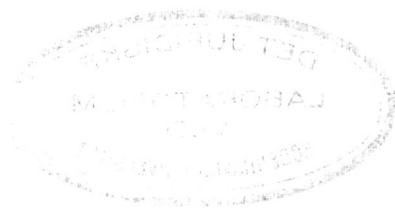


# Betænkning om tilbagetrædelsesret ved aftaler om køb af fast ejendom og opførelse af bygning

*Betænkning fra et udvalg  
nedsat af justitsministeren*



Betænkning nr. 1110  
København 1987



ISBN 87-503-6799-4

Ju00-192-bet.

Eloni Tryk . København

# INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

<u>Kapitel 1 : Udvalgets nedsættelse og arbejde</u> .....	9
1.1. Udvalgets kommissorium .....	9
1.2. Udvalgets sammensætning .....	13
<u>Kapitel 2: Oversigt over gældende ret og tidligere</u> <u>overvejelser om tilbagetrædelsesret</u> .....	18
2.1. Den hidtidige udvikling .....	18
2.1.1 . Regler om fortrydelsesret .....	18
2.1.2. Regler om erhvervelse af fast ejendom .....	18
2.1.3. Regler om forbrugerbeskyttelse .....	20
2.1.4. Tidligere overvejelser om fortrydelsesret ved handel med fast ejendom .....	24
<u>Kapitel 3. Udvalgets overvejelser om indførelse af</u> <u>tilbagetrædelsesret ved køb af fast ejendom</u> .....	30
3.1. Indledning .....	30
3.II. Flertallets hovedsynspunkter .....	30
3.II. 1 . Flertallets overvejelser .....	38
3. II. 1.1. Princippet om aftalers bindende virkning ..	38
3.II. 2 . Købers tilbagetrædelsesret .....	40
3.II. 2.1. Behovet for at indrømme tilbagetrædelsesret ved ejendomshandler .....	40
3.II. 2 . 2 . Modhensyn .....	46
a. Brud på princippet om aftalers bindende virkning .....	46
b. Virkningen af en usikkerhedsperiode i til-	

fælde, hvor tilbagetrædelsesretten ikke udnytted	47
c. Vil en tilbagetrædelsesret føre til uhen-	
sigtsmæssige handelsnormer	50
d. Virkningen i tilfælde, hvor der gøres brug	
af tilbagetrædelsesretten	53
3. II. 2.3. Eventuelle alternativer til en præceptiv	
lovgivning	56
3.II. 2.4. Udvalgets resultat vedrørende en købers	
tilbagetrædelsesret	58
3. II.3.    Sælgers tilbagetrædelsesret	59
3. III. <u>Ib Bjørnbirks hovedsynspunkter</u>	62
3.III.1.    Fremgangsmåden ved gennemførelse af ejen-	
domshandler	62
3.III. 2.    Købers tilbagetrædelsesret	68
3.111.2.1.  Behovet for at indrømme tilbagetrædelses-	
ret ved ejendomshandler	68
a. En ejendomshandel er langt den største han-	
del, en privat indlader sig på	70
b. En fast ejendom som et individuelt gode	71
c. Engangshandel mellem køber og sælger	72
d. Køberens benyttelse af professionel bi-	
stand	72
e. Sagkyndig gennemgang af ejendommen	74
11111.2.2.  Modhensyn	76
a. Brud på princippet om aftalers bindende	
virkning	76
b. Virkningen af en usikkerhedsperiode i til-	
fælde, hvor tilbagetrædelsesretten ikke	

