyn, 100
 - Sælgeroplysninger, 104
- Energikonsulent, 102
 - Samtidig bygningssagkyndig, 93
- Engangspræmie
 - Ejerskifteforsikring, 127
- Enige
 - Om aftale uden skriftlighed, 147
- Entreprenør
 - Erhvervsdrivende, 200
 - Oplysning om fortrydelsesret, 205
 - Springende regres, 49
 - Sælgerhæftelse, 136
- Entreprenør bundet
 - Fortrydelsesfrist begynder
 - Oplysning om fortrydelsesret skal gives, 206
- Entreprenørgarantiforsikring, 118

- Entrepriseraftale
 - Stempel, 208
- Entrepriseforhold
 - Fortrydelse, 197
- Entrepriseforsikring, 118
- Entrepriseregler
 - AB 92, 55
- Entreprisesum
 - Tilbagebetales ved fortrydelse, 204
- Erhverv
 - Bygning bestemt til ~, 201
- Erhvervsdrivende
 - Entreprenør, 200
 - Formidler
 - Bemyndiget til at modtage betaling, 176
 - Godtgørelse for fortrydelse, 174
 - Hovederhverv salg af fast ejendom
 - Ikke godtgørelse for fortrydelse, 174
 - Køber af byggematerialer, 66
 - Manglende oplysning om fortrydelsesret
 - Bødestraf, 241
 - Pligt til oplysning om fortrydelsesret, 189; 205
 - Salg af fast ejendom, 66; 77; 136; 169
 - Sælger
 - Fravigelse til skade for ~, 136; 239
 - Ikke lov om omsætning af fast ejendom, 211
- Erhvervsdrivende sælger
 - Springende regres, 49
- Erhvervsejendom
 - Ikke privatbolig, 66
- Erstatning for beskædigelse
 - Ejendommen, når køber fortryder, 180
- Erstatning uden for kontrakt
 - Springende regres, 49
- Erstatningens størrelse
 - Intet minimum, 32
- Erstatningsansvar
 - Ansvarsgrundlag, 31
 - Bygningssagkyndigs ansvar, 70
 - Entreprenørens fagfejl, 77
 - Købers ~
 - Købesummen betales ikke, 163
 - Manglende gældsøvertagelse, 160
 - Sælgers ~, 105
- Erstatningsansvarslov
 - § 19, 71; 79; 84; 110; 119; 127; 240
 - § 25, 71; 84; 110
- Erstatningskrav
 - Afbrydelse af entreprise, 198
 - Bygningssagkyndigs ansvar, 91
 - Kan overstige købesummen, 127
 - Køberen mister fortrydelsesretten, 190
- Mod advokat
 - Manglende tegning af ejerskifteforsikring, 224
- Mod bygningssagkyndig, 125
- Mod ejendomsformidler
 - Manglende oplysning om fortrydelsesret, 190; 226
- Mod ejendomsformidleren
 - Forkert provenuberegning, 212
 - Forkert værdiansættelse, 211
 - Mangelfuld rådgivning om tilstandsrapport, 218
- Mod entreprenør
 - Manglende oplysning om fortrydelsesret, 206
- Mod professionelle rådgivere
 - Medvirker til omsætning af pantebrev i fortrydelsesperioden, 227
- Sælger mødes med fortrydelseskrav, 190
- Essentialia Negotii
 - Fundamentale aftalepunkter, 149
- EU Rådets direktiv 93/13
 - Urimelige kontraktvilkår, 162
- Fagentrepriseraftaler
 - Ikke fortrydelsesret, 200
- Faktisk anvendelse
 - Bestemt til beboelse, 201
 - Byggematerialer, uden betydning, 234
- fal.
 - § 16, 128; 194
 - § 21, 83
- Familiemedlemmer
 - Bolig købes til ~, 67; 169
- Familieoverdragelse
 - Ikke behov for tilstandsrapport, 94
- Fast Ejendom
 - Undtagelser
 - Kapitel 2, 167
- Fast ejendom
 - Begreb, 28; 64; 166
 - Undtagelse fra fortrydelsesret
 - Time Share, 47; 166
 - Undtagelser
 - Kapitel 1, 64
 - Kapitel 2, 167
- Fejl
 - Konstateret ved huseftersyn
 - Ikke forsikringsdækning, 101
 - Loyal oplysningspligt, 37

Stikordsregister

- Over for mangler, 29
- Påvirker ikke prisen, 215
- Fejl i tilstandsrapport
 - Mere end 6 måneder gammel, 110
 - Udleveret efter købet, 110
- Finansieringsforslag
 - Fra ejendomsformidler, 145; 218
- Finansieringstilbud
 - Køber ikke bundet af ~, 145
- Finland
 - Reklamationsfrist
 - Mangler i løsøre køb, 232
- Flere ansvarlige
 - Ansvarsfordeling, 110
- Flere købere
 - Én træder tilbage, 174
 - Fortrydelsesret udøves i forening, 174
- Flisegang, 83
- Flytteomkostninger, 194
- Foraftale
 - I kommercielle forhold, 147
- Forbehold
 - Begreb, 43
 - For forsikringsdækning, 86
 - For opretholdelse af aftale, 156
 - Forsikringsdækning med ~, 123
 - Kan påberåbes også ved mindre alvorlige fejl, 157
 - Om fortrydelsesret, 227
 - Transport af sælgerpanterbrev, 187
- Forbruger
 - Ejendomsformidlerens medkontrahent, 143
- Forbrugeraftale
 - Totalentrepriseaftale, 200
 - Urimelige kontraktvilkår, 162
- Forbrugerbeskyttelse, 26; 94
 - Lov om Omsætning af Fast Ejendom, 112
 - Totalentreprise, 200
- Forbruger køb
 - Definition, 65; 168
 - Ikke handel mellem privatpersoner, 68
- Fordel
 - Kaskoforsikring fremfor ansvarsforsikring, 118
- Forfaldsdag
 - Forældelsesfrist begynder, 229
- Forgæves omkostninger
 - Fortrydelse, 194
- Forholdsmæssigt afslag
 - Bagatelgrænse, 30
 - Ejerskifteforsikring dækker ~, 80
 - Fremover sjældent plads til ~, 86
 - I 1980'erne, 30; 33
 - Overgrænse, 30; 127
 - Værdiforringende mangel, 32
- Forlængelse
 - Af ejerskifteforsikring, 127
 - Formalitet, 126
 - Indtil 10 år, 126
- Formidling
 - Erhvervsdrivende, 169
 - Fast ejendom, 211
- Formkrav
 - Ingen, 146
 - Oplysning om retsvirkning af tilstandsrapport, 74
- Formodning
 - Fejl ikke til stede på tilstandsrapport-tidspunkt, 75
 - Skade opstået i mellemprioriden, 132
- Fornyelse
 - Tilstandsrapport, 107; 108
- Forpligtet
 - Entreprenør ~
 - Fortrydelsesfrist begynder, 203
 - Køber ~
 - Frist for forsikringstegning, 125
 - Sælger ~
 - Fortrydelsesfrist begynder, 173
- Forretningstids ophør
 - Frist for fortrydelsesret ved meddelelse til forretningsadresse, 173
- Forsikring
 - Afvises
 - Opfylder krav om oplysning om ejerskifteforsikring, 123
 - Bortfalder
 - Ved ejerskifte, 128
 - Ejerskifteforsikring kan ikke tilbydes, 136
 - I stedet for sælgerhæftelse, 133
 - Kun skjulte mangler, 121
 - Mangelsgaranti, 118
 - Mod mangler, 118
- Forsikringsbegrebet
 - Begrænser accepttidspunkt, 125
- Forsikringsbetingelser
 - Oplyses af sælger, 124
- Forsikringspræmie
 - Ejerskifteforsikring
 - Bortfalder ved fortrydelse, 194
- Forsikringsselskab
 - Bygningssagkyndig ansat i ~, 92
 - Erhvervsdrivende, 169
 - Krav mod bygningssagkyndig, 115

