

Lovforslag nr. L 218. Fremsat den 6. april 1995 af justitsministeren (Bjørn Westh)

## Forslag

til

# Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

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

*Stk. 2.* Har den, som vil påberåbe sig, at en fejl burde have været omtalt i tilstandsrapporten, ikke givet den bygningsagkyndige meddelelse herom inden 5 år fra den overtages-

dag, som er aftalt mellem køberen og sælgeren, dog senest 6 år fra rapportens datering, mister den pågældende retten til at påberåbe sig, at fejlen burde have været omtalt i tilstandsrapporten. Det gælder dog ikke, hvis den bygningssagkyndige har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

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

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

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

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

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

1) på hvilke vilkår køberen kan tegne en forsikring vedrørende ejendommen, som i mindst 5 år efter overtagelsesdagen, og med mulighed for forlængelse til i alt mindst 10 år, dækker fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved købers overta-

gelse af ejendommen, og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, jf. § 4, eller

2) hvilke særlige forhold ved den pågældende ejendoms fysiske tilstand, som 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.

*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 procent af købesummen til sælgeren, jf. dog stk. 2. Køberen kan med frigørende virkning betale til en erhvervsdrivende som nævnt i § 6, stk. 3.

*Stk. 2.* Køberen skal ikke betale godtgørelse efter stk. 1, såfremt aftalen er indgået med en sælger, der har opført ejendommen med salg for øje, eller hvis hovederhverv er at sælge fast ejendom, når sælgeren har handlet som led i dette erhverv. Går aftalen ud på køb af en grund samt ny- eller færdigopførelse af en hel bygning på grunden som nævnt i § 14, finder § 17 tilsvarende anvendelse.

§ 12. Har køberen betalt en del af købesummen, skal sælgeren ved tilbagebetaling straks tilbagebetale det modtagne med fradrag af eventuelle beløb efter § 11. Fradrag kan ske,

selv om køberen har indbetalt beløbet til en erhvervsdrivende som nævnt i § 6, stk. 3.

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

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

### Kapitel 3

#### *Fortrydelsesret ved aftaler om køb eller opførelse af hele bygninger*

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

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

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

§ 15. Når der er indgået en aftale om køb eller opførelse af 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 honorar-krav stillet, som om ejendommen ikke var solgt.

#### Kapitel 6

##### *Lovens fravigelighed*

§ 21. Reglerne i kapitel 1 kan ikke ved aftale fraviges til skade for køberen eller 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. § 25 træder dog i kraft den 1. juli 1995 og har virkning for aftaler om køb, 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:

1. 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:

## F. t. l. vedr. erhvervelse af fast ejendom m.v.

»Stk. 2. Ved køb af byggematerialer er den i stk. 1 nævnte frist 5 år fra byggeriets aflevering, dog højst 6 år fra overgivelsen af materialerne til køberen.«

2. I § 83 indsættes som stk. 2:

»Stk. 2. § 54, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.«

§ 26. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, men loven 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.

## *Bemærkninger til lovforslaget*

### *Almindelige bemærkninger*

#### *1. Indledning*

Hovedformålet med dette lovforslag er at sikre forbrugere en rimelig og tidssvarende beskyttelse i forbindelse med aftaler om erhvervelse af bolig.

Forslagets kapitel 1 tilsigter at beskytte både køber og sælger ved at begrænse problemerne med mangler ved fast ejendom. De foreslåede regler går ud på, at en sælger, som ikke har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, som hovedregel skal kunne undgå at hæfte for fysiske mangler ved bygningen, hvis sælgeren sørger for, at køberen modtager en tilsandsrapport, der er udarbejdet af en beskikket bygnings-sagkyndig, og et tilbud om tegning af en ejer-skifteforsikring mod skjulte fejl.

Forslagets kapitler 2 og 3 går ud på at indføre en fortrydelsesret, der skal gælde ved forbrugers køb af fast ejendom m.v. samt bestilling af hele bygnin-ger.

Der foreslås endvidere en forlængelse af købelovens reklamationsfrist for så vidt angår mangler ved byggematerialer. Det foreslås, at fristen forlænges fra 1 år til som udgangspunkt 5 år.

Lovforslaget bygger på to betænkninger fra Justitsministeriets udvalg om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Det drejer sig om betænkning nr. 1110/1987 om tilbagetrædelsesret ved aftaler om køb af fast ejendom og opførelse af bygning og betænkning nr. 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

#### *2. Gældende ret*

##### *2.1. Fysiske mangler ved fast ejendom*

Købeloven gælder ikke for køb af fast ejendom, jf. lovens § 1 a, stk. 1. Mange af lovens regler udtrykker imidlertid almindelige køberetlige grundsætninger, og principperne i købeloven anvendes derfor i vidt omfang også ved køb og salg af fast ejendom. Dette gælder bl.a. reglerne om mangler.

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, formentlig for-

di en ulovlig bygningsindretning som regel kan lovliggøres ved en fysisk »udbedring«.

Efter retspraksis foreligger der en fysisk mangel ved en fast ejendom, hvis ejendommen ikke svarer til, hvad sælgeren har garanteret, eller hvad køberen over for sælgeren har forudsat. Endvidere foreligger der en mangel, hvis ejendommen ikke svarer til, hvad køberen med rimelighed kunne forvente.

Ved bedømmelsen af, om en ejendom er mangelfuld, lægges der vægt på forholdene på tidspunktet for risikoen overgang, som normalt er overtagelsesdagen, jf. købelovens § 44, der antages at gælde analogt ved køb af fast ejendom.

Ved afgørelsen af, om der foreligger en mangel, lægges der vægt på en række konkrete forhold som ejendommens alder, beliggenhed og bygningsmåde, købsaftalens indhold – herunder prisen – og omstændighederne ved aftalens indgåelse. Afgørelsen er skønsmæssig.

Ved køb af fast ejendom er køberens mangelsbeføjelser at hæve aftalen, at kræve forholdsmæssigt afslag i købesummen eller at kræve erstatning. Efter entrepriseretlige regler kan køberen have krav på, at den pågældende entreprenør afhjælper fejl ved byggeriet.

En aftale om køb af fast ejendom kan som udgangspunkt kun hæves, hvis manglen er væsentlig, eller hvis sælgeren har handlet svigagtigt. Væsentlighedskravet er meget strengt ved køb af fast ejendom, fordi det normalt vil være et overordentligt indgribende retsmiddel at tvinge sælgeren til at tage ejendommen tilbage, efter at handlen er berigtiget.

Et forholdsmæssigt afslags funktion er at korrigere den købspris, som parterne har aftalt, når det viser sig, at ejendommen ikke har den værdi, som den efter aftalen skulle have. Køber kan derfor have krav på forholdsmæssigt afslag, selv om der for så vidt ikke er noget at bebrejde sælgeren, idet begrundelsen for afslaget er, at den pris, som sælgeren har fået for ejendommen, på grund af manglerne er for høj. Køberen kan efter almindelige obligationsretlige regler som udgangspunkt kræve et forholdsmæssigt afslag i købesummen, hvis der foreligger en værdiforringende mangel. I retspraksis fraviges dette ud-

gangspunkt dog, idet der ved afgørelsen af, om køberens bør tilkendes et afslag, lægges vægt på manglens omfang og betydning for køberens.

Efter almindelige erstatningsregler kan køberens kun kræve erstatning, hvis køberens på grund af fejlen har lidt et økonomisk tab. Tabet skal være påregneligt for sælgeren, og der skal foreligge et ansvarsgrundlag. Ved køb af fast ejendom kan ansvarsgrundlaget i praksis enten være sælgers culpa (svig eller anden tilsidesættelse af sælgerens loyale oplysningspligt) eller en garanti. Er ejendommen opført med salg for øje, hæfter sælgeren i videre omfang, herunder for håndværksmæssige fejl begået under opførelsen.

Sælgerens loyale oplysningspligt er et centralt begreb, som indebærer, at sælgeren skal oplyse køberens om alle ikke-bagatelagte forhold, som sælgeren kender eller burde kende, og som den pågældende må regne med, at køberens vil lægge vægt på.

Vurderingen af, hvad en ikke-bygningssagkyndig sælger burde have været bekendt med, må nødvendigvis være meget konkret. Der lægges navnlig vægt på, om sælgeren i sin ejertid har haft grund til at nære mistanke om forholdet. Hvis det f.eks. flere gange har været nødvendigt at reparere revner i muren, bør sælgeren som regel få mistanke om, at revnerne kan skyldes dårlig fundering.

Hvorvidt der er givet en garanti, beror på en konkret fortolkning af aftalens ordlyd og omstændighederne ved aftalens indgåelse.

En køber har som udgangspunkt ikke pligt til at egen drift at besigtige ejendommen før købet. Men hvis køberens har besigtiget ejendommen inden købet eller trods opfordring fra sælgeren har undladt at besigtige ejendommen, kan køberens som udgangspunkt ikke påberåbe sig mangler, som burde have været opdaget ved en sådan besigtigelse. Denne regel gælder dog ikke, hvis sælgeren har handlet svigagtigt.

I almindelighed stilles der ikke strenge krav til en købers evne til at opdage mangler ved en undersøgelse af en fast ejendom. Det skyldes, at køberens i langt de fleste tilfælde savner de faglige forudsætninger for at kunne vurdere ejendommens kvalitet i detaljer. En køber kan dog normalt ikke bevare sine mangelsindsigelser ved under besigtigelsen at holde sig i uvidenhed om fejl, som er almindeligt forekommende, og som i den pågældende ejendom kunne opdages af en ikke-fagmand, navnlig ikke, hvis der er tale om et brugt hus. Der stilles strengere krav til køber, hvis den pågældende er bygningskyndig eller erhvervsmæssigt beskæftiger sig med opførelse eller videresalg af ejendomme.

Køberens undersøgelsespligt må i praksis ofte vejes op mod kravet til sælger om loyalt at oplyse om de mangler, som sælgeren er eller burde være bekendt med.

Hvis køberens inden købet af en godtroende sælger er blevet opfordret til at undersøge et bestemt angivet forhold nærmere, vil køberens normalt ikke senere kunne påberåbe sig det pågældende forhold som en mangel ved ejendommen, hvis han undlader at følge opfordringen. Helt generelt formulerede opfordringer til at besigtige ejendommen har derimod ingen retsvirkning.

For sælgerens hæftelse for mangler gælder en forældelsesfrist på 20 år.

Der henvises i øvrigt til redegørelsen i betænkning nr. 1276/1994, s. 111-132.

## 2.2. Tilstandsrapporter

Efter lov om begrænsning af energiforbruget i bygninger skal der foreligge en energiattest ved salg af bygninger, som er opført før 1. februar 1979, eller hvortil byggetilladelse er meddelt inden dette tidspunkt. Foreligger der ikke en energiattest, skal der afholdes et varmesyn. Undtaget fra kravet om varmesyn er bl.a. ejerlejligheder og sommerhuse. Et varmesyn er 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. Som et led i moderniseringen af konsulentordningerne på energiområdet er der planlagt en revision af varmesynsordningen. Miljø- og Energiministeriet vil i efteråret 1995 fremsætte lovforslag herom.

Ud over reglerne om varmesyn m.v. findes der ikke i lovgivningen noget krav om, at en fast ejendom i forbindelse med ejerskifte skal besigtiges af en bygningssagkyndig med henblik på at få lavet en rapport om ejendommens fysiske tilstand. Efter lov om omsætning af fast ejendom skal den, der erhvervsmæssigt udbyder en ejendom til salg, samt ejendomsformidlere derimod rådgive parterne om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, jf. nedenfor under pkt. 3.

Der er som udgangspunkt ikke knyttet særlige retsvirkninger til at undlade at få foretaget en bygningssagkyndig besigtigelse.

Hvis der er udarbejdet en tilstandsrapport i forbindelse med overdragelse af en fast ejendom, vil dens helt centrale virkning i forholdet mellem køber og sælger være, at de fejl, som omtales i rapporten, ikke senere vil kunne påberåbes som mangler, hvis køberen har modtaget tilstandsrapporten inden købsaftalens indgåelse. Det vil endvidere efter omstændighederne kunne komme køber til skade, såfremt han undlader at reagere på klare advarsler, som findes i en tilstandsrapport.

I retspraksis er det derimod på flere punkter uafklaret, hvilken betydning en tilstandsrapport har, hvis der efter købet viser sig fejl, som *ikke* er omtalt i rapporten. Det kan således ofte give anledning til tvivl, om den bygningsagkyndige har begået en fejl ved ikke at opdage det pågældende forhold. Blandt de uafklarede spørgsmål kan i øvrigt nævnes, om der ud fra risiko- eller identifikationssynspunkter i almindelighed 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 bygningsagkyndiges eller sælgerens side, om sælgeren kan rejse krav mod den bygningsagkyndige, hvis den bygningsagkyndige ved en fejl har overset en mangel, og sælgeren har måttet betale et beløb til køberen på grund af manglen, og om sælgeren kan kræve erstatning af den bygningsagkyndige, såfremt sælgeren alene har måttet betale et forholdsmæssigt afslag til køber. Det er endvidere tvivlsomt, i hvilket omfang en bygningsagkyndigs fejl bør komme køberen til skade, hvis det er køberen, der har rekvireret rapporten.

Der henvises i øvrigt til redegørelsen i betænkning nr. 1276/1994, s. 136-148.

### 2.3. Ejerskifteforsikring

Lovgivningen indeholder ikke regler om, at køberen af en fast ejendom skal tegne forsikring mod risikoen for fejl og mangler, eller om, at sælgeren skal være forsikret mod risikoen for at blive gjort ansvarlig for mangler ved ejendommen. Ejerskifteforsikringer er således ikke lovpligtige.

Ejerskifteforsikringer er først for få år siden blevet introduceret på forsikringsmarkedet. Der er blevet introduceret navnlig to typer af forsikringer: Kaskolignende forsikringer og sælgeransvarsforsikringer.