	SIDE
udnyttes .....	77
c. Vil en tilbagetrædelsesret føre til uhen-	
sigtsmæssige handelsnormer .....	81
d. Virkningen i tilfælde, hvor der gøres brug	
af tilbagetrædelsesretten .....	84
 3.III.2.3. Eventuelle alternativer til en præceptiv	
lovgivning .....	86
 3.III.2.4. Mindretallets resultat vedrørende	
 købers tilbagetrædelsesret .....	88
 3.III.3. Sælgers tilbagetrædelsesret .....	89
 <u>3.IV. Børge Dahls uddybende bemærkninger</u> .....	92
3.IV.1. Beskyttelse af boligforbrugeren som lovgiv-	
ningsopgave .....	92
3.IV.2. Boligforbrugerenes rådgivere i forbindelse	
med erhvervelse .....	95
3.IV.3. Fortrydelsesret og rådgivningsstruktur ....	96
3.IV.3.1. De involverede erhvervsmæssige interesser .	96
3.IV.3.2. Forbrugerinteresser, rådgivningsbehov og	
papirgang .....	97
3.IV.4. Fortrydelsesret som forbrugerbeskyttelse for	
køber .....	100
3.IV.5. Fortrydelsesret som forbrugerbeskyttelse	
for sælger .....	103
3.IV.6. Fortrydelsesret og mangelsbeføjelser .....	109
3.IV.7. Erhvervsinteresser, forbrugerinteresser og	
fortrydelsesrettens område .....	110
3.IV.8. Specielt om mindretalsudtalelsen .....	111

Kapitel 4. Udvalgets overvejelser om indførelse af en særlig **tilbagetrædelsesret** ved aftaler om opførelse af bygning m.v. . . . . . 117

4.1.	<u>Flertallets opfattelse</u> . . . . .	117
4.1.1.	Indledning . . . . .	117
4.1.2.	De nærmere overvejelser . . . . .	118
4.1.3.	Tilbagetrædelsesret ved forskellige former for organisering af byggeprocessen . . . . .	121
4.1.4.	Konklusion . . . . .	126
4.II.	<u>Ib Biørnbirks opfattelse</u> . . . . .	128

Kapitel 5. Udkast til lov om tilbagetrædelsesret ved aftaler om køb af fast ejendom og opførelse af bygning (tiltrådt af udvalget bortset fra Ib Bjørnbirk) . 129

5.1.	Bemærkninger til udkastets enkelte bestemmelser . . . . .	133
------	---	-----

## B I L A G

<b>BILAG 1:</b>	Bekendtgørelse nr. 973 af 18. december 1986 om ejendomsmægleres og ejendoms- handlers virksomhed . . . . .	156
-----------------	---	-----

<b>BILAG 2:</b>	Undersøgelse af hushandler foretaget af Finn Grue A/S for Dansk Ejendomsmæglerforening/Dansk Ejendomshandlerforening ..	159
-----------------	---	-----

BILAG 3: Undersøgelse foretaget af Advokatrådet om, i hvilket omfang købere af fast ejendom inden underskrift af slut- seddel tager forbehold om dens god- kendelse ved advokat . . . . .	195
BILAG 4: Eksempel på budget ved køb af fast ejendom . . . . .	202





## Kapitel 1. Udvalgets nedsættelse og arbejde.

### 1. Udvalgets kommissorium.

Udvalget er nedsat ved Justitsministeriets skrivelse af 18. februar 1980. Udvalgets kommissorium har følgende indhold:

"1. Udvalget har til opgave at overveje behov og muligheder for en lovmæssig regulering af aftaler om opførelse eller salg af fast ejendom med henblik på at sikre private forbrugere en rimelig og tidssvarende retsbeskyttelse, og at udarbejde forslag til sådan lovgivning i det omfang, som udvalgets overvejelser giver anledning til. Udvalgets arbejde skal således alene sigte til aftaler, hvor bygherren eller køberen lader den pågældende bygning opføre eller erhverver den faste ejendom med henblik på anvendelse som egen bolig eller i øvrigt til **ikke-erhvervsmæssige** formål.

2. Udvalget skal inden for det nævnte område overveje og udarbejde forslag til en videreførelse af den række af lovgivningsforanstaltninger med henblik på forbedring af forbrugernes retsbeskyttelse, som er blevet gennemført i de senere år, eller som for tiden er under overvejelse i andre udvalg og i de berørte ministerier.