- Forsikringssum
 - Bygningssagkyndigs ansvarsforsikring, 114
 - Ejerskifteforsikring, 127
 - Retshjælpsforsikring, 118
- Forsikringstager
 - Køber, 125
- Forsikringstiden
 - Ejerskifteforsikring, 83; 122
 - Længde, 126; 129
- Forsikringstilbud
 - Ejerskifteforsikring, 122
 - Indhold, 124
- Forsikringsvilkår
 - Oplysning om ~, 134
- Forskrifter
 - Huseftersyn, 98
- Fortolkning
 - Advokatforbehold, 156
 - Ansvarsfraskrivellesklausul, 40; 95
 - Betingelser, 42; 155
 - Forbehold, 43
 - Holdbarhedsgaranti, 233
- Fortrydelse
 - Af finansieringsaftale, 145
 - Aftale anses ikke indgået, 191; 207
 - Begrunder ikke tilbagetrædelse, 165
 - Ejendomshandlen annulleres ex tunc, 187
 - Kun undtagelsesvis, 228
 - Rettidig tilbagekaldelse, 152
 - Stempelfritagelse, 195; 208
- Fortrydelsesfrist
 - 6 hverdage, 172; 202
 - Udløbet inden acceptfrist, 173; 203
- Fortrydelsesret
 - Begreb, 42
 - Begrundelse, 45
 - Fristens begyndelse
 - Aftaletidspunkt, 173
 - Entreprenørens tilbud uigenkaldelig, 203
 - Sælgers accept uigenkaldelig, 173
 - Gennemførelse, 177; 203
 - Hensyn til sælgeren, 45
 - Ikke suspensiv betingelse, 125
 - Køb af fast ejendom til beboelse, 165
 - Lov om Forbrugerbeskyttelse, 44; 165
 - Muligt at indhente professionel rådgivning, 227
 - Omgørelse, 173
 - Oplysning om ~, 226
 - Sælger, 46
 - Tid til vurdering af tilstandsrapport, 88; 227
 - Totalentreprise, 46; 197
- Forud
 - Præmiebetaling, 127
- Forudsætninger
 - Købers, 28; 82; 101
 - Sælgers, 154
- Forurening
 - Sælgerhæftelse, 80
- Forældelse
 - 1908-loven, 55; 229
 - DL 5-14-4, 55; 229
 - Krav mod bygningssagkyndig, 114
- Fredet ejendom, 105
- Fremhævet
 - Ansvarsfraskrivellesklausul, 95
- Fremtidige ydelser
 - Annulleres ved fortrydelsen., 203
- Fremvisning
 - Af ejendom for køber, 145; 146
- Frigivelse
 - Af deponerede beløb, 176
- Frigivelsesklausul
 - Deponeret købesum
 - Opfyldes ikke ved fortrydelse, 184
- Frigørende
 - Betaling af godtgørelse, 176
- Frist
 - For betaling af godtgørelse for fortrydelse, 176
 - For dispositionsstillelse, 178
 - Forbehold
 - Fastsat i slutseddel, 158
 - Regnes fra aftaleindgåelse, 158
 - Fortrydelse
 - Regnes fra tidspunktet, da sælger var bundet, 158
 - Fortrydelsesret
 - Længde, 172; 202
 - Rettidig udøvelse, 173
 - Reklamation
 - 5 år fra byggeriets aflevering, 236
 - 6 år fra overgivelse af materialer, 236
 - Slutsdels ~ for sælgers accept, 151
 - Underskrift af slutseddel
 - Køber, 150
- Fritagelse
 - For mangelsansvar, 121
 - Ejerskifteforsikring opfylder ikke minimumsbetingelser, 131

Stikordsregister

Fritidshus

- Anføres i tilstandsrapport, 105
- Beboelse, 67
- Ejerskifteforsikring kan ikke tilbydes, 111; 123; 137
- Fortrydelsesret, 169
- Skødestempel, 195
- Totalentreprise, 201

Fritliggende bygninger

- Uden for huseftersyn, 82; 83; 100

Fugtskader

- Sælger fortier ~, 99

Fuldmægtig

- For sælger, 174
- Overholder bemyndigelse, 148

Fysisk tilstand

- Mangler, 78

Fysiske mangler ved bygningen

- Afgrænsning, 81
- Fritagelse for mangelshæftelse, 81; 221

Fælles rapportskema

- Huseftersyn og varmesynsrapport, 93

Færøerne

- Loven gælder ikke for ~, 241

Første udbetaling

- Til ejendomsformidler, 186

Garage

- Uden for huseftersyn, 82; 100

Garanti

- For bruttoudgift, 145
- For prioritetsudgifter, 219
- For salgsprovenu, 112
- Forlænger reklamationsfrist, 230
- Fortolkning, 135
- Generelle garantier udelukket, 40; 239
- Holdbarhedsgaranti, 56; 233
- Mangelsbegreb, 28
- Retsvirkning, 135
- Springende regres, 47; 139
- Sælger, 76
 - For konkrete forhold, 74; 134; 223
 - Forhold uden for huseftersyn, 121
 - I tillid til tilstandsrapport, 110
- Sælgerhæftelse, 80
- Utilgængelige forhold, 98

Gebyr

- Fornylse af tilstandsrapport, 107
- Huseftersyn, 108

Generelle mangler, 29

Generelt forbehold

- Forsikringsselskabets, 123

- Om advokatgodkendelse, 157

Gensidighed

- Modregning, 184; 186

Godtgørelse

- Betales ikke rettidigt, 177
- Betales ved fortrydelse, 178
- For fortrydelse, 174
 - 1 pct. af købesum, 175
- Ikke ved fortrydelse af entrepriseaftale, 204
- Tilfalder sælger, 177
- Udløses ikke ved aftalt tilbagetrædelse, 159

Godtgørelsesbeløb

- Deponeres særskilt, 186

Godtgørelseskrav

- Mod bygningssagkyndig, 111; 137
- Mod ejendomsformidler, 112; 212

Groft retsbrud

- Springende regres, 50; 139

Grov uagtsomhed

- Ikke professionel sælger, 77
- Sælgeransvar fastholdes, 76; 80; 135
- Sælgers fortællelse af mangel, 37
- Uprofessionel sælger, 135

Grund med bygning

- Fast Ejendom, 64

Grundbetingelse

- For ejerskifteforsikring, 122

Grunden

- Uden for huseftersyn, 83

Grundkøb

- Kombineret med byggeri, 194; 199

Grundlovsdag

- Ikke hverdag, 172

Grundvand

- Sælgeroplysning, 104

Grønland

- Loven gælder ikke for ~, 241

Gældsbrevsloven

- gbl. § 27, 48

Gældsovertagelse

- Bortfalder ved fortrydelse, 187
- Del af købesummens berigtigelse, 159
- Indtræder ikke ved fortrydelse, 193
- Realkreditlån, 159