Kaskolignende forsikringer tegnes normalt af køberen og dækker risikoen for, at der er fejl ved ejendommen. Forsikringen dækker de fejl, som er omfattet af policens bestemmelser, uanset om fejlen giver mulighed for at rette mangelskrav mod sælgeren. Retsforholdet mellem køber og sælger er således uden betydning for, om forsikringen dækker. Disse

forsikringer giver sælgeren en indirekte beskyttelse på grund af reglen i erstatningsansvarslovens § 19, som medfører, at forsikringsselskabet ikke efterfølgende kan rejse krav mod sælgeren vedrørende forhold, der er dækket af kaskoforsikringen, medmindre sælgeren har handlet forsættligt eller groft uagtsomt.

Ansvarsforsikringer tegnes af sælgeren, undertiden med køberen som medforsikret. Forsikringen dækker sælgerens risiko for at blive gjort ansvarlig for mangler ved den solgte ejendom. Retsforholdet mellem køber og sælger er således afgørende for, om forsikringen dækker, idet en af de grundlæggende betingelser er, at køberen kan gøre mangelsbeføjelser gældende. En sælgeransvarsforsikring giver køberen en indirekte beskyttelse på den måde, at køberen ikke behøver at bekymre sig om, hvorvidt sælgeren i givet fald vil være i stand til at betale. Køberen risikerer dog alligevel, at ansvarsforsikringen ikke dækker, selv om køberen kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende mod sælgeren. Dette kan enten skyldes særlige forbehold i forsikringsaftalen, eller at sælgeren har vildledt forsikringsselskabet ved at give forkerte oplysninger eller ved at fortie oplysninger, jf. forsikringsaftalelovens §§ 4 og 6.

I betænkning nr. 1276/1994 er der på side 44-54 redegjort for de ejerskifteforsikringer, som er på markedet.

### 2.4. Fortrydelsesret.

Der gælder ingen almindelige regler om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom.

Lov om visse forbrugeraftaler, som indeholder særlige regler om fortrydelsesret, gælder ikke for køb af fast ejendom.

I 1994 har Rådet imidlertid vedtaget et EU-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.

### 2.5. Reklamationsregler ved køb af byggematerialer m.v.

Ved køb af løsøre, herunder byggematerialer, skal mangler ved det købte 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 garan-



ti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller – i forbrugerkøb – uhaerligt.

Den absolutte reklamationsfrist i købelovens §§ 54 og 83 kan fraviges ved aftale eller sædvane, men i forbrugerkøb dog ikke til skade for køberen.

Den nævnte 1-års frist fastsætter ydergrænsen for, hvor lang tid der må gå, inden køberen gør sælgeren opmærksom på, at han vil fremsætte mangelskrav. Ved siden af denne frist gælder en almindelig regel om, at køberen skal reklamere hurtigt efter, at han har eller burde have opdaget manglerne, jf. herved reglerne i købelovens §§ 52 og 81.

Standardbestemmelserne i Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed (AB) indeholder efter den seneste revision i 1992 en indirekte fravigelse af reglerne i købelovens §§ 54 og 83. Efter AB 92 § 10, stk. 4 og 5, skal en entreprenør nemlig som hovedregel i sine aftaler med underleverandører sørge for, at disse påtager sig at hæfte for mangler ved byggematerialerne i 5 år fra byggeriets aflevering, dog højst 6 år fra det tidspunkt, hvor materialerne er leveret til lager eller videresalg. En tilsvarende regel gælder efter § 10, stk. 4, i Almindelige Betingelser for Totalentreprise (ABT 93). Ved større byggearbejder, som f.eks. opførelse af et parcelhus, er det almindeligt, at aftalerne mellem bygherren og de udførende indgås med henvisning til de nævnte standardbestemmelser.

Der gælder ingen lovbestemte reklamationsfrister med hensyn til mangler ved entreprenørers og tekniske rådgiveres (f.eks. arkitekters) ydelser.

For entreprenørers vedkommende er det imidlertid normalt, at der aftales en absolut reklamationsfrist på 5 år. AB 92 indeholder således i § 36 en bestemmelse herom. Fristen efter denne bestemmelse løber fra afleveringen af byggeriet.

For de tekniske rådgiveres vedkommende aftales det normalt, at Almindelige Betingelser for teknisk Rådgivning og bistand (ABR 89) skal gælde. I ABR 89, pkt. 6.2.3.1., er der fastsat en absolut reklamationsfrist på 5 år. Fristen løber fra afleveringen af byggeriet, når der er tale om rådgivning i forbindelse med opførelse af bygning m.v.

### 3. Baggrunden for lovforslaget

#### 3.1. Indledning

Erhvervelse af egen bolig er normalt et så omfattende økonomisk engagement, at det har afgørende indflydelse på erhververens samlede økonomiske situation. Imidlertid har de fleste, som køber en bolig eller indgår aftale om opførelse af en bolig, ingen eller kun meget begrænset erfaring med at erhverve fast ejendom. Der er tale om en disposition, som kun

foretages én eller nogle få gange i livet. Meget få har sagkundskab til reelt at kunne bedømme en ejendoms bygningstekniske tilstand, og enhver bolig er i en vis forstand enestående og findes ikke helt magen til. Risikoen for at disponere forkert er stor, også fordi lovgivning m.v. om skatteforhold, realkredit, lokalplanlægning etc. er meget omfattende og kompliceret. Det er derfor særligt vigtigt at styrke den ikke-sagkyndige boligkøbers mulighed for i praksis at sikre sig, at ejendommens værdi svarer til den pris, sælgeren forlanger, og at styrke køberens mulighed for at få klarlagt, hvad aftalen vil medføre af økonomiske forpligtelser fremover.

#### 3.2. Tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer

På andre områder, f.eks. køb af løsøre, er forbrugerbeskyttelse normalt lig med køberbeskyttelse. Ejerboligmarkedet er imidlertid særegent, fordi overdragelse af brugte ejendomme er helt dominerende, og fordi sælgeren af en brugt ejendom, som den pågældende bruger til beboelse, som regel også er en privatperson.

På ejerboligmarkedet er situationen således speciel i den forstand, at både køber og sælger kan være »forbrugere«. På andre retsområder står forbrugerne normalt som aftagere over for en erhvervsdrivende udbyder, men ved salg af en bolig er aftaleparterne typisk to privatpersoner.

I anden civilretlig forbrugerbeskyttelseslovgivning har man traditionelt fulgt den vej at sikre den private part en stærk og ufravigelig retsposition over for den erhvervsdrivende udbyder. Hvis der på dette område blev gennemført en omfattende lovgivning, der fastlagde parternes retsposition i detaljer, når der opstår en tvist, ville man imidlertid ikke i tilstrækkelig grad tage hensyn til boligmarkedets særlige forhold. På dette område bør lovgivningen i højere grad sigte mod at beskytte begge parter.

I praksis opstår der mange tvister om mangler ved fast ejendom, jf. 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 meget store beløb, og afgørelsen af en tvist kan være ødelæggende for den tabende 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 ulovbestemte 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 kan også forekomme fysiske mangler ved ejerlejligheder m.v. i beboelsesejendomme, men fællesarealets tilstand vil dog normalt være velkendt af ejerforeningens bestyrelse og belyst gennem de referater af de årlige generalforsamlinger, som en ejendomsformidler altid vil sørge for, at en mulig køber gøres bekendt med. Endvidere vil forholdene i den individuelle lejlighed normalt være mere overskuelige end i individuelle huse.

Langt det største problem af civilretlig karakter er således 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 ud-

dannet tekniker inden aftalens indgåelse. Boligministeriet gennemførte 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 er det Boligministeriets opfattelse, 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-bygningsagkyndige køber.

Ved en sådan bygningsagkyndig besigtigelse vil køberens beslutningsgrundlag blive forbedret betydeligt. Der findes allerede i dag en landsdækkende husbesigtigelsesordning, som er etableret af Praktiserende Arkitekters Råd og Foreningen af Rådgivende Ingeniører – den såkaldte PAR/FRI-ordning – men denne ordning har ikke hidtil opnået særlig stor udbredelse. En hovedårsag hertil er formentlig, at en sælger må se i øjnene, at en rapport, der omtaler fejl ved ejendommen, vil trykke prisen, og dette vil naturligvis være særligt mærkbart i en situation, hvor de fleste andre sælgere ikke fremlægger en tilsvarende rapport. I situationer, hvor flere køberemner har meldt sig, vil køberen formentlig ofte være tilbageholdende med at betinge sig, at der foretages en sagkyndig besigtigelse, idet køberen vil frygte, at sælgeren i så fald vælger at sælge til anden side.

Lov om omsætning af fast ejendom, der trådte i kraft den 1. januar 1994, indeholder en bestemmelse om, at professionelle udbydere og ejendomsformidlere skal rådgive parterne om behovet og mulighederne for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, jf. lovens §§ 3 og 13. Denne bestemmelse vil utvivlsomt medføre, at ejendomsformidlerne oftere end hidtil vil råde parterne til at få lavet en tilstandsrapport. Det er imidlertid uvist, i hvilket omfang parterne vil følge ejendomsformidlerens råd. Hertil kommer, at den nævnte lov ikke indeholder regler om, hvilken form for byggeteknisk undersøgelse ejendomsformidleren nærmere skal råde til at få foretaget. Loven giver således ikke sikkerhed for, at de besigtigelser, der eventuelt foretages på grundlag af ejendomsformidlerens råd, har en tilstrækkeligt god kvalitet, eller at den bygningsagkyndige er ansvarsforsikret.

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 bygningsagkyndige, der også er dækket af en professionsansvarsforsikring.

En almindelig udbredelse af tilstandsrapporter, der udarbejdes af særligt beskikkede bygningsgagkyndige på godkendte rapportformularer, vil efter Justitsministeriets opfattelse forbedre forbrugernes stilling ved køb af fast ejendom betydeligt. Forbedringen vil bestå i, at langt de fleste mangelspørgsmål 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 at 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 bygningsgagkyndig, fordi dennes undersøgelse i praksis må foregå 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 ofte 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 forsikringselskab 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 ejerskifteforsikring, 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 køber ville kunne gøre mangelskrav gældende mod sælger. Herved opnås det, at spørgsmålet om, hvorvidt køber kan få erstatning, hverken afhænger af retsforholdet mellem køber og sælger eller af retsforholdet mellem sælger og forsikringselskabet. 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.

I betænkning nr. 1276/1994 er der på side 155ff redegjort for, hvilke nærmere krav der efter udvalgets opfattelse bør stilles til en ejerskifteforsikring, der på fyldestgørende måde skal dække køberen ind, hvis der efterfølgende viser sig skjulte fejl, som ikke er nævnt i en tilstandsrapport. Justitsministeriet er enig i de forudsætninger, udvalget har opstillet, jf. nedenfor under pkt. 4. Udvalget har ført drøftelser

med Assurandør-Societetet om mulighederne for at etablere sådanne forsikringer. Det er fremgået af disse drøftelser, at nogle forsikringselskaber vil være indstillet på at udbyde forsikringer, som opfylder kravene.

Assurandør-Societetet har under drøftelserne med udvalget anslået, at den gennemsnitlige éngangspræmie for en frivillig forsikring, der dækker i 5 år, i givet fald vil blive 10-15.000 kr., såfremt der fastsættes en selvrisiko på 30.000 kr. i forsikringsperioden. Forlængelse af forsikringen med yderligere 5 år vil normalt kunne ske for en meget beskedent tillægspræmie. Et større forsikringselskab har over for udvalget tilkendegivet, at man formentlig vil kunne tilbyde en 5-årig forsikring med en gennemsnitlig éngangspræmie på 15.000 kr. for hele perioden og en selvrisiko på 15.000 kr. Der henvises til betænkning nr. 1276/1994, s. 156.

Forsikringspræmier af denne størrelse vil næppe generelt få køberne til at undlade at tegne ejerskifteforsikring. Efter Justitsministeriets opfattelse er det endvidere sandsynligt, at de gennemsnitlige præmiestørrelser vil falde, hvis ordningen vinder betydelig udbredelse.

Justitsministeriet er på denne baggrund enig i udvalgets forslag i betænkning nr. 1276/1994, som går ud på at ændre de civile retlige regler på en måde, der både tilskynder til indhentelse af tilstandsrapporter og til tegning af ejerskifteforsikringer mod skjulte fejl. Lovforslagets kapitel 1 tager sigte herpå.

### 3.3. Fortrydelsesret

Forslaget om indførelse af en fortrydelsesret fremsættes på baggrund af den specielle situation på ejerboligmarkedet, at ikke-sagkyndige købere som regel ikke har reel mulighed for på egen hånd hurtigt at opnå fuldt overblik over deres juridiske og økonomiske situation i forbindelse med et køb, jf. ovenfor under pkt. 2.1. Skønt en ejendomsformidler i et vist omfang skal tage hensyn til køberens interesser i forbindelse med en ejendomshandel, er det ikke muligt for en formidler at tilgodese både sælgers og købers interesser i samme omfang. En erkendelse heraf er kommet til udtryk i § 15 i lov om omsætning af fast ejendom, hvorefter ingen må være formidler for begge parter i samme handel.

Som nævnt kan det for en privatperson være yderst vanskeligt på en begrænset tid at foretage en fyldestgørende overvejelse af alle en ejendomshandels økonomiske og juridiske konsekvenser.

Køb af f.eks. bil eller båd kan også være et stort engagement, men er dog normalt af væsentligt mindre betydning. Endvidere er en sådan handel ikke så kompliceret som køb af fast ejendom, som desuden

tjener til opfyldelse af et mere fundamentalt behov for køberen – nemlig et sted at bo.