Af særlig interesse for udvalget vil i denne henseende være de regler om forbruger køb, der er gennemført ved lov nr. 147 af 4. april 1979 om ændring af købeloven, og arbejdet i Justitsministeriets udvalg om forbrugerbeskyttelse ved tjenesteydelser.

Forbrugerkommissionens betænkning III redegør i kapitel XV

for retsreglerne vedrørende fast ejendom. De heri fremsatte synspunkter og forslag bør indgå i udvalgets overvejelser i det omfang, de falder under udvalgets kommissorium.

3. Udvalgets opgave er som udgangspunkt begrænset til en civilretlig regulering af dels aftaler vedrørende bygge- og anlægsarbejder (entrepriseaftaler), dels aftaler om køb af fast ejendom. Udvalget skal således som udgangspunkt ikke overveje andre former for lovgivningsforanstaltninger, som kunne tænkes at være egnede til at beskytte forbrugerne i forbindelse med erhvervelse af fast ejendom, eksempelvis regler om deklarerung af typehuse, om byggesagsbehandling eller om ejendomsmægleres virksomhed.

Udvalget er dog ikke afskåret fra i sine overvejelser at inddrage spørgsmål, som har sammenhæng med den civilretlige regulering af aftaleforholdene. Som eksempel på et sådant spørgsmål kan nævnes spørgsmålet om den retlige behandling af konflikter vedrørende aftaleforholdet, navnlig spørgsmålet om anvendelse af voldgift.

4. Genstanden for de aftaler, udvalget skal beskæftige sig med vil i første række være enfamilieshuse. I det omfang udvalget finder det hensigtsmæssigt, kan man i overvejelserne inddrage aftaler om køb eller opførelse af andre former for fast ejendom, f.eks. tofamilieshuse og ejerlejligheder, og køb af ubebyggede grunde.

5. Hvad angår aftaler om salg af fast ejendom skal udvalgets overvejelser koncentreres om erhvervsdrivendes, f.eks. typehusproducenters, salg af nyopførte huse til forbrugere. I det omfang det findes hensigtsmæssigt, kan udvalget dog tillige behandle spørgsmål vedrørende køberens retsstilling ved erhvervelse af ældre huse, men det bør herved bl.a. ta-

ges i betragtning, at sælgeren af et ældre hus - i modsætning til sælgeren af et nyt hus - i almindelighed ikke indgår aftalen som led i erhvervsvirksomhed.

I forbrugerkommissionens betænkning III, side 89 f, jfr. rekommandation nr. 17, er der særlig peget på muligheden for at gennemføre en fortrydelsesret ved køb af fast ejendom. Dette spørgsmål bør overvejes af udvalget både for så vidt angår køb af nye og af ældre huse.

For så vidt angår aftaler om opførelse af nye huse bør udvalgets arbejde navnlig sigte til aftaler hvorved een entreprenør påtager sig at gennemføre hele byggeriet (totalleverance eller totalentreprise), idet udvalget bør være opmærksom på, at der formentlig gør sig særlige forhold gældende ved aftaler med flere entreprenører om opførelse af et hus (fagentreprise). Vedrørende fagentreprise bør udvalgets overvejelser derfor som udgangspunkt koncentrere sig om tilfælde af selvbygger- og medbyggerhuse, hvor visse arbejder ikke kan klares af bygherren selv, men må overlades til professionelle håndværkere, samt om aftaler om bygge- og anlægsarbejde, som ikke vedrører opførelse af hus, men f.eks. større ombygningsarbejder, jfr. herved Forbrugerkommissionens betænkning III, side 90-91. Ved den nærmere afgrænsning af hvilke ombygningsarbejder eller lignende der bør inddrages i udvalgets overvejelser, bør der lægges vægt på den afgrænsning som udvalget om tjenesteydelser vil lægge til grund for sine overvejelser vedrørende aftaler om udførelse af reparations- og vedligeholdelsesarbejder på fast ejendom.