Gældsovertagelseserklæring

- Uafhængigt af TL § 39, 187

Havemur, 83

Helårsbolig

- Beboelse, 67

- Ejendommens art, 105
- Totalentreprise, 201
- Holdbarhed
 - Ud over reklamationsfrist, 233
- Honorar
 - Ejendomsformidlers salg til ikke-forbruger, 192
 - Professionel rådgiver, 240
- Hovedsagelig
 - Anvendelse til beboelse, 66; 169
 - Synbarhedskriterium opgivet, 167
 - Bestemt til beboelse, 201
- Huseftersyn
 - Aftale om ~, 103; 240
 - Andet end beboelsesbygninger, 102
 - Forskrifter for ~, 98
 - Gebyrer, 108
 - Generelle retningslinier, 96
 - Genstand for ~, 82
 - Købers interesse, 95
 - Omfang og metode, 104
 - Sælgers interesse, 93
 - Uden for ~, 100
- Hverdage
 - Begreb, 172; 203
- Hæderlighed
 - Hæderlighedsstrid, 76; 161
 - Reklamationsfrist tilsidesættes, 236
 - Ugyldighed, 44
- Hæftelse
 - Sælgers ~ for tilbagebetalingskrav, 183
- Hændelige skader
 - Forringelse af modtagne ydelser, der skal tilbagegives, 177
 - Sælgers risiko, når køber fortryder, 181
- Håndværker
 - Krav mod bygningssagkyndig, 115
 - Købers hæftelse for ~ uagtsomhed, 180
- Håndværktøj
 - Huseftersyn, 82; 98
- Hårde hvidevarer
 - Uden for huseftersyn, 82; 100
- Ibrugtagning
 - Formidsker varens værdi, 177
- Identitet
 - Huseftersyn og ejerskifteforsikring, 122
- Ikrafttræden
 - Lov om Forbrugerbeskyttelse, 240
- Inden fristens udløb
 - Forandringer skal være tilbageført, 180
- Inden købsaftalen
 - Oplysning om ejerskifteforsikring, 134
 - Tegning af ejerskifteforsikring, 87
 - Tilstandsrapport og ejerskifteforsikring, 81
 - Tilstandsrapport udleveres, 71; 78
- Indeståelse
 - For anmærkningsfrit skøde, 184
 - For tilstandsrapporten, 110
 - Forlænger reklamationsfrist, 56; 115; 233
- Indirekte beskyttelse
 - Anden end forsikringstager, 119
- Individuel vurdering
 - Mulighed for forsikringsdækning, 124
- Individuelt aftalte vilkår
 - I standardaftale, 162
- Indkøb i udlandet
 - Reklamationsfrist, 232
- Indretninger på grunden
 - Sælgerhæftelse, 84
- Indtrædelse
 - Springende regres ved Legal Cession, 48; 140
- Ingeniør
 - Springende regres, 49
- Inkonvertible lån
 - Indfrielse til overkurs, 216
- Instruktion
 - Fra sælger om tilbagebetaling af købesum, 183; 184
- Internationale løssørekøb
 - CISG, 232
- Istandsættelse
 - Inden fortrydelse, 179; 194
- Jordbundsforhold
 - Sælgerhæftelse, 80
- Juridisk gennemgang
 - Af slutseddel, 156
- Juridisk indhold
 - Forbehold for slutsedlens ~, 43
- Kaskoforsikring
 - Ejerskifteforsikring, 80; 118
- Kendskab
 - Købers ~ til mangel afskærer beføjelser, 95
- Klausul
 - Bankgaranti, 185
 - Købesummens deponering, 185
- Kloakrør, 83
- Klyngehus
 - Totalentreprise, 201

Stikordsregister

Kommercielle parter

- Kan indgå aftale uden slutseddel, 149

Kommet frem

- Kriterium, 173
- Meddelelse om fortrydelse, 173; 203
- Sælgers accept, 152
- Tilbud skal være ~
 - Indenfor normal forretningsstid, 150

Kompensation for økonomisk værdi

- Kan ikke erstatte naturalopfyldelse, 180

Konkurs

- Springende regres, 53

Konkursbo

- Ansvarsfraskrivelse, 38; 95

Konneksitet

- Modregning, 176; 184; 186

Konstruktionsteknik

- Svage punkter, 97

Kontant

- Købesummen skal kunne berigtiges ~, 218

Kontantpris

- Værdiansættelse af ejendom, 143

Kontantprovenu

- Ejerskiftelån, 146

Kontraktsafhængigt retsbrudsansvar

- Springende regres, 49

Kontrol

- Tilstandsrapport, 77; 92; 135

Krav mod bygningssagkyndig

- Andet grundlag end Lov om Forbrugerbeskyttelse, 110
- Forældelse, 114
- Ethvert krav, 115

Krav mod sælger

- Betingelse for godtgørelseskrav, 113
- Bortfalder, 133

Krav rejst

- I forsikringstiden, 126; 129

Kritik

- Tilstandsrapport indeholder ~, 213

Krybekælder, 98

Kundskab

- Om fortrydelse, 173

Kurser

- Bygningssagkyndige, 91

Kurssikring

- Ejerskiftelån, 216
- Risiko for køber, 219

Kvittering

- Af bankgaranti, 185
- Sælgerpantebrev, 186

Køb

- Begreb, 65

Købeloven

- Analogi
 - Forbrugerbeskyttelse, 26
- Fast ejendom, 25
- kbl. § 1a, 236
- kbl. § 4 a, 169
- kbl. § 5, 149
- kbl. § 12, 149
- kbl. § 43, 54
- kbl. § 47, 36; 41; 68; 69; 77; 86; 101; 119; 121; 136; 220
 - svig, 76
- kbl. § 52, 237
- kbl. § 53, 135
- kbl. § 54, 55; 56; 135; 230; 232; 236; 240
- kbl. § 54, stk.2, 57; 233
- kbl. § 57, 179; 180
- kbl. § 58, 180; 181
- kbl. § 76, 27; 150
- kbl. § 78, 34
- kbl. § 80, 31; 54
- kbl. § 81, 237
- kbl. § 82, 135
- kbl. § 83, 55; 56; 57; 135; 230; 232; 236; 240
- kbl. § 83, stk.2, 233

Køber

- Bistås af advokat
 - Honorar, 192
- Identifikation af ~, 149
- Uden kontraktsforhold til bygningssagkyndig, 103

Køber bestemmer

- Tegning af ejerskifteforsikring, 124; 125; 133

Køber misligholder

- Modregning i deponerede beløb, 184
- Sikkerhed for erstatningskrav i bankgaranti, 185

Køberet

- Fortrydelsesret i realiteten ~, 46

Købers forhold

- Forhindrer købsaftalens gennemførelse, 191

Købers interesse

- Adgang til ejendommen, 180

Købers rådgiver

- Honorar ved fortrydelse, 207
- Oplysning om retsvirkning, 108; 223

Købesum

- Beregning af godtgørelse, 175
- Betaling, 87
- Tilbagebetales ved fortrydelse, 178; 182
- Tilstandsrapportens betydning, 88