I praksis er det ofte økonomiske eller juridiske årsager, der kan få en køber til at ønske at fortryde en handel. Det kan f.eks. være, at en nærmere analyse af familiens økonomi viser, at budgettet vil blive for stramt.

Ejendomsmarkedet veksler, og navnlig i perioder, hvor der er tale om »sælgers marked«, vil en køber kunne føle sig presset til at slå til meget hurtigt. Selv om køberen i en sådan situation har gjort en indsats for at være orienteret om det aktuelle ejendomsmarked i forhold til sine individuelle behov, er der risiko for, at en handel, der indgås under sådanne omstændigheder, ikke er tilstrækkeligt velovervejet fra køberens side.

Ved mere dagligdags anskaffelser er der ofte tale om køb som led i et relativt fast kundeforhold. I et sådant fastere forhold vil der ofte være en gensidig interesse i at vise smidighed, og sælgeren vil derfor ofte være imødekommende over for køberens ønske om ikke at vedstå en handel. En sådan interesse er ikke til stede ved køb af bolig, hvor der altid er tale om en engangshandel. Derfor vil en generel fortrydelsesret på dette område kun kunne gennemføres ved lov.

Det forekommer meget ofte, at købere først søger professionel bistand umiddelbart før og i mange tilfælde endda først efter, at der er skrevet under på en købsaftale - i sidstnævnte tilfælde blot med henblik på udarbejdelse af skøde. En ejendomsformidler, der medvirker på sælgerens side, har som ovenfor nævnt 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 skærpselse af formidlers vejledningspligt, som er sket i 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 bygningssagkyndig til at undersøge ejendommen.

Efter Justitsministeriets opfattelse er der behov for at indføre en tilsvarende fortrydelsesret på entreprisområdet, også fordi 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 entreprisområdet 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.

#### 3.4. Reklamationsfristen ved køb af byggematerialer

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, jf. ovenfor under pkt. 2.5. Derimod giver sådanne materialefejl sig normalt udslag, der i hvert fald kan konstateres af en fagmand, inden 5 år fra afleveringen af byggeriet.

Som nævnt ovenfor under pkt. 2.5. indeholder AB 92 en såkaldt byggeleveranceklause, hvorefter entreprenøren skal sørge for, at materialeleverandørerne påtager sig at hæfte for mangler ved byggematerialerne i 5 år. Efter det for Justitsministeriet oplyste accepterer leverandører af byggematerialer som regel et vilkår om 5-års hæftelse ved større entreprenørfirmaers 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.

### 4. Lovforslagets hovedpunkter

#### 4.1. Begrænsning af mangelsproblemerne

Lovforslagets kapitel 1 tilsigter at indrette de civilretlige regler på en måde, som kan medvirke til at begrænse problemerne med mangler ved ejerboliger. Den foreslåede ordning tilskynder for det første sælgeren til at forebygge mangelsproblemer ved at sørge for, at køberen modtager en rapport om ejendommen (tilstandsrapport), der indeholder detaljerede oplysninger om bygningens fysiske tilstand. Ordningen tilskynder for det andet til, at det gennem forsik-

ringstegning sikres, at der er penge til at betale med, hvis der efterfølgende viser sig en mangel, som har været skjult selv for den bygningsagkyndige, og som derfor ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

Med henblik på at fremme brugen af tilstandsrapporter ville den mest effektive løsning naturligvis være at indføre en obligatorisk ordning, således at der i forbindelse med enhver hushandel skulle foreligge en tilstandsrapport. Der vil imidlertid 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.

Også med hensyn til forsikringer ville det for så vidt være mest effektivt at indføre en obligatorisk ordning, således at der ved køb af fast ejendom var pligt til at tegne en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl. En obligatorisk ordning på dette område ville imidlertid indebære, at de gode huse i et vist omfang kom til at betale for de dårlige, og en tvungen ordning måtte derfor forudsætte, at forsikringspræmierne ikke bliver for høje, og at forsikringerne samtidig har et sådant dækningsomfang, at købere og godtroende sælgere fuldstændig fritages for mangelsrisikoen. Disse aspekter er drøftet i betænkning nr. 1276/1994, side 157 ff., hvor udvalget refererer sine drøftelser med forsikringsbranchen. På baggrund af en tilkendegivelse fra Assurandør-Societetet har udvalget konkluderet, at præmien for en obligatorisk 5-årig forsikring vil blive for høj, og at en obligatorisk forsikring ikke i tilstrækkelig grad vil fritage køber og sælger for mangelsrisikoen. Forsikringsselskaberne vil under en tvungen ordning bl.a. ikke dække fejl, som køberen selv burde have opdaget.

Justitsministeriet er enig i udvalgets vurdering. Lovforslaget er på den baggrund udformet på grundlag af udvalgets udkast, hvorefter der alene knyttes nogle klare juridiske fordele til indhentelse af en tilstandsrapport og et forsikringstilbud.

Lovforslagets kapitel 1 går herefter ud på, at sælgeren med enkelte begrænsninger kan undgå at hæfte for fysiske mangler ved bygningen, hvis følgende betingelser er opfyldt:

1. Inden køberen binder sig, skal den pågældende fra sælgeren have modtaget en aktuel skriftlig rapport om bygningernes fysiske tilstand. Rapporten skal være udarbejdet af en beskikket bygningsagkyndig og udfærdiget på et rapportskema, som er godkendt af boligministeren.
2. Inden køberen binder sig, skal den pågældende fra sælgeren også have modtaget et skriftligt til-

bud fra et forsikringsselskab om tegning af en ejerskifteforsikring som nævnt nedenfor eller en meddelelse om, hvilke konkrete risikomomenter ved den pågældende ejendoms fysiske tilstand, der er til hinder for, at der kan tegnes en sådan forsikring.

3. Inden køberen binder sig, skal den pågældende være klar over, at der som udgangspunkt ikke vil være mulighed for senere at rejse krav mod sælgeren i anledning af fysiske mangler ved bygningen. Det foreslås, at ordningen skal gælde ved køb af fast ejendom, der af sælgeren hovedsagelig anvendes til beboelse, eller som hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen.

Ordningen foreslås undergivet følgende begrænsninger:

- a. Sælgerens mangelshæftelse bortfalder ikke, hvis sælgeren har givet en garanti vedrørende det pågældende forhold, eller hvis sælgeren har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.
- b. Sælgerens mangelshæftelse bortfalder ikke for så vidt angår ulovlige bygningsindretninger.
- c. Professionelle bygherrer og bygmestre fritages ikke for erstatningsansvar, herunder det særlige ansvar for opførelsesfejl m.m., som påhviler dem efter almindelige regler.
- d. Sælgerens mangelshæftelse bortfalder ikke, hvis det undtagelsesvis kan bevises, at den pågældende mangel først er opstået i perioden mellem udarbejdelsen af tilstandsrapporten og overtagelsesdagen.

Det er afgørende for den foreslåede ordnings værdi, at tilstandsrapporterne har en betydelig kvalitet, således at efterfølgende mangelssager i meget vidt omfang forebygges. Der foreslås derfor en nærmere reguleret ordning, som sikrer den fornødne ensartethed i rapporternes opbygning og indhold samt i kvaliteten af det arbejde, som udføres af de bygningsagkyndige. Med henblik herpå foreslås det, at boligministeren skal etablere en beskikkelsesordning for bygningsagkyndige samt en godkendelsesordning med hensyn til de rapportskemaer, der skal anvendes i forbindelse med besigtigelserne. Det foreslås endvidere, at nærmere regler om den bygningsagkyndiges virksomhed skal fastsættes af boligministeren, jf. lovforslagets § 4. På denne måde bliver der faste rammer for, hvad den bygningsagkyndige skal undersøge, hvor grundig undersøgelsen skal være, og hvilke spørgsmål der skal tages stilling til i den skriftlige rapport. Det foreslås endvidere, at de bygningsagkyndige skal være dækket af en professionsansvarsforsikring.

Økonomiministeriet agter ved en ændring af bekendtgørelsen om udmåling af realkreditlån (be-

kendtgørelse nr. 515 af 28. juni 1991) at gøre det muligt at forhøje realkreditlans kontantprovenu med dokumenterede rimelige udgifter til indhentelse af en tilstandsrapport vedrørende den pågældende ejendom. Ejendomsformidlerne vil have pligt til at gøre parterne opmærksomme på denne fordelagtige finansieringsmulighed.

Den såkaldte varmesynsordning er omtalt ovenfor under pkt. 2.2. Som nævnt drejer en varmesynsrapport sig om ejendommens energimæssige tilstand. Rapporten skal navnlig indeholde oplysning om, hvilke energibesparende foranstaltninger der skal træffes, for at der kan udstedes en energiattest for den pågældende ejendom. Den foreslåede ordning med frivillige tilstandsrapporter vil på hensigtsmæssig måde kunne samordnes med varmesynsordningen. Der vil således være mulighed for, at bygnings-sagkyndige, 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 vil overveje de nævnte muligheder med henblik på, at en samordning kan få virkning ved ikrafttrædelsen af den foreslåede ordning vedrørende tilstandsrapporter.

I betænkning nr. 1276/1994 er der på s. 155 ff redegjort for, hvilke krav der efter udvalgets opfattelse bør stilles til en ejerskifteforsikring, som på fyldestgørende måde dækker køberen ind, hvis der efterfølgende viser sig skjulte fejl, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Udvalget har ført drøftelser med Assurandør-Societetet om mulighederne for at etablere sådanne forsikringer, jf. ovenfor under pkt. 3. Det er fremgået af disse forhandlinger, at nogle forsikringsselskaber vil være indstillet på at udbyde forsikringer, som opfylder følgende forudsætninger:

- Forsikringen skal, bortset fra en selvrisiko, dække udgifter til afhjælpning af fejl, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten, medmindre der er taget forbehold af forsikringsselskabet.
- Forsikringsselskabet kan ikke gøre regres mod sælgeren, medmindre denne har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.
- Forsikringen skal dække i mindst 5 år fra køberens overtagelse af ejendommen. Forsikringen skal endvidere kunne forlænges til at dække i mindst 10 år, medmindre køberen har forsømt at vedligeholde ejendommen forsvarligt.

- Forsikringen skal kunne tegnes på grundlag af en foreliggende tilstandsrapport, som er udarbejdet af en beskikket bygnings-sagkyndig, jf. lovforslagets § 4, således at forsikringsselskabet ikke også skal lave en tilstandsrapport vedrørende den samme ejendom.

Udvalget har over for Assurandør-Societetet peget på betydningen af, at forsikringsselskaberne kun i meget begrænset omfang tager dækningsforbehold af generel karakter.

Justitsministeriet er enig i de forudsætninger, som udvalget har opstillet. I forbindelse med høringen af bl.a. Assurandør-Societetet over et udkast til dette lovforslag er det blevet præciseret, at der ved »fejl«, der som udgangspunkt skal være dækket af en ejerskifteforsikring, forstås skader, tegn på mulige skader samt forhold ved den pågældende bygning, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål. Også manglende bygningsdele kan være skader.

Forsikringen skal ikke dække bagatelagtige skader, hvis karakter og betydning er åbenbare for ikke-bygnings-sagkyndige. Åbenbare skader, der ikke er bagatelagtige, skal i princippet dækkes, men vil i praksis være omtalt i tilstandsrapporten, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 4. Forsikringen skal normalt heller ikke dække forhold vedrørende installationers funktion m.v. eller ulovlige bygningsindretninger, som ikke har medført en fejl i den ovenfor anførte forstand. Forsikringen skal endvidere ikke dække rent æstetiske eller arkitektoniske forhold, forhold, som er omfattet af en garanti uden at være fejl i den ovenfor anførte forstand, almindeligt slid og ælde samt dårlig vedligeholdelse, der ikke har medført skade, tegn på skade eller nærliggende risiko for skade.

Med henblik på at sikre, at de forsikringsprodukter, der tilbydes køberne, opfylder de ovenfor anførte forudsætninger, indeholder lovforslaget en bemyndigelsesbestemmelse, hvorefter justitsministeren, hvis der viser sig behov herfor, kan fastsætte regler om, at sælgerne kun fritages for mangelshæftelsen, hvis de tilbudte forsikringer har en vis minimumsdækning, jf. lovforslagets § 5, stk. 2.

For en sælger, der ikke har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, vil den afgørende fordel ved den foreslåede ordning være, at sælgeren i praksis kan sikre sig mod på et senere tidspunkt at blive mødt med krav i anledning af bygningstekniske fejl ved ejen-

dommen. Heri vil der efter Justitsministeriets opfattelse ligge en betydelig tilskyndelse, som ejendomsformidlerne endvidere vil være forpligtede til at gøre opmærksom på og vejlede om.

Ordningen er frivillig. Det er op til sælgeren, om han ønsker at få lavet en tilstandsrapport og indhente tilbud på en ejerskifteforsikring. Sælgeren kan vælge at løbe risikoen ved ikke at benytte ordningen og i stedet måske prøve at få indføjet nogle ansvarsfraskrivelser i købsaftalen. I retspraksis tillægges ansvarsfraskrivelser dog som hovedregel kun retsvirkning, hvis de er fremhævet over for køberen og drejer sig om bestemt angivne fejl.

For køberen er den grundlæggende fordel ved ordningen, at køberens beslutningsgrundlag med hensyn til ejendommens fysiske tilstand bliver så fyldestgørende som muligt. Køberen vil få en detaljeret viden om ejendommens fysiske tilstand og egenskaber. Køberen vil endvidere blive gjort bekendt med, i hvilket omfang og til hvilken pris det er muligt at forsikre sig mod den begrænsede risiko for skjulte mangler, som er tilbage, når der foreligger en tilstandsrapport.