Købstilbud

- Afgives til sælgers accept, 143
- Frist for oplysning om ejerskifteforsikring, 134
- Frist for oplysning om retsvirkninger, 134

Landbrug

- Nedlagt, 105

Landbrugsejendom

- Ikke beboelse, 67
- Undtaget fra Lov om Forbrugerbeskyttelse, 64; 167

Legal acceptfrist

- aftl § 3, 151

Legal cession

- Springende regres, 48; 54; 140

Lejer

- Køber huset, 94

Liberalt erhverv

- I privatbolig, 66

Licitation

- Ikke auktion, 167
- Ikke fortrydelse, 201

Loftshøjde, 82

Loftsværelse

- Lovlig beboelse, 82

Lovlighed

- Uden for huseftersyn, 82; 100

Lovvalg

- Sælgers retssystem, 232

Lovvalgsaftale

- I forbrugeraftale, 162

Loyal medvirken

- Gældsovertagelse, 160

Loyal oplysningspligt

- Erstatningsansvar, 29
- Kun ansvar ved grov uagtsomhed, 86
- Mindre betydningsfulde mangler, 37; 106

Lucrum cessans

- Erstatning for liggeomkostninger, 212

Lugtgener, 82

Lækage

- Fysisk mangel, 82

Lørdag

- Indgår ikke i fortrydelsesfrist, 172

Løsøre

- Andelslejlighed, 64

- Materialeleverancer ved Fast Ejendom, 54
- Sondring over for Fast Ejendom, 64
- Uden for huseftersyn, 82; 100

Løsørrekøb

- Aftalen kan udfyldes, 149

Løsørepantebrev

- Finansiering af entreprenesum
 - Stempel, 209
- Finansiering af købesum
 - Stempel, 196

Mageskifte, 65

Malet ejendommen

- Køber har malet, 180

Mangel

- Burde være kendt af køber, 37
- Definition, 27
- Fast ejendom
 - Økonomisk dækning af ~, 40
- Fejl, 29
- Handel mellem to privatpersoner, 68
- Hævebegrundende, 180
- I forbruger køb, 27
- Kendt af køber, 36
- Løsøre
 - Forældelsesfrist, 229
- Skjult ~, 37
- Skuffelse over ejendommens tilstand, 68
- Sælgerhæftelse, 80; 221
- Sælgers hæftelse, 221
- Ved byggeri
 - Afhjælpning, 231
 - Ved overtagelsen, 86

Mangel i mellemprioroden

- Ikke ejerskifteforsikring, 86

Mangelsbedømmelse

- Prisen, 29; 38
- På grundlag af udleverede oplysninger, 217

Mangelsbeføjelser, 30

- Alternativ til ~, 34
- Betingelse for ansvars dækning, 119

Mangelsbegrebet, 27

- Fast ejendom, 30

Mangelsfritagelse

- Betingelse, 81

Mangelstidspunkt

- Tilstandsrapportens udarbejdelse, 129
- Tilstandsrapportens udfærdigelse, 126

Manglende bygningsdele

- Fysisk mangel, 82

Stikordsregister

- Manglende forsikringsdækning
 - Konkret forbehold, 133
- Manglende forsikringsmulighed
 - Oplysning om årsag, 123
- Manglende omsorg
 - Købers, 177
- Manglende tilstandsrapport
 - Trykker prisen, 93
- Manglende vedligeholdelse
 - Ejerskifteforsikring kan ikke tilbydes, 137
 - I mellemprioroden, 85
- Mangler ved grunden
 - Sælgerhæftelse, 84
- Mangler ved overtagelsen
 - Ejerskifteforsikring, 130
- Margin
 - Værdiansættelse af fast ejendom, 212
- Markedsføring
 - Annoncering af ejendom, 144
- Markedsføringsloven
 - Ikke civilretlig betydning, 144
 - Urimelige kontraktvilkår, 162
- Markise, 83
- Materiale
 - Til salgsoptilling, 217
- Materialeleverandør
 - 5 års reklamationsfrist, 57; 233
 - Hæftelse over for entreprenør, 231
- Materialer
 - AB 92, 235
 - Indkøbt inden entrepriseaftalens indgåelse, 204
 - Uforarbejdede ~, 234
- Materialevalg
 - Tilkommer entreprenøren, 231
- Matrikelnummer
 - Fast Ejendom, 64
- Meddelelse
 - Fortrydelse, 173; 203
 - Reklamation over mangler, 236
- Medvirke
 - Køber skal loyalt ~ til gældsovertagelse, 160
 - Sælger ~ til købers tilstandsrapport, 95
- Mellemlid
 - Overfører krav ved springende regres, 52
- Mellemprioroden
 - Ejerskifteforsikring, 130; 131
 - Ikke forsikringsdækning, 130
 - Mangler opstået i ~, 85
 - Sælgerhæftelse, 132
- Mindre mangler
 - Ejerskifteforsikring, 37
- Misligholdelse
 - Ophævelse, 163
- Misligholdelsesbeføjelser
 - Når bestiller fortryder, 205
 - Når køber fortryder, 165; 177
- Misrøgtet
 - Udelukker ejerskifteforsikring, 124
- Mistanke
 - Sælgers ~ om fejl, 77; 136
- Modernisering
 - Ikke totalentreprise, 199
 - Inden fortrydelse, 179
- Modregning
 - Ejendomsformidlers krav på sælger, 184
 - Erstatningskrav for beskadigelse, 186
 - Fyldestgørelse for godtgørelse, 176; 185
 - Gensidighed, 176
 - Godtgørelsesbeløb, 183
 - Mangler, 87
 - Mellem sælger og deponeringssted, 185
- Momsregistreret
 - Bygningssagkyndig, 91
- Mursten
 - Holdbarhed, 233
- Myndighedsgodkendelse, 84
- Møbleret
 - Huset ~ ved huseftersynet, 99
- Naturalopfyldelse, 30
 - Begrænsning, 31
 - Bortfalder ved fortrydelse, 177; 203
 - Vanhjemmel, 31
- Nedslag i købesummen
 - I forhold til normalpris, 213
 - Udgift til ejerskifteforsikring, 224
- Nedsætter værdi eller brugbarhed
 - Fysisk mangel, 82
- Negativ kontraktinteresse
 - Erstatning, 160
- Nettoudgift
 - Ejendommens ~, 145; 219
- No cure - no pay
 - Honorar, 193
- Norge
 - Reklamationsfrist
 - Mangler i løsøre køb, 232
 - Varige forbrugsgoder, 56; 235
- Nyværdiforsikring
 - Ejerskifteforsikring, 127
- Nødvendigt procesfællesskab, 174