Det er op til køberen, om han vil tegne forsikring mod skjulte fejl. Den gennemsnitspræmie, som forsikringsbranchen har anslået, jf. ovenfor under pkt. 3, vil som nævnt næppe i sig selv afholde køberne fra at tegne forsikring. I enkelte tilfælde vil et forsikringselskab måske forlange en særligt høj præmie på grund af ejendommens forfaldne tilstand eller karakter i øvrigt, men i så fald vil køberen kunne tage den høje forsikringspræmie med i betragtning ved sin vurdering af, hvad han vil betale for den pågældende ejendom. I praksis vil det være sikret, at parterne inden aftalens indgåelse tager stilling til, hvordan den tilbageværende risiko for skjulte mangler økonomisk skal fordeles. Vælger køberen at handle uden at tegne forsikring, vil det ske på et fuldt oplyst grundlag. Hvis der senere viser sig en mangel, vil der ikke kunne foreligge en skuffelse, som kan begrunde et krav mod sælgeren.

Ejendomsformidlers rådgivning skal være sagkyndig og udøves med omsorg for parternes interesser, jf. § 16 i lov om omsætning af fast ejendom. Ejendomsformidlere skal derfor henlede sælgerens opmærksomhed på fordelene ved den foreslåede ordning samt fremhæve de fordele, der for køberen vil være forbundet med at tegne en ejerskifteforsikring. En ejendomsformidler vil også have pligt til at fremhæve fordelene ved et konkurrerende selskabs forsikringsform, hvis den er mere omfattende, selv om formidleren måtte have en eller anden organisatorisk eller økonomisk tilknytning til et forsikringselskab, som udbyder en mindre omfattende forsik-

ring. Efter Justitsministeriets opfattelse er det rimeligt at antage, at dette vil kunne få en væsentlig markedsregulerende betydning.

I udvalget var der 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, jf. betænkning nr. 1276/1994, s. 157.

Udvalgets flertal fandt, at ordningen bør gælde også i disse tilfælde. Flertallet lagde herved vægt på, at brugen af tilstandsrapporterne bør udbredes mest muligt, samt at en oplysning til køber om, at der ved den pågældende ejendomstype ikke kan tegnes forsikring mod skjulte fejl, må forventes at få væsentlig betydning for, hvilken pris køberen er villig til at betale for ejendommen.

Et mindretal fandt, at de typer af ejendomme, som forsikringselskaberne 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.

Lovforslaget 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 bør 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 har på denne baggrund endvidere overvejet, 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 finder, 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 finder derfor, at ordningen bør gælde også i disse tilfælde. De foreslåede regler er endvidere udformet sådan, at det sikres, at køberen får en redegørelse for, hvilke konkrete punkter der er til hinder for, at der kan tegnes forsikring, jf. lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 2. 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. Også ved køb

af disse ejendomsstyper vil det imidlertid være fordelagtigt, hvis der indhentes en tilstandsrapport, som er udarbejdet af en beskikket bygningsagkyndig. Bl.a. med henblik på at tilskynde sælgeren til at indhente en sådan tilstandsrapport også i disse tilfælde, indeholder lovforslaget en bestemmelse, som præciserer, at der kan tilkomme en sælger, der har indhentet en tilstandsrapport, som er udarbejdet af en beskikket bygningsagkyndig, et beløb, hvis sælgeren efter aftalens indgåelse har måttet betale et beløb til køber på grund af en fejl ved bygningen, som den bygningsagkyndige burde have omtalt i rapporten, jf. lovforslagets § 3, stk. 1. Den foreslåede bestemmelse giver mulighed for, at der i tilfælde, hvor den bygningsagkyndige har handlet ansvarspådragende, kan tilkendes sælgeren en godtgørelse for »skuffet økonomisk forventning« ud fra en rimelighedsvurdering. En sådan godtgørelse vil komme på tale i tilfælde, hvor sælgeren har været i god tro med hensyn til den pågældende fejl ved bygningen og har måttet betale et forholdsmæssigt afslag til køberen.

#### 4.2. Fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom

Det foreslås, at der indføres en kort fortrydelsesfrist, inden for hvilken køberen af en fast ejendom eller bestilleren af en bygning kan træde tilbage fra aftalen, jf. lovforslagets kapitler 2 og 3.

Fortrydelsesretten er primært en beskyttelse for køberen, henholdsvis bestilleren, og har karakter af forbrugerbeskyttelse. Ved køb af fast ejendom foreslås det, at fortrydelsesretten alene skal gælde, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, jf. lovforslagets § 6. På entreprisområdet foreslås det, at fortrydelsesretten skal gælde ved aftaler om totalentreprise og andre »totalløsninger«, hvor en erhvervsdrivende i det væsentlige skal stå for leveringen af hele bygningen eller i det væsentlige skal projektere og opføre hele bygningen. Ejendommen skal efter sin art være bestemt til én- eller tofamiliebeboelse, og ejendommen skal desuden i det konkrete tilfælde være bestemt til beboelse for køberen, jf. lovforslagets § 14. Fortrydelsesretten gælder efter forslaget ikke, når entreprisaf-talen er indgået ved antagelse af licitationsbud m.v.

Udvalget har i betænkning nr. 1110/1987 overvejet, om der bør indføres en tilsvarende fortrydelsesret for sælgere af fast ejendom m.v., jf. betænkningens s. 59 ff. En sådan fortrydelsesret skulle i givet fald alene gælde for ikke-professionelle sælgere. Udvalget fandt ikke, at der er samme reelle behov for indførelse af en fortrydelsesret for sælgeres vedkommende. Udvalget fremhævede endvidere det væsentlige forhold, at en fortrydelsesret for sælgeren ville svække betydningen af køberens fortrydelsesret, idet

køberen formentlig ofte først vil turde foretage de påkrævede undersøgelser m.v., når køberen ved, at sælgeren på sin side er bundet.

Justitsministeriet er enig i udvalgets vurdering, og det foreslås således ikke regler om en fortrydelsesret for sælgeren.

For at kunne træde tilbage fra en aftale om køb af fast ejendom m.v. skal køberen opfylde visse betingelser, jf. lovforslagets §§ 8-11.

Køberen skal for det første give skriftlig underretning til sælgeren om, at køberen vil træde tilbage. Fortrydelsesfristen foreslås fastsat til 6 hverdage, og køberens underretning skal være kommet frem til sælgeren inden fristens udløb. Fortrydelsesfristen regnes fra det tidspunkt, hvor sælgeren normalt er bundet, dvs. fra aftalens indgåelse eller, hvis aftalen er indgået ved køberens antagelse af et tilbud om salg, fra det tidspunkt, hvor tilbudet er kommet til køberens kundskab og dermed ikke længere kan tilbagekaldes.

Ved entreprise foreslås tilsvarende regler, jf. lovforslagets §§ 15 og 16.

Køberen skal dernæst betale en godtgørelse på 1 pct. af købesummen, hvis sælgeren er en privatperson eller en erhvervsdrivende, der ikke har som hovederhverv at sælge fast ejendom. Størrelsen af denne godtgørelse er fastsat ud fra gennemsnitsbetragtninger, og hensigten er bl.a. at forebygge, at køberen træder tilbage på grund af småting. Procentsatsen er forhøjet i forhold til udvalgets forslag (½ pct.) for yderligere af markere dette hensyn. Godtgørelsen er dog samtidig fastsat under hensyn til, at dens størrelse ikke i sig selv må afholde købere fra at fortryde, når dette er velbegrunderet.

Bestilleren skal ikke betale godtgørelse til entreprenøren, men skal alene betale vederlag for arbejde, som efter aftalen skal udføres inden 6-dages fristens udløb, og som er udført i overensstemmelse hermed.

Lovforslaget indeholder nogle yderligere betingelser, der skal gælde i de formentlig ret sjældne situationer, hvor aftalen når at blive tinglyst, eller hvor køberen tager ejendommen i brug inden fortrydelsesfristens udløb. Køberen bør ikke være afskåret fra at fortryde i disse situationer, men reglerne bør udformes sådan, at køberens tilbagetræden er til mindst mulig ulempe for sælgeren.

Det foreslås på denne baggrund, at køberen inden fortrydelsesfristens udløb skal have tilvejebragt det fornødne grundlag for, at aftalen kan blive aflyst. Har køberen taget ejendommen i brug, skal ejendommen senest ved 6-dages fristens udløb påny stilles til sælgerens disposition. Hvis køberen uagtsomt har forvoldt skade på ejendommen, kan køberen



kun træde tilbage, hvis han inden fortrydelsesfristens udløb udbedrer skaden. Det foreslås, at køberen i disse situationer skal have bevisbyrden for, at der ikke er udtvist uagtsomhed. I tilfælde, hvor køberen har foretaget indgreb i eller forandringer på ejendommen, uden at der er tale om en beskadigelse – f.eks. hvor køberen har brudt en væg ned – skal ejendommen inden 6-dages fristens udløb tilbageføres til væsentlig samme tilstand som før indgrebet eller forandringen. Hvis dette ikke er muligt, kan køberen ikke træde tilbage fra aftalen.

I forbindelse med høringen over et udkast til dette lovforslag er det blevet anført, at der er behov for at give køberen mulighed for særskilt at fortryde den del af aftalen, som drejer sig om, hvordan købesummen skal finansieres. Lov om omsætning af fast ejendom, der hører under Erhvervsministeriet, indeholder i § 18 en regel, hvorefter køberen til enhver tid i forhold til sælgeren og formidleren kan fortryde den aftalte finansiering, såfremt sælgeren holdes skadesløs for eventuelle kurstab m.v. Under høringen er det blevet anført, at der er behov for at tilskynde køberen yderligere til særskilt at overveje, om den valgte finansieringsmåde – der i praksis ofte bygger på et standardfinansieringsforslag fra sælgeren – er den bedste for køberen. Derfor bør køberen have mulighed for at træde tilbage fra finansieringsaftalen, selv om dette påfører sælgeren tab.

Efter Justitsministeriets opfattelse ville det imidlertid indebære en betænkelig fravigelse af grundlæggende aftaleretlige regler, såfremt sælgeren skulle være bundet af købsaftalen i en situation, hvor køberen efterfølgende ensidigt ændrer aftalevilkårene med tab for sælgeren til følge. Endvidere må det forventes, at indførelsen af en fortrydelsesret, der gælder hele aftalen, vil få den forebyggende virkning, at sælgere og ejendomsformidlere i højere grad vil sikre sig, at køberen er fuldt orienteret om de forskellige finansieringsmuligheder. Herved vil man nemlig mindske risikoen for, at køberen bruger fortrydelsesretten.

Lovforslaget indeholder derfor ikke en regel om særskilt fortrydelse af den del af købsaftalen, som drejer sig om finansieringen, men som nævnt kan køberen efter § 18 i loven om omsætning af fast ejendom ændre (»fortryde«) finansieringen, hvis det kan ske, uden at sælgeren lider tab herefter.

#### 4.3. Forlængelse af reklamationsfristen ved køb af byggematerialer

Det foreslås at ændre købeloven sådan, at køberen af byggematerialer skal have påberåbt sig mangler ved materialerne inden 5 år fra byggeriets aflevering, dog senest 6 år fra overgivelsen af materialerne til

køber, jf. lovforslagets § 25. Denne forlængede reklamationsfrist skal ligesom den hidtidige 1-års frist ikke gælde, hvis den pågældende leverandør har givet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller – i strid med almindelig hæderlighed.

Det foreslås, at den forlængede reklamationsfrist skal gælde ved køb af byggematerialer, uanset hvad materialerne konkret skal bruges til. 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.

5-års fristen vil efter forslaget gælde i tilfælde, hvor der er en afleveringsforretning med hensyn til det pågældende arbejde. Er der ikke en afleveringsforretning, eller er der tale om et af de forholdsvis få tilfælde, hvor materialerne leveres til køberen mere end et år før arbejdet er færdigt, vil fristen være 6 år fra overgivelsen af byggematerialerne til køberen.

#### 5. Høring

Et udkast til dette lovforslag har været til høring hos følgende organisationer m.v.:

Præsidenterne for Vestre og Østre Landsret, Præsidenterne for Københavns Byret og retterne i Århus, Odense, Ålborg og Roskilde, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Advokatrådet, Kommunernes Landsforening, Amtsrådsforeningen i Danmark, Landsorganisationen i Danmark, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Dansk Industri, Forbrugerrådet, Parcelhusejernes Landsorganisation, Entreprenørforeningen, Foreningen af Typehusfabrikanter i Danmark, Assurandør-Societetet, Realkreditrådet, Finansrådet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Praktiserende Arkitekters Råd, Håndværksrådet, Dansk Ejendomsæglerforening, Grundejernes Landsorganisation, Elinstallatørernes Landsforening, Nævnet for Etnisk Ligestilling, Byggesocietetet, Byggeriets Arbejdsgivere, Det Danske Handelskammer og Landsforeningen for Erhvervsinteresser.

#### 6. Økonomiske og administrative konsekvenser

6.1. I de seneste år er der på årsbasis registreret ca. 60-65.000 ejerbolighandler, og heraf har salg af én- og tofamiliehuse i fri handel udgjort ca. 45-55.000.

Den foreslåede ordning med tilstandsrapporter og ejerskitteforsikringer er frivillig. Tilskyndelsen til at benytte ordningen ligger for sælgerens vedkommende navnlig i, at sælgeren herved i praksis kan sikre sig mod på et senere tidspunkt at blive mødt med krav i anledning af skjulte mangler. Ejendomsfor-

midlerne vil endvidere have pligt til at henlede parternes opmærksomhed på ordningen.

Det er forbundet med meget betydelig usikkerhed at vurdere, hvor stor en del af boligsælgerne der vil ønske at bruge ordningen og indhente tilstandsrapporter m.v. Det må forventes, at sælgerens tilskyndelse til at indhente tilstandsrapporter vil blive større, jo flere der bruger ordningen, og jo mere køberne vænner sig til, at der ved en handel foreligger en tilstandsrapport og et forsikringstilbud. Der er efter Justitsministeriets opfattelse grund til at antage, at ordningen efter en indkøringsperiode vil få stor udbredelse ved handel med én- og tofamiliehuse, og at der allerede i de første år efter ikrafttrædelsen vil blive udarbejdet flere tusind tilstandsrapporter.