- Nøgletal
 - Indeholdt i salgsoptilling, 145
- Objektivt ansvar
 - Forkert provenuberegning, 144
 - Skuffet økonomisk forventning, 112
- Obligatorisk
 - Ejerskifteforsikring ikke ~, 122
 - Huseftersyn ikke ~, 94
- Offentlig gæld
 - Bygningssagkyndig, 91
- Offentligretlige forskrifter
 - Ulovlige bygningsindretninger, 78
- Ombygning
 - Ikke fortrydelse, 199
- Omkostninger
 - Ejendomshandel
 - Oplyses i provenuberegning, 216
 - Ejerskifteforsikring, 133
 - Finansiering, 218
 - Forgæves køb, 95; 228
 - Mangelshæftelse i 20 år, 214
 - Tilstandsrapport, 108; 215
 - Udbedring af mangler, 127
 - Ændret finansiering, 145
- Omkostningsrefusion
 - Ejendomsformidler, når ejendommen ikke sælges, 192
- Omsætning af Fast Ejendom
 - Behov for tilstandsrapport, 90
 - Lov om
 - § 1, stk.5, 143; 191
 - § 3, 90; 94; 143; 211; 220
 - § 4, 144
 - § 5, 144
 - § 9, 144
 - § 11, 191; 211
 - § 13, 90; 94; 107; 120; 211; 212; 213; 220
 - § 14, 147; 211; 217
 - § 15, 144; 227
 - § 17, 145
 - § 18, 145
 - § 19, 112; 145
 - § 20, 144
 - § 24, stk.2, 111; 113; 144; 212; 216
 - Definition af Fast Ejendom, 64
 - Ejendomsformidlerens rettigheder og pligter, 143
 - Formidling for forbrugere, 143
 - Lov om ~, 25
- Opdage
 - Mangler, 126
 - Skjulte mangler, 128
- Opfordring
 - Til at undersøge ejendommen, 69; 123
- Opfordring til at gøre tilbud
 - afl § 9, 151
 - Sjældent forekommende, 145
- Opførelse af bygninger
 - Fortrydelse, 197
- Ophævelse
 - Ejendomshandel
 - Stempelrefusion, 195
 - I anledning af mangler, 163
 - Køber godkendes ikke som pantebitor, 160
 - Ny aftale indgås, 153
 - Sjældent muligt, 87
 - Strengt krav, 31
 - Vànhjemmel og svig, 86
 - Væsntlig mangel, 31
- Oplysning
 - Om acceptregler for slusedlen, 220
 - Om ejerskifteforsikring, 124; 134
 - Om forsikringstilbud, 123
 - Om fortrydelsesret, 188; 189; 205
 - Bødestraf, 241
 - Om retsvirkning af tilstandsrapport, 146
 - Om retsvirkninger, 107
 - Om tilstandsrapport, 107; 213
 - Om årsag til at ejerskifteforsikring ikke kan tilbydes, 137
- Overfladisk besigtigelse
 - Køber har kun mulighed for ~, 146
 - Normalkøber, 99
- Overgivelse
 - Begreb, 236
 - Salgsgegenstand
 - Reklamationsfrist begynder, 236
- Overslag over omkostninger
 - Supplement til tilstandsrapport, 102; 105
- Overtagelsesdag
 - Fastsættelse af ~, 149
 - Tidspunkt for mangelsbedømmelse, 75
 - Uden betydning for Lovens ikrafttræden, 240
- Overtrædelse af bygningslovgivning
 - Åbenlys ~ skal markeres, 100
- Pantebrev
 - Annulleres
 - Stempelrefusion, 195

Stikordsregister

- Panthaver
 - Salg efter tvangsauktion, 66
- PAR/FRI-ordning
 - Bygningsgennemgang, 78; 93
- Parabol, 83
- Parcelhus
 - Totalentreprise, 201
- Parcelhusforsikring
 - Dækker ude fra kommende skader, 41
- Passivitet
 - Afskærer springende regres, 52
- Pengeinstitut
 - Deponeret købesum, 183
 - Erhvervsdrivende, 169
 - Fejlagtig rådgivning, 113
 - Klausulerer betaling, 184
- Pengemangel
 - Objektivt ansvar, 160
- Pergola, 83
- Periode
 - Mellem tilstandsrapport og overtagelse, 75
- Pludselige skader
 - Forsikringsdækning, 41
- Positiv opfyldelsesinteresse
 - Erstatning, 160; 163
- Postkasse
 - Kommet frem, 173
- Pris
 - Betydning for mangelsbedømmelse, 29; 38
 - For lav vurdering, 212
 - Påvirkelse af manglende sælgerhæftelse, 133
 - Retableringstidspunkt, 127
 - Skal være aftalt, 149
 - Tilstandsrapportens betydning, 40; 78; 90; 105; 214
- Prisfastsættelse
 - Ejendomsformidlers opgave, 143
 - På grundlag af tilstandsrapport, 213
- Prisreduktion
 - På grund af forbehold, 123
- Privat sælger
 - Godtgørelse for fortrydelse, 174
- Privatbolig
 - Køb fra erhvervsdrivende, 66
 - Tilstandsrapport kan afsløre fejl, 78
- Privatperson
 - Ikke pligt til at oplyse om fortrydelsesret, 189
 - Sælger af Fast Ejendom
 - Godtgørelse ved fortrydelse, 65
- Processuelle hensyn
 - Springende regres, 50
- Professionel ansvarsforsikring
 - Beskikket bygningssagkyndig, 91
- Professionel bygherre
 - Førstegangssælger, 68
 - Sælgerhæftelse, 77; 80; 136
- Professionel ejendomshandler
 - Ikke godtgørelse for fortrydelse, 175
- Professionel rådgiver
 - Honorar når køber fortryder, 191; 207
 - Springende regres, 49
- Professionel sælger
 - Ansvarsbedømmelse, 52
 - Oplysning om fortrydelsesret, 74
- Professionelt ansvar
 - Bygningssagkyndig, 110
 - Rådgivning, 218
- Projektering
 - Opførelse af hel bygning, 199
- Provenu
 - Beregning
 - Ejendomsformidler foretager, 215
 - Skal ikke udleveres til køber, 144
 - Ejerskiftelån, 216
 - Erstatning for manglende ~, 212
- Præmie
 - Ejerskifteforsikring, 127; 213
 - Betales af sælger, 216
 - For mellemprioriden, 132
 - Forlængelse af ejerskifteforsikring, 126
- Realkreditinstitut
 - Erhvervsdrivende, 169
- Realkreditlån
 - Finansierer gebyr til tilstandsrapport, 108
 - Gældsovertagelse, 187
- Redelig handlemåde
 - Aftale i strid med ~, 161
- Registrering
 - Skader eller tegn på skader, 105
- Regres
 - For selvrisko, 127
 - Mod bygningssagkyndig, 84; 110
 - Mod sælger, 87; 130
 - Selvriskobeløbselvriskobeløbe t, 131
 - Over for bygningssagkyndig, 71
- Reklamation
 - Afskærer springende regres, 52
 - Køberetlig, 83
 - Køberetligt
 - kbl. §§ 54 & 83, 230; 232
- Reklamationsfrist
 - 1 eller 5 år, 234

- Byggematerialer, 229
 - 5 år fra byggeriets aflevering, 235
 - 6 år fra overgivelse af materialer, 236
- Forbehold, 158
- Mangler ved løsøre, 232
- Over for bygningssagkyndig 5 år, 115
- Rekvirent
 - Af huseftersyn, 103
- Renteloven
 - Ikke rente af købesum ved tilbagebetaling, 183
- Renteniveau
 - Påvirker brutto- og nettoudgift, 145
- Rentepåkrav, 183
- Reparation
 - Oplysning om tidligere ~, 105
- Resolutiv betingelse
 - Købstilbud, 72
- Restitution
 - Springende regres, 51
- Resumé
 - Tilstandsrapport, 104
- Retsbrud
 - Betingelse for springende regres, 49
- Retsforhold
 - Mellem køber og forsikringsselskab, 118
- Retshjælpsforsikring, 118
 - Omkostning ved retssag, 96
- Retskrav
 - Stempelfritagelse, 195; 208
- Retssager
 - Undgå ikke ved ansvarsforsikring, 80
- Retsvirkning
 - Af svigtende betingelser, 155
 - Af Tilstandsrapport, 213
 - Af tilstandsrapport, 74
 - Ejendomsformidlers rådgivning, 120
 - Ejerskifteforsikring, 240
 - Fortrydelse, 191; 207
 - Købers tilbagekaldelse inden sælgers accept, 171
 - Manglende forsikringsanmeldelse, 83
 - Manglende oplysning om fortrydelsesret, 190; 206
 - Oplysning om ~ af tilstandsrapport, 72
 - Tilbagetrædelse i henhold til aftale, 158
- Revnedannelse
 - Fysisk mangel, 82
- Rimelig frist
 - Accept af forsikringstilbud, 125; 134
- Rimelig godtgørelse
 - Bygningssagkyndigs fejl, 111
- Fejlagtig ejerudgift, 112
- Fejlagtig handelsværdi vurdering, 112
- Risiko
 - For mangel, 75
 - For skade
 - Fysisk mangel, 82
 - Indtræder i mellemperioden, 85
 - Indtil overtagelsesdag påhviler sælger, 179
- Risikoens overgang
 - Overtagelsesdagen, 85; 129
- Ristorno
 - Forsikringsbortfald, 128
- RKI
 - Køber optaget i ~, 160
- Rystelser, 82
- Rækkehus
 - Totalentreprise, 201
- Råd- og svampeskader
 - Skjulte mangler, 99
- Rådgivning
 - Ejendomsformidler
 - Kurssikring af lån, 216
 - Kurssikring, 146
 - Mangler, 222
 - Tegning af ejerskifteforsikring, 225
 - Tidspunkt, 224
 - Til køber, 219; 227
 - Inden købet, 74
 - Til sælger, 211; 218
 - Tilstandsrapport, 79; 214
- Rådgivningsansvar
 - Søges undgået, 103
- Rådighedsstillelse
 - Ejendommen, når køber fortryder, 178
- Sagkyndig bistand
 - Til køber, 73
- Sagkyndig vurdering
 - Byggeprojekt, 47
- Sagsanlæg
 - Afbrydelse af forældelse, 236
- Salgsaftale
 - Ejendomsformidler udarbejder ~, 217
- Salgsopstilling
 - Beskrivelse af ejendommen, 144
 - Gennemgås med køber, 219
 - Indeholder hovedoplysninger om ejendommen, 145
 - Omtale tilstandsrapport, 213
- Salgspris
 - Fast ejendom, 211

Stikordsregister

- Salgsprovenu
 - Opgøres af ejendomsformidler, 144
- Samme forhold
 - Hjemler legal cession gennem flere led, 54; 141
- Samme stand og mængde
 - Modtagen ydelse, der skal tilbagegives, 177
- Sammenhæng med andre aftaler
 - Indgår i bedømmelse af urimelige aftalevilkår, 162
- Samtykke
 - Gældsovertagelse, 159
- Sekretariatet for huseftersyn
 - DTI, 92
 - Kopi af tilstandsrapport, 106
- Selv- og medbyggeri
 - Udelukker ikke totalentreprise, 200
- Selvbygger
 - Springende regres, 51
- Selvrisiko
 - Bygningssagkyndigs ansvarsforsikring, 114
 - Ejendomsformidler ansvarlig for ~, 219
 - Ejerskifteforsikring, 41; 96; 127; 213
 - Bør ikke væltes over på sælger, 216; 224
 - Mindre end bagatelgrænsen, 129
- Selvstændig medhjælp
 - Købers ansvar for ~, 181
- Senere indtrufne omstændigheder
 - Indgår i vurdering af aftalen rimelighed, 161
 - Opvejer urimeligt aftalevilkår, 162
- Senere tilbagetrædelse
 - kbl. §§ 57 & 58, 180
- Servitut
 - Ulovlige bygningsindretninger, 78
- Sikkerhed
 - Aftale er indgået, 147
 - Betroede midler, 183
 - Krav mod sælger, 87
- Sikkerhedsret
 - I deponeret købesum, 183
- Sikkerhedsstillelse
 - Skadesløsholdelse for sælgerpantebrev, 187
- Sikre sig
 - Kendskab til retsvirkning af tilstandsrapport, 73; 222
- Skadesbegreb
 - Ejerskifteforsikring, 122
- Skadesløsholdelse
 - For krav ifølge sælgerpantebrev, 187
- SKAFOR
 - Rammeforsikring, 122; 129
- Skat
 - Af salgssum, 218
- Skema
 - Tilstandsrapport, 90; 91
- Skjulte fejl
 - Ejerskifteforsikring, 35; 96; 101; 120; 121
 - Forældelse suspenderes, 237
 - Ikke omtalt i Tilstandsrapport, 70
 - Risiko for ~ i 20 år, 214
 - Sælger fritages for hæftelse, 213
 - Vanskeligt forudsigelige, 226
- Skriftlig
 - Meddelelse om fortrydelse, 174; 203
 - Oplysning om ejerskifteforsikring, 124
- Skriftlige aftaler
 - Skal være klare og forståelige, 162
- Skriftlighed
 - Kræves i praksis ved salg af fast ejendom, 147
- Skuffet forventning
 - Forkert professionel rådgivning, 113; 212
 - Sælgers
 - Fejlagtig tilstandsrapport, 111
 - Når køber fortryder, 174
- Skunkrum, 98
- Skæringstidspunkt
 - Ejerskifteforsikringens dækningstidspunkt, 129
- Skøde
 - Indhold, 152
- Skødestempel
 - Beboelse, 195
 - Refusion, 195
- Slid og ælde
 - Uden for huseftersyn, 100
- Slutseddel
 - Aftale indgås ved underskrift af ~, 147
 - Parternes aftale, 149
- Sne
 - Skjuler tagflade, 98
- Solidarisk ansvar
 - Bygningssagkyndig og sælger, 71
- Sommerhus
 - Beboelse, 67
 - Præfabrikeret ~ løsøre, 55
 - Totalentreprise, 201
- Spillerum
 - Købesummens størrelse, 41