6.2. Efter lovforslaget beskikker boligministeren et antal bygningsagkyndige til at udarbejde tilstandsrapporter.

Der er for tiden knyttet ca. 370 konsulenter til den såkaldte PAR/FRI-ordning, som hidtil har haft forholdsvis ringe udbredelse, jf. ovenfor under pkt. 3.2. Under varmesynsordningen er der for tiden beskikket ca. 500 energikonsulenter. Der er i de seneste år blevet udført ca. 5.000 varmesyn om året.

Boligministeriet har på den anførte baggrund skønnet, at der allerede i de første år efter ordningens ikrafttræden vil være grundlag for beskikkelse af mindst ca. 500-1000 bygningsagkyndige.

6.3. Efter lovforslaget fastsætter boligministeren bl.a. nærmere regler om de bygningsagkyndiges betaling af gebyr. Boligministeriet har i den forbindelse oplyst, at man forventer at fastsætte regler om betaling af gebyr for beskikkelse på ca. 1.000 kr. Beskikkelsen forudsættes at gælde i 3 år. Gebyret for fornyelse af beskikkelse forudsættes fastsat til ca. 500 kr. Endvidere forudsættes fastsat et gebyr på ca. 250 kr. pr. udleveret autoriseret rapportskema.

Den løbende administration af ordningen vil navnlig omfatte behandling af ansøgninger om beskikkelse, udformning og administration af kurser for de bygningsagkyndige, registrering af meddelte beskikkelser, behandling af eventuelle klager over bygningsagkyndige, ajourføring og revision af checklister og rapportskemaer på grundlag af indvundne erfaringer, administration af et arkiverings-system for tilstandsrapporter samt formidling af erfaringer med rapporterne.

Der vil kunne opnås visse administrative lettelser ved at samordne tilstandsrapportordningen med varmesynsordningen, jf. ovenfor under pkt. 4.1.

Boligministeriet har oplyst, at en del af de nævnte opgaver i tilknytning til administration af ordningen forventes henlagt til privat regi, mens særligt generelle opgaver som fastsættelse af regler og retningsli-

nier for bygningsgennemgangen og for virksomheden som bygningsagkyndig forventes varetaget af Bygge- og Boligstyrelsen. Det skønnes på den baggrund, at forslaget nødvendiggør oprettelse af 1-2 årsværk (Ø) under Boligministeriet.

Boligministeriet skønner, at de samlede årlige omkostninger til administration m.v. af ordningen indtil videre vil blive i størrelsesordenen ca. 2-3 mio. kr., heraf lønsom i statsligt regi ca. 0,6 mio. kr. Etablerringsudgifterne i 1995 forventes at blive ca. 1,5 mio. kr. De samlede merudgifter forudsættes finansieret af de anførte gebyrer.

6.4. 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.

Der foreligger ikke statistisk materiale, som kan belyse, hvor mange civile retssager der drejer sig om mangler ved fast ejendom. På baggrund af to rundspørger til domstolene har udvalget imidlertid i betænkning nr. 1276/1994 anført, at sager om mangler ved fast ejendom synes at udgøre en betydelig del af retternes samlede arbejdsbyrde, jf. betænkningens s. 62-63.

På denne baggrund må det anses for sandsynligt, at den foreslåede ordning på længere sigt (formentlig tidligst om 2-3 år) i et vist omfang vil kunne frigøre ressourcer ved domstolene. Dette vil i givet fald kunne medvirke til at nedbringe domstolenes beramelsestider.

6.5. Indførelsen af en fortrydelsesret ved køb af fast ejendom og bestilling af bygning, jf. lovforslagets kapitler 2 og 3, skønnes ikke at ville have økonomiske eller administrative konsekvenser af betydning for det offentlige. Denne del af lovforslaget skønnes ikke at ville have erhvervsøkonomiske konsekvenser.

6.6. Lovforslaget skønnes ikke at ville have miljømæssige konsekvenser. Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

#### *Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser*

##### *Til § 1*

Kapitel 1 indeholder regler om retsvirkningen af, at der foreligger en tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring i forbindelse med køb af en fast

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

anvendelsesområdet, medmindre køberen skal bruge lejligheden til beboelse.

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

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

Stk. 2 indeholder nogle begrænsninger i anvendelsesområdet.

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

### Til § 2

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

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

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

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

Sælgeren skal levere tilstandsrapporten og forsikringsoplysningen. Det er ikke nok, at sælgeren ved, at køberen selv har fået udarbejdet en rapport og selv har indhentet tilbud på en ejerskifteforsikring. Derimod er det uden betydning, om sælgeren selv har rekvireret tilstandsrapporten eller f.eks. har købt den af et tidligere køberemne.

Den foreslåede bestemmelse regulerer ikke spørgsmålet om, hvad der udgør en mangel ved en fast ejendom.

Begrænsningen af sælgers hæftelse angår alene de mangler, som den bygnings-sagkyndiges undersøgelse retter sig mod, dvs. fysiske mangler ved bygningerne, bortset fra ulovlige bygningsindretninger m.v. Sælgeren hæfter uændret for vanhjemmel og andre retlige mangler samt for mangler, der alene vedrører grunden.

Indirekte kan forhold vedrørende grunden have eller senere få betydning for bygningernes tilstand, og sådanne forhold skal indgå i den bygnings-sagkyndiges undersøgelse. I betænkning nr. 1276/1994, side 211, nævner udvalget som eksempel, at den bygnings-sagkyndige skal tage stilling til, om bygningens sokkelhøjde er tilstrækkelig, såfremt der står vand på grunden. Begrænsningen af sælgers hæftelse omfatter også sådanne forhold.

Det foreslås i stk. 1, 2. pkt., at sælgeren som udgangspunkt ikke skal kunne gøres ansvarlig for, at den bygnings-sagkyndige har undladt at omtale en mangel. Har den bygnings-sagkyndige ved en fejl overset en mangel, vil der således ikke på dette grundlag alene kunne rejses erstatningskrav mod sælgeren.

Det fastsættes i stk. 2, at sælgeren skal levere rapporten og forsikringsoplysningen, inden køberen binder sig. Køberen skal således have modtaget rapporten, inden der indgås en købsaftale. Hvis aftalen indgås ved, at sælgeren antager et købstilbud fra køberen, skal køberen have modtaget rapporten og forsikringsoplysningen allerede inden afgivelsen af købstilbudet, idet et tilbud er bindende, når det er afgivet og kommet til modtagerens kundskab.

Det forudsættes, at en aftale anses for indgået, uanset om aftalen er endelig eller er betinget af et eller flere forhold. 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.

Efter stk. 3 skal køberen, inden den pågældende binder sig, jf. stk. 2, være gjort bekendt med, hvilken betydning sælgerens fremlæggelse af tilstandsrapport og forsikringstilbud har for retsstillingen mellem køber og sælger. 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 mangelsbøjelser 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, eller fordi køberen selv er advokat eller ejendomsformidler, behøver sælgeren dog ikke selv informere yderligere, jf. bestemmelsens 2. pkt.

Stk. 4 indeholder nogle undtagelser fra reglen i stk. 1.

For det første gælder de gunstige retsvirkninger for sælgeren ikke med hensyn til mangler, som er opstået i perioden mellem udarbejdelsen af tilstandsrapporten og det tidspunkt, hvor risikoen for hændelige skader m.v. efter almindelige regler overføres til køberen. Dette sker normalt på overtagelsesdagen. Fejl, som opstår i perioden mellem udarbejdelsen af tilstandsrapporten og overtagelsesdagen, vil i de sædvanlige tilfælde, hvor overtagelsesdagen ligger forholdsvis kort tid efter aftalens indgåelse, normalt være fejl, der skyldes en ikke forudset ydre begivenhed som f.eks. en rørsprængning. I andre tilfælde vil det være vanskeligt at bevise, at en fejl er opstået i denne mellempriode. Der vil formentlig i praksis være en formodning for, at den bygnings-sagkyndige burde have omtalt en fejl, som efterfølgende opdages af køberen, og som må antages at have været til stede ved overtagelsen. Det vil efter almindelige bevisregler være køberen, der skal bevise, at en mangel er opstået i mellemprioden.

Denne bestemmelse kan fraviges ved aftale, således at sælgeren ikke hæfter for fejl, der opstår i mellemprioden, jf. lovforslagets § 21, stk. 1.

For det andet fritages sælgeren ikke for mangels-hæftelsen for så vidt angår, hvad der normalt med en samlebetegnelse kaldes ulovlige bygningsindretninger. Baggrunden for denne begrænsning er, at de bygnings-sagkyndige udover, om bygge-lovgivningens 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 vil kunne tegnes kasko-

## F. t. l. vedr. erhvervelse af fast ejendom m.v.

lignende ejerskifteforsikringer, som dækker ulovlige bygningsindretninger.

For det tredje gælder de gunstige retsvirkninger ikke, hvis sælgeren har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt i relation til det forhold, som køberen vil påberåbe sig, jf. stk. 4, 2. pkt. Køberen kan fortsat 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 bygningsagkyndige. Ved udformningen af rapportskemaerne vil det blive sikret, at den bygningsagkyndige 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 må antages, at der skal meget til, før en uprofessionel sælgers adfærd vil blive karakteriseret som svigagtig eller groft uagtsomt, når ejendommen er gennemgået af en bygningsagkyndig. Det vil normalt ikke kunne kræves, at sælgeren foretager en kritisk gennemgang af tilstandsrapporten for at kontrollere, om den bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndig. 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.

Køberen er heller ikke afskåret fra at kræve erstatning på grundlag af en garanti. Der skal imidlertid være tale om en garanti »vedrørende det pågældende forhold«. Det betyder, at sælgerens indeståelse skal være rettet mod et bestemt angivet forhold ved bygningens fysiske tilstand. Som eksempel kan nævnes en tilkendegivelse om, at sælgeren indestår for, at alle termoruder er hele, eller at ejendommen er fri for svamp.

Medmindre sælgeren handler erhvervsmæssigt, vil han således ikke gyldigt kunne give en »blanco-ga-

ranti« gående ud på, at sælgeren indestår for, at der ikke er mangler ved ejendommen. Dette ville være i strid med reglen i lovforslagets § 21, stk. 1, 1. pkt., hvorefter reglerne i kapitel 1 kun kan fraviges til skade for en af parterne, hvis den pågældende handler erhvervsmæssigt.

I modsætning til garantitilfældene omfatter sælgerens fritagelse for mangelhæftelsen også køberens individuelle forudsætninger med hensyn til ejendommens fysiske tilstand. En køber kan undertiden have en forudsætning, hvis manglende opfyldelse ikke medfører, at der kan siges at foreligge en »fejlk« ved ejendommen i den forstand, hvori dette udtryk bruges i lovforslaget, jf. de almindelige bemærkninger, pkt. 4.1. Som eksempel herpå kan nævnes en forudsætning om, at en meget gammel ejendoms kælder, som af sælgeren bruges til opmagasinering, er så tør, at der uden problemer kan indrettes soveværelser i kælderen. Et sådant forhold er som udgangspunkt ikke omfattet af den bygningsagkyndiges undersøgelse og vil normalt heller ikke være dækket af en ejerskifteforsikring. Køberen vil imidlertid i medfør af bestemmelsen i stk. 3 altid være bekendt med, at fremlæggelsen af tilstandsrapporten og forsikringsstilbudet betyder, at køberen ikke vil kunne gøre mangelsindsigelser gældende mod sælgeren, medmindre denne har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. I denne situation må køberen herefter bringe forholdet på det rene ved at forlange, at det pågældende forhold undersøges inden aftalens indgåelse, eller at sælgeren giver en garanti, eller køberen må gå det skridt videre at gøre opfyldelsen af den særlige forudsætning til en egentlig betingelse for handlen. En sådan afklaring, inden der handles, vil være til fordel for begge parter.

For det fjerde fritages sælgeren ikke for erstatningsansvar efter almindelige regler, hvor sælgeren som entreprenør eller bygherre selv har stået for opførelsen af bygningen med videresalg for øje. Der foreslås således bl.a. ingen ændring af professionelle bygherrens og bygmestres særlige erstatningsansvar for fagfejl m.v.

Bestemmelsen i stk. 5 drejer sig om køberens ret til at indtræde i krav mod tidligere led, selv om sælgerens mangelhæftelse er bortfaldet efter reglerne i stk. 1. Procesøkonomiske grunde taler i almindelighed 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.

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

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

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

### Til § 3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i § 4, idet den bygnings-sagkyndige 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.

Bestemmelsen i stk. 2 fastsætter en absolut reklamationsfrist på 5 år for krav mod den bygnings-sagkyndige. Efter den foreslåede bestemmelse løber reklamationsfristen som udgangspunkt fra den overtagesdag, som er aftalt mellem køber og sælger. Reklamationsfristen udvides således i forhold til den, der gælder efter standardvilkårene i Almindelige Bestemmelser for teknisk Rådgivning og bistand (ABR 89), hvorefter reklamationsfristen er 5 år fra afslutningen af rådgivningsopgaven.

I enkelte tilfælde bliver overtagesdagen aftalt til et tidspunkt længe efter handlens indgåelse. For at undgå, at den bygnings-sagkyndige i sådanne tilfælde skal komme til at hæfte for fejl i meget længere tid end 5 år efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten, foreslås det, at der under alle omstændigheder skal reklameres over for den bygnings-sagkyndige senest 6 år efter rapportens seneste datering. I tilfælde, hvor den bygnings-sagkyndige har fornyet rapporten, gælder 6 års-risten således fra fornyelsen.