- Sporadiske skader
 - Sælgers oplysning, 104
- Springende regres, 84
 - Begreb, 47; 139
 - Begrænsning, Lov om Forbrugerbeskyttelse, 53; 140
 - Garanti fra tidligere omsætningsled, 139
 - Købers krav mod sin sælger, 53
 - Oprindelig sælgers ansvar, 52
 - Praksis, 51; 139
- Spørgsmål
 - Til sælger fra bygningssagkyndig, 77; 83; 95; 98
- Standardslutseddel
 - Urimelige kontraktsvilkår, 162
- Standardvilkår
 - Fortolkning, 162
- Status quo
 - Opretholdes, 178
- Stempel
 - Minimum, 208
 - Nyt prioritetslån, 145
 - Ved fortrydelse, 194; 208
 - Ved tilbageskødning, 182
- Stempelbeløb
 - Fordeling, 195; 208
- Stempelfrit
 - Gældsovertagelse af prioritetslån, 145
- Stempellov
 - § 29, 60
- Stempeleven
 - § 2, 194; 208
 - § 7, 195; 208
 - § 8, 195; 208
 - § 29, 195; 196; 208
 - § 34, 195
 - § 41, 208
 - § 50, 208
- Stempelrefusion
 - Advokatforbehold m.v., 159
 - Retsforhold kommer ikke til eksistens, 195; 208
 - Stempelovens § 29, 60
- Stiftelse af fordring
 - Udgangspunkt for DL 5-14-4, 230
- Stille til sælgers disposition
 - Ejendommen, når køber fortryder, 178
- Stiltiende indeståelse
 - Varers holdbarhed, 233
- Straf
 - Overtrædelse af Lov om Forbrugerbeskyttelse, 240
- Straks
 - Ingen frist for tilbagebetaling af købesum, 183
- Støjgener, 82
- Supplere huseftersyn
 - Efterfølgende, 99
- Supplerende dækning
 - Ejerskifteforsikring i mellemprioroden, 86
 - I mellemprioroden, 130
- Suspension
 - AB 92, 55
 - Forældelse
 - 1908-loven, 229
- Svage punkter
 - Tegn på skader, 97
- Svamp og husbukke
 - Forsikring en betingelse, 43
- Sverige
 - Reklamationsfrist
 - Mangler i løsøre, 232
- Svig
 - Bygningssagkyndig, 115
 - Købers status, 170
 - Reklamationsfrist tilsidesættes, 236
 - Springende regres, 50; 139
 - Sælger oplyser ikke om kendt mangel, 69
 - Sælgeransvar fastholdes, 76; 80; 96; 135
 - Ugyldighed, 44; 161
- Svækkelse
 - Fysisk mangel, 82
- Svømmebassin
 - Indendørs
 - Genstand for huseftersyn, 82; 98
 - Udendørs
 - Uden for huseftersyn, 83
- Synbarhed
 - Forbrugerkraterium, 167
- Sælger
 - Betale forsikringspræmien, 133
 - Bistås af advokat
 - Honorar, 192
 - Erhvervsdrivende, 133
 - Identifikation af ~, 149
 - Ikke ansvar for bygningssagkyndigs fejl, 109
 - Sælgerhæftelse, 133
- Sælger bestemmer
 - Huseftersyn, 94
 - Pris, 217
- Sælger bundet
 - Fortrydelsesfrist begynder

Stikordsregister

- Oplysning om fortrydelsesret skal gives, 189
- Sælger hæfter
 - Ikke ejerskifteforsikring, 131
- Sælgerpantebrev
 - Skal kunne sælges til markedsværdi, 160
 - Udstedt inden fortrydelse, 186; 227
- Sælgers repræsentant
 - Adressat for meddelelse om fortrydelse, 173
- Sælgers risiko
 - Mangel, 129
- Særlige mangler
 - Ikke omfattet af huseftersyn, 121
- Særlige omstændigheder
 - Taler for tilbagekaldelse af aftale, 155
- Særskilt dokument
 - Oplysning om fortrydelsesret, 189; 205
- Sætningsskader, 83
- Søterritoriet
 - Bygning Fast Ejendom, 64
- Tab
 - Dækket af forsikring, 119
 - Ejerskifteforsikring ikke tegnet, 219
 - Erstattes fuldt ud, 110
 - Erstattes ikke ved forholdsmæssigt afslag, 32
 - Ikke betingelse for godtgørelseskrav for fortrydelse, 176
 - Ikke betingelse for godtgørelseskrav mod bygningssagkyndig, 113
 - Ikke ved provenuefejl, 112
 - Køberens tab ved springende regres, 53
 - Når køber fortryder, 177
 - Ændret finansiering må ikke påføre sælger tab, 145
- Takstmæssigt salær
 - Advokat, 192
- Tegn på fejl
 - Del af tilstandsrapport, 106
 - Fysisk mangel, 82; 85
 - Inden for 6 måneder, 107
 - Råd og svamp, 99
- Tegning
 - Ejerskifteforsikring, 120
- Teknisk gennemgang
 - Forbehold om ~ af ejendommen, 157
- Tekniske hjælpemidler
 - Huseftersyn, 98
- Telefax
 - Skriftlig, 174
- Telegram
 - Skriftlig, 174
- Telexmeddelelse
 - Skriftlig, 174
- Termoruder
 - Genstand for huseftersyn, 82; 98
 - Punkterede ~, 105
- Terrasse, 83
- Tidspunkt
 - Accept af forsikringstilbud, 125
 - Mangelsbedømmelse, 75
 - Oplysning om fortrydelsesret, 189; 206
 - Tegning af ejerskifteforsikring, 120; 218
- Tilbagebetaling
 - Af købesum ved fortrydelse, 178
 - Til køber, 183
- Tilbagekaldelse
 - Aftale
 - afl. § 39, 154
 - Boligkøbers ~ af tilbud, 170
 - Indtil sælger har accepteret, 150
 - Købers ~ af tilbud
 - afl. § 7, 150
 - Oplysning om adgang til ~, 220
 - Skøde fra tinglysning, 182
 - Sælgers accept, 152
 - Tilbud og accept, 42
- Tilbud
 - Ejerskifteforsikring, 92; 134
 - Kræver accept senest ved købsaftale, 224
 - Fra køber
 - Afgives til sælger eller ejendomsformidler, 150
 - Ikke stempelpligt, 159; 195; 208
 - Om køb eller salg, 146
- Tilbygning
 - Ikke fortrydelse, 199
- Tillægsaftale
 - Til totalentrepriseaftale, 199
- Tillægsforsikring
 - For mellemprioriden, 132
- Tilsidesættelse
 - Urimeligt aftalevilkår, 162
- Tilstand
 - Ejendommens ~, indflydelse på prisen, 40
 - For ringe til huseftersyn, 105
- Tilstandsrapport
 - Afværger skuffelse hos køber, 35; 69
 - Beskrivelse af ejendommen, 145
 - Bilag til ejerskifteforsikring, 119