Den foreslåede reklamationsfrist gælder ikke, hvis den bygnings-sagkyndige har påtaget sig at indestå for rigtigheden af rapportens oplysninger i længere tid. Fristen gælder heller ikke, hvis den bygnings-sagkyndige har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

Efter den foreslåede bestemmelse gælder 5 års-risten for enhver (køber, sælger eller andre), der har et økonomisk krav mod den bygnings-sagkyndige som følge af, at denne fejlagtigt har undladt at omtale et forhold i tilstandsrapporten.

#### Til § 4

I bestemmelsens stk. 1 fastsættes de krav til tilstandsrapporten, som skal være opfyldt, for at rapporten kan have de i § 2 nævnte retsvirkninger. Rapporten skal dels være udarbejdet af en dertil beskikket bygnings-sagkyndig, dels være udfærdiget på rapportskemaer, som er godkendt af boligministeren. Endvidere må rapporten ikke være for gammel, jf. nedenfor.

Stk. 2, 1. pkt., indeholder en bemyndigelse for boligministeren til at beskikke det antal bygnings-sagkyndige, som skønnes nødvendigt i forhold til efter-spørgslen efter tilstandsrapporter.

Efter stk. 2, 2. pkt., fastsætter boligministeren nærmere regler om betingelserne for at blive beskikket som bygnings-sagkyndig. En af disse betingelser skal

være, at den bygnings-sagkyndige har tegnet en professionsansvarsforsikring. Det vil blive fastsat, at den bygnings-sagkyndige løbende skal dokumentere at være dækket af en forsikring, som i hele den bygnings-sagkyndiges ansvarsperiode dækker tab, som den pågældende kan gøres ansvarlig for. Det forudsættes i øvrigt, at forsikringens omfang og vilkår mindst skal svare til, hvad der i almindelighed er opnåeligt på forsikringsmarkedet.

Boligministeren skal endvidere fastsætte nærmere regler om betingelserne for fratagelse og bortfald af beskikkelse. Det vil bl.a. blive fastsat, at beskikkelsen kan fratages, hvis den bygnings-sagkyndige ikke løbende dokumenterer at være dækket af en professionsansvarsforsikring som ovenfor nævnt, hvis den bygnings-sagkyndige har betydelig forfalden gæld til det offentlige, dvs. i størrelsesordenen 100.000 kr. eller derover, eller hvis den bygnings-sagkyndige ikke overholder reglerne om virksomheden som bygnings-sagkyndig eller reglerne om vederlag, jf. nedenfor. Der vil endvidere blive fastsat nærmere regler om bygnings-sagkyndiges adgang til at forlange afgørelser om fratagelse af beskikkelse indbragt for domstolene.

Det foreslås også, at boligministeren skal fastsætte nærmere regler om den praktiske administration af beskikkelsesordningen samt om gebyr for beskikkelse m.v. Der henvises herom til de almindelige bemærkninger, pkt. 6.

Den foreslåede ordning, hvorefter boligministeren fastsætter de nærmere regler om beskikkelsesordningen, svarer til, hvad der gælder med hensyn til energikonsulenter, som beskikkes til at udføre varmesyn, jf. § 20 i lov om begrænsning af energiforbruget i bygninger.

Som vilkår for at opnå beskikkelse vil der blive fastsat krav med hensyn til den bygnings-sagkyndiges uddannelsesmæssige baggrund og erhvervsmæssige erfaring inden for området. Der vil endvidere blive fastsat krav om, at de bygnings-sagkyndige skal gennemgå et kursus, der særligt tager sigte på de administrative aspekter i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter, samt at de pågældende deltager i efteruddannelse.

Det vil ikke være til hinder for at blive beskikket, at den pågældende tillige er ansat i et forsikrings-selskab.

Stk. 2, 3. pkt., indeholder en bemyndigelse for boligministeren til at fastsætte nærmere regler om de bygnings-sagkyndiges virksomhed. Reglerne vil bl.a. fastlægge kravene til den undersøgelse af ejendommen, som den bygnings-sagkyndige skal foretage som grundlag for udarbejdelsen af selve tilstandsrapporten. Det vil bl.a. blive fastsat, at undersøgelsen, med-

mindre andet aftales, skal foregå med brug af håndredskaber og uden destruktive indgreb i bygningen, dvs. uden at der f.eks. brækkes gulvbrædder op.

Der vil endvidere blive fastsat regler om, at den bygningsagkyndige skal være uvildig i den enkelte sag og således ikke må have interesser, som kan have indflydelse på den pågældendes udarbejdelse af tilstandsrapporten. Det vil endvidere blive fastsat, at den bygningsagkyndige ikke må betinge sin udarbejdelse af en tilstandsrapport af, at parterne aftager ydelser – f.eks. en forsikring – som ikke er nødvendige for udarbejdelsen af rapporten.

Boligministeren bemyndiges desuden til at fastsætte regler om beregningen af de bygningsagkyndiges vederlag. Boligministeriet vil på baggrund af erfaringerne med den såkaldte PAR/FRI-ordning og Byggeskadefondens 5-års eftersyn sigte mod et normalt vederlag på ca. 4.000 kr., ekskl. moms, for udarbejdelse af en tilstandsrapport. Vederlaget vil blive afpasset efter husets størrelse, alder og indretning.

Efter stk. 3 kan boligministeren delegere sine beføjelser efter loven. Det er hensigten at bemyndige Bygge- og Boligstyrelsen til at udøve beføjelserne. Det foreslås også, at boligministeren skal kunne overlade visse praktiske opgaver i forbindelse med administrationen af beskikkelsesordningen til private, f.eks. Teknologisk Institut, som på tilsvarende måde udfører opgaver i forbindelse med administrationen af energikonsulentordningen.

Udformningen af de administrative regler vil af Boligministeriet blive drøftet med de berørte organisationer og myndigheder.

Som ovenfor nævnt skal tilstandsrapporterne efter den foreslåede ordning udformes på et særligt skema, som skal være godkendt af Boligministeriet.

Rapportskemaet vil blive 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 bygningsagkyndige så vidt muligt undgås.

Forsikringsbranchen vil blive inddraget i arbejdet med udformningen af rapportskemaerne med henblik på, at forsikringsselskaberne kan lægge enhver beskikket bygningsagkyndigs tilstandsrapport til grund ved afgørelsen af, på hvilke vilkår der kan tegnes ejerskifteforsikring mod skjulte fejl.

Rapportskemaerne vil blive udformet sådan, at det fremgår, om den bygningsagkyndige har fundet tegn på fejl, som ikke kan afsløres ved den foretagne undersøgelse. Rapportskemaet vil endvidere blive udformet således, at rapporten i videst muligt omfang indeholder den bygningsagkyndiges stillingta-

gen til karakteren og betydningen af de forhold, som viser sig ved undersøgelsen.

Ved udformningen af rapportskemaerne vil det endvidere blive sikret, at den bygningsagkyndige som led i undersøgelsen spørger sælgeren om forhold, som en sagkyndig ikke (altid) kan se, men som en sælger vil opdage ved at bo i huset – f.eks. fordi fejlen kun giver sig udslag i en bestemt slags vejr. Finder den bygningsagkyndige på grundlag af sin erfaring eller undersøgelsen i øvrigt, at der er grund til at tvivle på sælgerens oplysninger, skal dette anføres i rapporten.

Formålet med tilstandsrapporten vil være at oplyse, i hvilket omfang den undersøgte bygnings fysiske tilstand afviger negativt fra tilstanden i tilsvarende intakte huse af samme alder. I rapporten skal omtales skader, tegn på mulige skader samt forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. 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.

Rapporten skal således oplyse om bygningernes fysiske tilstand med henblik på, at disse oplysninger kan indgå i køberens vurdering af, på hvilke vilkår han vil købe ejendommen, samt i parternes vurdering af, hvad ejendommen bør koste. Rapporten skal endvidere kunne danne grundlag for et forsikrings-selskabs vurdering af, på hvilke vilkår der kan tegnes ejerskifteforsikring mod skjulte fejl i den pågældende ejendom. Dette betyder, at der i rapporten som udgangspunkt skal oplyses om forhold, som en køber normalt vil tillægge betydning, uanset om forholdet retligt ville kunne karakteriseres som en mangel i forholdet mellem køber og sælger.

Bagatelagtige forhold, hvis karakter og betydning er åbenbare selv for en ukyndig køber – f.eks. en dryppende vandhane – skal ikke omtales. Forhold, som ikke er af bagatelagtig karakter, skal derimod omtales, uanset om de måske er åbenbare for en ikke-sagkyndig. Køberen bør kunne stole på, at alle fejl, som den bygningsagkyndige har kunnet opdage, og som ikke er ubetydelige, er omtalt i tilstandsrapporten.

I rapporten skal normalt heller ikke omtales rent æstetiske eller arkitektoniske forhold, almindeligt slid og ælde, bygningens almindelige vedligeholdelsesstand, samt om bygningens plan og indretning er mere eller mindre praktisk. Det vil i rapportskemaerne udtrykkeligt blive anført, at rapporten ikke omtaler sådanne forhold.



Det foreslås i stk. 1, 2. pkt., at tilstandsrapporten for at medføre de i § 2 nævnte retsvirkninger skal være udarbejdet eller fornyet af den bygningsagkyndige mindre end 6 måneder før den dag, køberen modtager rapporten. Hermed sikres det, at køberen modtager aktuelle oplysninger om ejendommens tilstand. Fristen på 6 måneder svarer til udvalgets forslag og er 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. Der henvises til betænkning nr. 1276/1994, s. 220.

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 periode.

Det foreslås i stk. 4, at visse af straffelovens bestemmelser om forbrydelser i offentlig tjeneste eller hverv m.v., herunder om tavshedspligt, skal gælde for de bygningsagkyndige.

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

### Til § 5

Stk. 1 indeholder de krav til sælgers oplysning vedrørende ejerskifteforsikring, som skal være opfyldt, for at oplysningen sammen med tilstandsrapporten kan have de i § 2 nævnte retsvirkninger.

Sælgers oplysning vedrørende ejerskifteforsikring skal som udgangspunkt bestå i et skriftligt tilbud fra et forsikringsselskab om tegning af en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl efter visse nærmere angivne retningslinjer. I tilfælde, hvor det ikke er muligt for sælgeren at fremskaffe et tilbud på en sådan forsikring, gælder ordningen 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 forbindelse, 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. I betænkning nr. 1276/1994, s. 157, nævner udvalget, at Assurandør-Societetet over for udvalget har oplyst, at der i almindelighed ikke vil kunne tegnes ejerskifteforsikring ved salg af ældre fritidshuse samt ved salg af ejerlejligheder, som ikke

er fritliggende. For disse typer af ejendomme er der således ikke for tiden mulighed for at komme ind under ordningen.

I de normale tilfælde, hvor den skriftlige meddelelse har form af et forsikringstilbud fra et forsikringsselskab, skal den tilbudte forsikring have en dækningsperiode på mindst 5 år regnet fra overtagesdagen, og medmindre køberen har undladt at vedligeholde ejendommen forsvarligt, skal køberen kunne få dækningsperioden forlænget, sådan at den samlede forsikringsperiode bliver mindst 10 år. Forsikringen skal være en kaskolignende forsikring i den forstand, at den – bortset fra en selvrisiko og eventuelle særligt undtagne fejl – skal dække fejl ved bygningernes fysiske tilstand, som ikke er nævnt i den skriftlige tilstandsrapport, jf. § 4.

Forsikringen skal dække fejl, som var til stede på overtagesdagen, uanset om det pågældende forhold retligt kan betegnes som en mangel i forholdet mellem køber og sælger. Med hensyn til, hvad der ligger i udtrykket »fejl«, henvises til de almindelige bemærkninger, pkt. 4.1.

Det skal angives i forsikringstilbudet, på hvilke vilkår der kan tegnes en forsikring som ovenfor nævnt. Udtrykket »på hvilke vilkår« omfatter samtlige vilkår, som vil indgå i en eventuel forsikringsaftale, herunder navnlig præmiestørrelsen, selvriskoen størrelse og dækningsomfanget. Det skal således bl.a. fremgå, om visse bestemte fejl eventuelt skal være undtaget fra forsikringen.

For at sikre, at den, der køber ejendommen, faktisk vil kunne tegne en forsikring på de vilkår, som sælgeren har fremlagt oplysning om, foreslås det i stk. 2, at forsikringsselskabets meddelelse skal være udformet som et bindende tilbud, der inden for en rimelig frist kan antages af den, som køber ejendommen.

I stk. 3 foreslås en bemyndigelsesbestemmelse, hvorefter justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om dækningsomfanget for de i stk. 1 nævnte forsikringer. Sådanne regler vil blive fastsat, såfremt forsikringsbranchen ikke udvikler forsikringsprodukter, som i almindelighed dækker alle skjulte fejl uden væsentlige undtagelser. Det vil efter omstændighederne kunne være rimeligt, at forsikringsselskaberne tager forbehold for visse bestemte typer af fejl, men anvendelsen af sådanne forbehold må være meget begrænset.

I givet fald vil der kunne fastsættes regler om, at sælgeren kun kan opnå fritagelse for mangels hæftelsen ved at give oplysning om ejerskifteforsikring med en vis minimumsdækning.

Det foreslås endvidere, at der administrativt skal

kunne fastsættes nærmere regler om indholdet af de meddelelser, som forsikringsselskaberne afgiver.

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

#### Til § 6

I stk. 1 fastlægges anvendelsesområdet for reglerne i kapitel 2 om fortrydelsesret ved køb af fast ejendom m.v.

Reglerne gælder for det første for aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen. Der kan herom henvises til bemærkningerne ovenfor til § 1. Reglerne gælder, uanset om sælgeren er en privatperson, en offentlig institution eller en erhvervsvirksomhed.

Har to eller flere personer købt ejendommen i fællesskab, kan fortrydelsesretten kun udøves af køberne i fællesskab. Hvis det kun er den ene af køberne, som ønsker at træde tilbage, kan dette således ikke ske med hjemmel i de foreslåede bestemmelser.

I forhold til anvendelsesområdet for kapitel 1 indeholder bestemmelsen den udvidelse, at reglerne i kapitel 2 også omfatter aftaler om køb af andel i en andelsboligforening og køb af aktie eller andet adkomstdokument med tilknyttet brugsret til en bolig, medmindre der er tale om en brugsret på timesharebasis. Baggrunden for undtagelsen af køb på timesharebasis er, 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. Reglerne omfatter endvidere køb af ubebygget grund, som skal anvendes til opførelse af en bolig for køberen.

Stk. 2 indeholder nogle undtagelser fra det anvendelsesområde, som er fastlagt i stk. 1. Det foreslås for det første, at reglerne om fortrydelsesret ikke skal gælde ved køb på tvangsauktion eller frivillig auktion. Reglerne skal heller ikke gælde, når der ved aftalens indgåelse er indgivet begæring om tvangsauktion og køberen var eller burde være bekendt hermed. Såfremt fortrydelsesretten skulle gælde i sidstnævnte situationer, ville det kunne vanskeliggøre bestræbelserne på at afværge en tvangsauktion ved salg i fri handel.

Det foreslås endvidere, at reglerne ikke skal gælde for køb af landbrugsejendom, der er undergivet landbrugspligt. Der henvises herom til bemærkningerne ovenfor til § 1.

I stk. 3 foreslås en bevisbyrderregel, der svarer til reglerne i anden civilretlig forbrugerbeskyttelseslovgivning, jf. f.eks. aftalelovens § 38 a. Reglen gælder ikke blot for typehusfirmaer og andre professionelle bygherrer, men også for bl.a. pengeinstitutter og

alkreditinstitutter, der afhænder ejendomme, som man har overtaget på tvangsauktion. Også en virksomheds enkeltstående salg af funktionærboliger vil være omfattet. Udenfor falder derimod en 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. Reglen omfatter således ikke tilfælde, hvor den erhvervsdrivende alene har formidlet en kontakt mellem parterne.

Bevisbyrdereglen gælder ikke i tilfælde, hvor sælgeren har fået bistand af en person, der er erhvervsdrivende inden for en anden branche, og som blot som noget enkeltstående har påtaget sig at hjælpe med det konkrete salg.

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.

Efter den foreslåede regel skal en erhvervsmæssigt handlende sælger m.v., der vil gøre gældende, at køberen ikke har fortrydelsesret, f.eks. bevise, at den pågældende ejendom ikke hovedsagelig var bestemt til beboelse for køberen, eller at køberen vidste, at der ved aftalens indgåelse var indgivet begæring om tvangsauktion over ejendommen, jf. stk. 1 og 2.

#### Til § 7

Den foreslåede bestemmelse indeholder kapitlets hovedregel om køberens fortrydelsesret. Fortrydelsesretten omfatter aftalen i sin helhed, ikke enkelte dele af aftalen. Købers fortrydelsesret gælder som udgangspunkt, selv om sælger som led i aftalen er fraflyttet ejendommen, og selv om køber er flyttet ind.

Det foreslås i stk. 2, at en køber skal kunne træde tilbage fra et tilbud, som efter aftaleretlige regler er bindende, så længe tilbudet ikke er accepteret af sælger. I disse tilfælde skal der ikke betales nogen godtgørelse, jf. herom nedenfor i § 11.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger, pkt. 4.2.

#### Til § 8

Bestemmelsen angiver fortrydelsesfristens længde og fastlægger, fra hvilket tidspunkt fristen løber.

Det foreslås i stk. 1, at køberen senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse skal give sælgeren underretning om, at han vil træde tilbage fra aftalen. Under-

retningen skal gives skriftligt og skal være kommet frem inden fristens udløb. I tilfælde, hvor aftalen indgås ved, at sælgeren afgiver et tilbud om salg, løber 6-dages fristen dog fra det tidspunkt, hvor sælgeren efter aftaleretlige regler ikke længere kan tilbagekalde tilbudet, dvs. når det er kommet til køberens kundskab, jf. stk. 2. I nogle af disse tilfælde vil 6-dages fristen allerede være udløbet inden aftalen indgås, således at der slet ikke bliver nogen fortrydelsesret.

Fortrydelsesretten gælder fra aftalens indgåelse, uanset om aftalen er endelig eller betinget af et eller flere forhold, f.eks. af, at købers advokat godkender aftalen. Hvis advokaten i det nævnte eksempel ikke godkender aftalen, er betingelsen for aftalen imidlertid ikke opfyldt, og der bliver i så fald ikke tale om at benytte fortrydelsesretten efter denne lov. Sådanne aftalte betingelser gælder således ved siden af fortrydelsesretten, og hvis de ikke opfyldes, falder handlen bort, uden at der skal betales godtgørelse efter § 11.

Fristen på 6 hverdage indebærer, at køberen altid har mindst én hel weekend til rådighed, idet lørdag ikke regnes for en hverdag, jf. lovforslagets § 13. 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. Underretningen skal på sidstedagen være kommet frem inden døgnets ophør. 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.

Køberen må sørge for, at underretningen om, at han vil træde tilbage, kommer frem til sælgeren. Hvis sælgeren har haft flere personer beskæftiget med salget, kan køber med frigørende virkning give meddelelse til den person, som efter almindelige fuldmagsregler kan modtage tilbagetrædelseserklæringen på sælgerens vegne – typisk en ejendomsformidler.

#### Til § 9

Det foreslås, at fortrydelsesretten skal være betinget af, at køber medvirker til at få aftalen aflyst, hvis den allerede er blevet tinglyst. Det foreslås, at køberen inden 6-dages fristens udløb skal foretage det,

som er nødvendigt, for at aftalen kan aflyses. I tilfælde, hvor køberen har taget initiativ til tinglysning, skal køberen således selv sørge for at fremsende begæring til tinglysningskontoret om at få aftalen aflyst. Hvis det er sælgeren, som har sørget for tinglysning af aftalen, er det tilstrækkeligt, at køberen leverer den til aflysning af aftalen fornødne dokumentation til sælgeren.

Køberen har 6 hverdage til at bringe de nævnte forhold i orden, selv om køberen eventuelt allerede dagen efter aftalens indgåelse har givet sælgeren underretning om, at han vil træde tilbage.

#### Til § 10

Det foreslås i stk. 1, at fortrydelsesretten skal være betinget af, at ejendommen i tilfælde, hvor sælgeren er fraflyttet og køberen har taget ejendommen i brug, stilles til sælgerens disposition på ny senest ved 6-dages fristens udløb. Køberen har således 6 hverdage til at rømme ejendommen, uanset hvornår den pågældende har underrettet sælgeren om, at han vil træde tilbage fra aftalen.

Bestemmelserne i stk. 2 og 3 drejer sig om tilfælde, hvor køberen straks efter aftalens indgåelse er gået i gang med at indrette ejendommen.

Hvis køberen har nået at foretage fysiske indgreb i eller andre forandringer på ejendommen, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen inden 6-dages fristens udløb tilbagefører ejendommen til væsentlig samme tilstand som før indgrebet eller forandringen, jf. stk. 2. Sælgeren vil f.eks. 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. Tilfælde, hvor køberens indgreb m.v. har medført skade på ejendommen, er reguleret i stk. 3.

Reglen i stk. 2 indebærer, at køberen ikke kan træde tilbage fra aftalen, hvis det ikke er muligt at tilbageføre ejendommen til i det væsentlige samme tilstand som før indgrebet eller forandringen. Som eksempel herpå kan nævnes, 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 o.s.v.

Udtrykket »væsentlig samme tilstand« indebærer, at indgreb eller forandringer, der må betegnes som bagatelagtige, ikke vil kunne fratage køber retten til at træde tilbage fra aftalen.

Bestemmelsen i stk. 3 drejer sig om tilfælde, hvor køberen eller f.eks. håndværkere, som køberen har

engageret, har forvoldt skade på ejendommen i tilbage-trædelsesperioden. Hvis skaden på ejendommen skyldes uagtsomhed hos køberen selv eller personer, der handler i køberens interesse, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen inden 6-dages fristens udløb reparerer eller udskifter det beskadigede m.v. En ejer kan 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.

Bestemmelsen indebærer, at sælgeren i tilfælde af, at køberen træder tilbage, bærer risikoen for hændelige skader i tilbage-trædelsesperioden, selv om køberen har taget ejendommen i brug.

Det foreslås i stk. 3, 2. pkt., at den køber, der ønsker at træde tilbage fra aftalen, efter at køberen har forvoldt skade på ejendommen, skal have bevisbyrden for, at der ikke er udvist uagtsomhed.

#### Til § 11

Det foreslås, at køberen som betingelse for at kunne træde tilbage fra aftalen skal betale en godtgørelse til sælger inden 6-dages fristens udløb. Der skal dog 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, jf. bestemmelsen i stk. 2. Derimod er det uden betydning, om sælgeren har haft bistand af en ejendomsformidler.

Det foreslås, at godtgørelsen skal udgøre 1 pct. af købesummen. Hvis købesummen f.eks. er 1 mio. kr., skal der således betales en godtgørelse på 10.000 kr. Den købesum, som angives i købsaftalen, skal lægges til grund ved beregningen af godtgørelsen. Det gælder også i tilfælde, hvor køberen efter aftalen vil have haft ret til at få købesummen nedsat ved at præstere en større udbetaling (f.eks. gennem indfrielse af sælgerpant til en aftalt kurs).

Det præciseres i stk. 1, 2. pkt., at køberen kan betale godtgørelsesbeløbet til sælgeren eller til den erhvervsdrivende, som har indgået eller formidlet aftalen for sælgeren. Hvis køberen har betalt en del af købesummen i forbindelse med aftalens indgåelse, vil godtgørelseskravet kunne dækkes ved modregning som omhandlet i lovforslagets § 12.

Sælgeren kan ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i anledning af, at køberen træder tilbage fra aftalen. Det er ikke fundet nødvendigt at anføre dette i lovteksten.

#### Til § 12

Det foreslås, at sælgeren skal tilbagebetale allerede erlagte dele af købesummen, hvis køberen træder tilbage fra aftalen, dog med fradrag af godtgørelsesbeløbet efter § 11. Sælgerens pligt til tilbagebetaling gælder også en eventuel bankgaranti, beløb, der er indbetalt til en ejendomsformidler, samt deponerede beløb. I stk. 1, 2. pkt., præciseres det, at det pågældende godtgørelsesbeløb kan fradrages, selv om køberens indbetaling er sket til en ejendomsformidler eller anden mellemmand.

I praksis vil forudbetalinger m.v. som regel være sket til en ejendomsformidler, en advokat eller et pengeinstitut, og der vil i så fald næppe opstå problemer for køberen med at få sine penge tilbage.

Hvis køberen træder tilbage, bedømmes forholdet som udgangspunkt, som om aftalen aldrig var indgået, jf. bemærkningerne ovenfor til § 10. Det betyder, at der ikke foreligger et ejerskifte i den forstand, hvori dette udtryk bruges i tinglysningslovens § 39, og der skal heller ikke betales ejerskifteafdrag af indestående hæftelser. En undtagelse herfra er det dog for så vidt, at køberen, selv om fortrydelsesretten gøres gældende, efter omstændighederne vil kunne vedblive at hæfte over for tredjemand, hvis køberen har udstedt pantebrev eller andre dokumenter vedrørende ejendommen, som sælgeren har nået at overdrage til tredjemand. 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. En godtroende erhverver af pantebrevet vil således kunne fortrænge køberens indsigelse om fortrydelsesretten.

Det foreslås i stk. 2, at sælgeren, når køberen gyldigt er trådt tilbage fra aftalen, straks skal tilbagegive eventuelle pantebrev m.v. til køberen. Hvis dette ikke er muligt, f.eks. fordi sælgeren har overdraget pantebrevet til en godtroende tredjemand, skal køberen holdes skadesløs. Køberen kan kræve, at sælgeren stiller en bankgaranti eller lignende sikkerhed for de pengekrav, som køberen vil skulle opfylde i henhold til det pågældende dokument.

#### Til § 13

Det foreslås, at lørdage og grundlovsdag ikke skal medregnes ved beregningen af 6-dages fristen. Det betyder, at 6-dages perioden altid vil omfatte mindst én hel weekend.

## Til § 14

I den foreslåede bestemmelse fastlægges anvendelsesområdet for lovens kapitel 3, som drejer sig om fortrydelsesret ved aftale om køb eller opførelse af hele bygninger.

Reglerne i kapitel 2 omfatter bl.a. 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. I sådanne tilfælde vil reglerne i kapitel 2 finde anvendelse ikke blot på købet af den faste ejendom (grunden), men også på den hertil knyttede aftale om opførelse eller færdiggørelse af bygninger m.v. Kapitel 3 omfatter 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.

Det foreslås således, at der skal gælde en fortrydelsesret ved køb af hele bygninger, selv om der ikke foreligger et køb af fast ejendom, men af løsøre, og uanset om det er aftalt, at sælger skal stå for opførelsen eller opstillingen af bygningen. Hele bygninger som nævnt i § 14, stk. 1, kan således f.eks. være huse, der købes færdige til opstilling, eller hele bygninger i samlesæt.

Aftale om opførelse af hele bygninger forekommer i praksis normalt i form af totalentreprise.