- Ejendomsformidler skal rådgive om ~, 120; 211
- Ensartede retningslinier, 90
- Ensartet kvalitet, 120
- For privatbolig, 81
- Forevises i forbindelse med fremvisning, 146
- Honorar ved fortrydelse, 194
- Konstateret skade
 - Ikke mangel, 101
- Lægges til grund for værdiansættelse, 143
- Ny ~ fremdrager hidtil skjulte mangler, 128
- Nødvendig for ejerskifteforsikring, 96; 119
- Omtaler fejl, 69
- Oplysning om tidligere ~, 105
- Rekvireres af køber, 110
- Skal oplyses for køber, 213
- Skemaets elementer, 104
- Sælger indhenter ikke ~, 213
- Tidspunkt for udarbejdelse, 85; 121
- Tilvejebringes af sælger, 71
- Uden ejerskifteforsikring, 123; 137
- Udleveres af sælger, 71; 81; 103
- Åbenlyse fejl, 36
- Tilstandsrapportskema
 - Gebyr, 108
 - Obligatorisk, 103
 - Udformning, 103
- Tilrådt
 - Tilstandsrapport ~ af sælger og køber, 119
- Time Share lejligheder
 - Fortrydelsesret, 47; 166
- Tinglysning
 - Af adkomst for køber inden fortrydelse, 181
 - Allonge der bekræfter fortrydelsen, 182
 - Kræver skriftligt dokument, 146
- Tinglysningsloven, 25
 - § 1, 64
 - § 10, 64
 - § 19, 64
 - § 39, 159; 187
 - Krav til skøde, 146
- Tofamiliesejendom
 - Bolig for bestilleren, 201
 - Bolig i Kapitel 3, 67
 - Fortrydelse i totalentreprise, 198
- Totalløsning
 - Opførelse af fast ejendom, 200
- Transport
 - Af mangelskrav
 - Springende regres, 48
 - Af sælgerpantebrev, 186
- Tvangsauktion, 105
 - Ansvarsfraskrivelse, 38
 - Ingen fortrydelsesret, 66
- Tvist
 - Om mangler
 - Oplysning om ~, 105
 - Om selvrisiko, 131
- Tvister
 - Afværges ved tilstandsrapport, 94
 - Skal undgås ved tilstandsrapportskema, 103
- Tvivl
 - Fortolkning til gunst for forbruger, 162
 - Om betydning af fejl, 134
 - Om sælgerens oplysninger, 105
- Typeforudsætning
 - Køber godkendes som ny debitor, 160
- Typehusfabrikanter
 - Frivillig fortrydelsesret, 175
- Typehusfirma
 - Erhvervsdrivende, 169
- Typiske mangler, 99
- Uagtsomhed
 - Købers beskadigelse af ejendommen, 177; 180
- Uautoriserede installationer
 - Sælgeroplysning, 104
- Ubebygget grund
 - Erhvervet til beboelse, 67
 - Fast Ejendom, 64
 - Fortrydelsesret, 64; 166
 - Omfattet af, 64
 - Undtaget fra Lovens Kapitel 1, 64
- Uberettiget annullation
 - Ansvarspådragende, 165
- Udbedret
 - Gamle mangler, 77; 136
- Udbedringsomkostning
 - Ikke prissat i tilstandsrapport, 105
- Udbud
 - Sælgers, 143
- Uden forbindelse
 - Opfordring til at gøre tilbud, 152
- Udhushus, 100
- Udkast til købsaftale
 - Ejendomsformidler udarbejder ~, 145
- Udlejningsejendom
 - Ikke hovedsagelig beboelse for ejer, 67
- Udstykningsloven, 64

Stikordsregister

- Udvekslede ydelser
 - Tilbagegives ved fortrydelse, 177; 204
- Udækket pantehæftelse
 - Indfrielse, 218
- Uenighed
 - Streng bevisbyrde for aftale, 148
- Ufravigelig
 - Fortrydelsesret, 240
 - Huseftersynets udstrækning, 102; 239
 - Lov om Forbrugerbeskyttelse, 132; 239
 - Udelukker ikke garanti, 135
- Ugrundet berigelse
 - Springende regres, 51
- Ugyldighed
 - Aftaleloven, 44
 - Manglende oplysning om fortrydelsesret
 - Dørsalgsloven, 190; 206
 - Tilbagetrædelse efter fortrydelsesfristen, 180
- Ulovlige bygningsindretninger
 - Ansvarsgrundlag, 84
 - Ikke skade, 82
 - Sælgerhæftelse, 78; 81; 84
 - Uden for huseftersyn, 121
- Umulighed
 - Ejendommen kan ikke tilbageføres til oprindelig tilstand, 180
- Underforsikring, 128
- Underleverandør
 - 5-års mangels hæftelse, 230
- Underretning
 - Fortrydelse
 - Til berigtigende advokat, 181
 - Til ejendomsskattekontor, 182
 - Krav mod den bygningssagkyndige, 92
- Undersøgelser
 - Ejendomsformidlerens, 217
- Undertrykke tilstandsrapport
 - Ansvarsgrundlag, 106; 213
- Undtagelse
 - Fra ejerskifteforsikring, 120
 - Fra mangelsfrihed, 75
- Uoverensstemmende accept
 - Ingen aftale, 147
- Uprofessionel sælger
 - Bedømmelse af grov uagtsomhed, 77; 135
- Urigtige oplysninger
 - Forsikringsdækning bortfalder, 80
- Urimelig aftale
 - afl. § 36, 44
 - Tilsidesættes, 161
- Urimelige Kontraktsvilkår
 - afl. §§ 38 a-d, 162
- Utilgængelige bygningsdele
 - Noteres i tilstandsrapporten, 105; 106
 - Uden for huseftersyn, 82; 98; 100
- Uvildig
 - Bygningssagkyndig, 92
- Uvisse kendsgerninger
 - Forsikringsdækning, 125
- Uvæsentlig forandring
 - Skal ikke tilbageføres, 179
- Vandstik
 - Uden for huseftersyn, 82; 100
- Vanhjæmmel
 - Objektivt ansvar, 84
 - Ophævelse, 164
 - Sælgerhæftelse, 81
 - Sælgerhæftelse, 84
- Varighed
 - Ejerskifteforsikring
 - Mindst 5 år fra overtagelsesdagen, 126
- Varmesynsrapport
 - Ansvar for fejl, 79
 - Kombineres med tilstandsrapport, 93
 - Supplement til huseftersyn, 102
- Vederlag
 - Byggearbejde udført inden fortrydelse, 194
 - For huseftersyn, 91
 - For udført arbejde, 204
 - Supplerende ydelser, 102
- Vedligeholdelse
 - Sælger undlader ~, 130
- Vedligeholdelse forsømt
 - Ejerskifteforsikring forlænges ikke, 126
- Vejledning
 - Huseftersyn og tilstandsrapport, 96; 98
- Ventilation
 - Tildækning af huller, 105
- Videresalg
 - Sælger privatperson, 68
- Vildledende oplysninger
 - Rettet inden aftaleindgåelse, 150
- Vildledt
 - Bestiller ~ entreprenør om formål med entreprisenerhvervsdrivende, 201
 - Køber ~ sælger om formål med køb, 170
- Virksomhed
 - I privatbolig, 66
- Visuel
 - Gennemgang ved huseftersyn, 82; 98

Stikordsregister

Vurdering
– Af tilstandsrapport, 120
Vurdering af ejendommen
– Ikke del af tilstandsrapport, 105
Værdiansættelse
– Fast ejendom, 211
– Kriterier for ~, 143
Væsentlig mangel
– Afgrænsning, 31
Væsentlig samme stand
– Ejendommen, der tilbageføres, 179
Weekend
– Til rådighed for fortrydelsesret, 172; 203
Æstetiske forhold
– Uden for huseftersyn, 82; 100

Ødelæggelse
– Fysisk mangel, 82
Økonomisk tab
– Ikke ved godtgørelseskrav mod bygnings-
sagkyndig, 111
Øremærkede konti, 186
Åbenlys overtrædelse
– Af bygningslovgivning, skal markeres, 82
Åbenlyse mangler
– Skal omtales i tilstandsrapport, 106
– Tilstandsrapport overser ~, 70
Åbentstående punkter i slutseddel
– Afklares i skødet, 153
Årsag
– Til skade, 130
Årsagssammenhæng
– Springende regres, 49; 139