Reglerne omfatter kun aftaler vedrørende hele bygninger. Køb af byggematerialer kan således kun falde ind under reglerne i kapitel 3, når sælgers ydelse i aftalen defineres således, at der er tale om køb af en hel bygning. Aftaler vedrørende ombygning falder udenfor. Det samme gælder aftaler om tilbygning, hvor der er tale om, at en eksisterende bygnings samlede areal forøges ved at forskyde ydermurene eller ved at forsyne bygningen med en ny etage. Derimod gælder reglerne i tilfælde, hvor en ny bygning må betragtes som en selvstændig bygning, selv om den bygges sammen med en eksisterende bygning.

Det er således hensigten, at reglerne skal omfatte erhvervelse af en »totalløsning« vedrørende en hel bygning. Dette gælder, hvadenten aftalen går ud på levering eller på projektering og opførelse af bygningen. Fagentreprisebyggeri, hvor bygherren kontraherer med en murer, en tømrer, en elektriker, et VVS-firma o.s.v., er således ikke omfattet af reglerne. Der skal være tale om, at én enkelt erhvervsdrivende efter aftalen har pligt til i det væsentlige at levere eller i det væsentlige at projektere og opføre en hel bygning, jf. nr. 1.

Det er tilstrækkeligt, at den pågældendes forpligtelse går ud på, at han skal levere eller opføre byg-

ningen i det væsentlige. Det betyder, at f.eks. et begrænset selv- og medbyggeri i relation til en aftale om en »totalløsning« ikke medfører, at aftalen falder uden for loven.

Bygningen skal efter sin art være bestemt til én- eller tofamiliebeboelse, jf. nr. 2. Det er i den forbindelse uden betydning, om der er tale om helårs- eller fritidsbeboelse. 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. Aftale om opførelse eller køb af udhuse, garager og lysthuse m.v. er ikke omfattet af reglerne.

Entreprenøren, dvs. den, som leverer bygningen, skal være erhvervsdrivende og have påtaget sig arbejdet som led i sit erhverv, og bygningen skal hovedsagelig være bestemt til beboelse for den anden part (bestilleren), jf. nr. 3. Det forudsættes, at reglerne ikke finder anvendelse, hvis bestilleren har vildledt den erhvervsdrivende til at tro, at bygningen skulle bruges til erhverv.

Det er ikke usædvanligt, at en person bestiller en bygning, som skal bruges både til erhverv og bolig. Hvis boligformålet ikke kan anses for at være det hovedsagelige, gælder fortrydelsesretten ikke, jf. nr. 3. Definitionen på en bestiller omfatter kun fysiske personer.

Det foreslås i nr. 4, at der ikke skal 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, hvad enten udbudsgrundlaget er et projekt med valgmuligheder eller et færdigt byggeprogram. Fortrydelsesretten gælder således ikke, når aftalen er indgået på grundlag af en licitation.

Det foreslås i stk. 2, at entreprenøren skal have bevisbyrden for, at en aftale om køb eller opførelse af en bygning ikke er omfattet af reglerne i kapitel 3. Denne bevisbyrderregel svarer til, hvad der gælder i anden forbrugerbeskyttelseslovgivning, jf. f.eks. aftalelovens § 38 a.

## Til § 15

Det foreslås, at bestilleren skal kunne træde tilbage fra aftalen på de betingelser, som er nævnt i § 16, jf. nedenfor. Fortrydelsesretten omfatter kun den oprindelige aftale, ikke eventuelle senere aftaler om ændringer af byggeriet.

Bestemmelsen svarer til § 7, stk. 1, jf. bemærkningerne ovenfor til denne bestemmelse.

*Til § 16*

Det foreslås, at bestilleren for at bruge fortrydelsesretten skal give skriftlig besked til entreprenøren eller andre, der efter almindelige fuldmagtsregler kan modtage beskeden på entreprenørens vegne, senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse. Er aftalen indgået ved bestillerens antagelse af et tilbud fra entreprenøren, regnes 6-dages fristen dog efter stk. 2 fra det tidspunkt, hvor entreprenøren normalt er bundet, nemlig hvor tilbudet er kommet til bestillerens kundskab.

Bestemmelsen svarer til lovforslagets § 8, jf. bemærkningerne ovenfor til denne bestemmelse.

*Til § 17*

Efter den foreslåede bestemmelse skal bestilleren ikke betale godtgørelse, hvis den pågældende bruger fortrydelsesretten. Entreprenøren vil altid være erhvervsdrivende, og bestemmelsen svarer i praksis til, hvad der er foreslået med hensyn til køb af fast ejendom, jf. lovforslagets § 11.

Hvis fortrydelsesretten bruges, skal bestilleren efter den foreslåede bestemmelse alene betale for det arbejde, som efter aftalen allerede skulle være udført, og som er udført. Vederlaget for sådant arbejde skal fastsættes ud fra en vurdering af det udførte arbejdes omfang set i forhold til omfanget af det samlede arbejde og det vederlag, som er aftalt for det samlede arbejde.

Et standardvilkår, hvorefter entreprenøren forbeholder sig ret til straks at gå i gang med arbejdet, giver ikke entreprenøren krav på vederlag for arbejde, som er udført inden for 6-dages fristen. Det skal være aftalt, at et bestemt arbejde skal være udført inden 6-dages fristens udløb.

Entreprenøren kan ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i anledning af, at forbrugeren bruger fortrydelsesretten, jf. bemærkningerne ovenfor til § 11.

Det foreslås i stk. 2, at § 12 skal finde anvendelse med de fornødne ændringer. Såfremt bestilleren har betalt en del af købe- eller entreprisen, skal entreprenøren således straks betale beløbet tilbage med fradrag af et eventuelt vederlag efter stk. 1. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne ovenfor til § 12.

*Til § 18*

Det foreslås, at lørdage og grundlovsdag ikke skal medregnes ved beregningen af 6-dages fristen efter § 16, jf. herved bemærkningerne til lovforslagets § 13.

*Til § 19*

Det foreslås, at en sælger, der handler som led i sit erhverv, samt en erhvervsdrivende, der indgår eller formidler aftalen for en sælger, skal have pligt til at give køberen oplysning om fortrydelsesretten. Det foreslås endvidere, at entreprenøren skal have en tilsvarende pligt til at oplyse bestilleren om fortrydelsesretten efter kapitel 3.

Oplysningen om fortrydelsesretten skal være skriftlig, idet den skal gives i et særskilt dokument. Der skal gives besked om, at køberen kan træde tilbage fra aftalen, om størrelsen af en eventuel godtgørelse, jf. § 11, om fortrydelsesfristen, om hvornår fristen udløber, og om lovens øvrige betingelser for, at en tilbagetrædelse er gyldig.

Ved bestemmelsen i stk. 2 bemyndiges justitsministeren til at fastsætte nærmere regler om, på hvilken måde oplysningen om fortrydelsesretten skal gives. Justitsministeriet agter at fastsætte regler svarende til dem, der gælder vedrørende oplysning om fortrydelsesret i henhold til lov om visse forbrugeraftaler, jf. bekendtgørelse nr. 599 af 12. juli 1993. Der vil således bl.a. blive fastsat regler om anvendelse af en særlig formular.

Bestemmelsen er ikke civilretligt sanktioneret, og 6-dages fristen løber således, selv om køberen, henholdsvis bestilleren, ikke har fået oplysning om fortrydelsesretten.

Overtrædelse af pligten til at oplyse om, at køberen har fortrydelsesret, samt af pligten til at anvende en særlig formular m.v. foreslås derimod strafsanktioneret, jf. lovforslagets § 22.

*Til § 20*

Ved den foreslåede bestemmelse præciseres det, at sælgeren af en fast ejendom i tilfælde, hvor køberen træder tilbage, er stillet, som om ejendommen ikke var solgt, hvad angår spørgsmålet om honorar til en eventuel professionel rådgiver.

Hvilke honorarregler, der gælder i denne situation, vil afhænge af, hvilken rådgivningsopgave der er tale om. For ejendomsformidlers vedkommende gælder det såkaldte no cure-no pay princip, hvorefter ejendomsformidleren kun har krav på honorar, hvis ejendommen sælges, jf. § 11 i lov om omsætning af fast ejendom.

*Til § 21*

Den foreslåede bestemmelse fastlægger, i hvilket omfang lovens regler kan fraviges ved aftale mellem parterne.

Det foreslås, at loven gøres ufravigelig i samme omfang som i anden forbrugerbeskyttelseslovgivning, dvs. at loven kun kan fraviges til skade for køberen, henholdsvis bestilleren, hvis den pågældende har handlet erhvervsmæssigt. Det kan dog efter stk. 1, 2. pkt., aftales, at sælgerens fritagelse for at hæfte for fysiske mangler udstrækkes til også at gælde mangler, der er opstået i perioden mellem udarbejdelsen af en tilstandsrapport og køberens overtagelse af ejendommen.

Herudover foreslås det, at reglerne om tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer i kapitel 1 samt bestemmelsen i § 20 om rådgiveres honorarkrav heller ikke skal kunne fraviges til skade for sælgeren, hvis denne i forbindelse med den pågældende aftale har handlet som »forbruger«, dvs. uden for sit erhverv. For så vidt angår de aftaler, der reguleres i kapitel 1, vil dette være tilfældet, hvis ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren. Den foreslåede bestemmelse er ikke til hinder for, at sælgeren som led i købsaftalen forpligter sig til at udbedre bestemte fejl ved bygningen.

For så vidt angår reglerne i kapitel 2 og 3 om fortrydelsesret bemærkes, at der f.eks. ikke vil være noget til hinder for, at køberen og sælgeren kan aftale, at der ikke skal betales godtgørelse, hvis køberen bruger fortrydelsesretten, eller at køberen skal have en længere fortrydelsesfrist end 6 hverdage.

#### Til § 22

Det foreslås, at ejendomsformidlers og erhvervsmæssigt handlende sælgers unkladelse af at oplyse køberen om fortrydelsesretten efter kapitel 2 skal kunne straffes med bøde. Det foreslås endvidere, at en entreprenør på tilsvarende måde skal kunne straffes for unkladelse af at oplyse bestilleren om fortrydelsesretten efter kapitel 3.

Justitsministeren bemyndiges endelig til at fastsætte regler om bødestraf for overtrædelse af de nærmere bestemmelser vedrørende oplysning om fortrydelsesretten, som ministeren fastsætter i henhold til lovforslagets § 19, stk. 2.

#### Til § 23

Bestemmelsen indeholder ikrafttrædelsesreglen. Det foreslås, at lovens regler om erhvervelse af fast ejendom m.v. skal gælde for aftaler, der indgås efter den 1. januar 1996. Herved bliver der den nødvendige tid til at få etableret en beskikkelsesordning for bygningssagkyndige, og forsikringsbranchen og ejendomsformidlerne m.v. får en passende frist til at forberede sig på de nye regler.

Det foreslås, at ændringen af købeloven skal træde i kraft den 1. juli 1995. Hvorvidt den forlængede reklamationsfrist gælder, vil afhænge af, om den pågældende aftale om køb efter almindelige aftaleretlige regler er blevet bindende før eller efter ikrafttrædelsesdagen.

#### Til § 24

Det foreslås, at det i stempelafgiftsloven udtrykkeligt slås fast, at stempel af aftaledokumenterne efter anmodning skal tilbagebetales, hvis køberen, henholdsvis bestilleren træder tilbage fra aftalen efter reglerne i lovforslagets kapitler 2 og 3. Efter de gældende regler i stempelafgiftsloven er der alene 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.

#### Til § 25

Det foreslås at udvide købelovens absolutte reklamationsfrist fra 1 år til som udgangspunkt 5 år ved køb af byggematerialer.

Det forudsættes, at der ved byggematerialer forstås materialer, som efter deres art er bestemt til sædvanligvis at indgå i bygningskonstruktioner. Reglen omfatter således f.eks. mursten, lægter, spær, betonelementer og tagsten. »Selvstændige« produkter som f.eks. gulvtæpper, udendørslamper og fodriste er ikke omfattet. Materialer, der som f.eks. sten, grus og uforarbejdet træ ikke kan siges hovedsagelig at være bestemt til anvendelse ved byggeri m.v., er heller ikke omfattet.

Det er uden betydning, hvad køberen konkret skal bruge materialerne til.

Reklamationsfristen ved køb af byggematerialer foreslås fastsat til som udgangspunkt 5 år. 5-års fristen løber fra den dag, byggeriet afleveres til bygherren. Fra dette tidspunkt overtager bygherren normalt risikoen for hændelige skader m.v. Afleveringsdagen er som regel let at tidsfæste ved ny- og ombygninger, idet der normalt bliver afholdt en afleveringsforretning i medfør af reglerne i Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed (AB) eller Almindelige Betingelser for Totalentreprise (ABT).

I en række tilfælde vil der ikke være en afleveringsdag. Endvidere kan der undertiden gå lang tid fra det tidspunkt, hvor materialerne leveres, til færdiggørelsen af det byggearbejde, hvor materialerne skal bruges. Det foreslås derfor, at reklamationsfristen skal være højst 6 år fra overgivelsen af materi-

alerne til køber, f.eks. til købers lager eller til videre-salg.

Købelovens § 54 gælder for andre køb end forbruger-køb, jf. købelovens § 1a. Den udvidede reklama-tionsfrist efter nr. 1 vil f.eks. gælde ved entreprenø-rers køb af byggematerialer til brug ved udførelsen af en entrepriseopgave. Købelovens § 54 kan fravi-ges ved aftale eller sædvane, jf. købelovens § 1, stk. 1.

I forbrugerkøb gælder i stedet for § 54 den næsten identiske reklamationsregel i købelovens § 83. Den

foreslåede bestemmelse i nr. 2 medfører, at den udvi-dede reklamationsfrist ikke ved aftale kan fraviges til skade for forbrugeren, når der er tale om erhvervs-mæssigt salg af byggematerialer til en forbruger, jf. købelovens § 1, stk. 2.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærk-ninger, pkt. 3.4. og 4.3.

*TH § 26*

Bestemmelsen vedrører lovens territoriale gyldig-hed.