6. Inden for det således fastlagte område vil det være en hovedopgave for udvalget at sigte mod en lovmæssig regulering, der sikrer forbrugeren visse ufravigelige beføjelser i tilfælde af misligholdelse fra medkontrahentens side. Af særlig betydning vil det være at sikre forbrugernes

retsstilling i tilfælde af mangler ved huset. I tilslutning hertil bør det tillige overvejes at regulere spørgsmålet om reklamation og forældelse og spørgsmålet om adgangen for senere erhververe af huset til at gøre mangelsbeføjelser gældende mod entreprenøren, henholdsvis den første sælger af huset.

Udvalget bør koncentrere sine overvejelser om sådanne lovbestemmelser, som må anses for mest påkrævede ud fra ønsket om at styrke forbrugernes retsstilling. Det er således ikke tanken, at udvalgets arbejde skal sigte mod en regulering af aftaleforholdene, som i omfang og oplæg kan sidestilles med købeloven.

Udvalget bør tillige overveje en lovmæssig regulering af anvendelsen af standardkontrakter, herunder gennemførelse af et krav om offentlig godkendelse af standardkontrakter. Det vil eventuelt tillige kunne overvejes, om udarbejdelse af en eller flere "mønster-standardkontrakter" svarende til "Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed" i et vist omfang vil kunne træde i stedet for en lovmæssig regulering af aftaleforholdet.

Udvalget bør endvidere overveje behov og muligheder for gennemførelse af en pligt for entreprenører og sælgere til at tegne forsikring til sikkerhed for forbrugernes krav i anledning af mangler ved hus eller grund og andre krav, forbruger måtte få i anledning af aftalen.

7. Udvalget kan afgive delbetænkninger.

Udvalget kan tilkalde særlig sagkyndige eller andre til at deltage i drøftelser i udvalget. Ved udvalgets overvejelser om en obligatorisk forsikringsordning bør Assurandør-Socie-

tetet opfordres til at deltage i arbejdet.

Såfremt udvalget ønsker at iværksætte undersøgelser, der skønnes at medføre særlige udgifter, forudsættes det, at udvalget over for Justitsministeriet fremkommer med indstilling herom.

Udvalgets arbejde skal i det omfang, der er behov og mulighed herfor, ske i samarbejde med tilsvarende udvalg i de øvrige nordiske lande."

## 2. Udvalgets sammensætning.

Udvalget fik følgende sammensætning:

Højesteretsdommer J. Gersing (formand).

Professor Børge Dahl, (efter indstilling fra Forbrugerrådet).

Advokat Niels Fisch-Thomsen (efter indstilling fra Advokatrådet).

Statsaut. ejendomsmægler MDE Kurt Grøndal (efter indstilling fra Dansk Ejendomsmæglerforening og Dansk Ejendomshandlerforening).

Kontorchef Jørgen Hammer Hansen, (efter indstilling fra Forbrugerombudsmanden).

Advokat, dr.jur. Jørgen Hansen, (efter indstilling fra Praktiserende Arkitekters Råd).

Direktør, cand.jur. Claus Kortzau, (efter indstilling fra Foreningen af Typehusproducenter i Danmark og Entreprenørforeningen).

Professor, dr.jur. Anders Vinding Kruse.

Kontorchef Flemming Lethan, (efter indstilling fra Boligministeriet).

Kontorchef Torben Melchior, (efter indstilling fra Justits-

ministeriet).

Kontorchef Lars Nielsen, (efter indstilling fra Håndværksrådet).

Kontorchef Per Lund Thoft, (efter indstilling fra Industriministeriet)

Kontorchef Per Thorell, (efter indstilling fra Industriministeriet).

Udvalgets sekretær var ved nedsættelsen fuldmægtig i Justitsministeriet Bent Thrane.

Under udvalgets arbejde er der sket følgende ændringer i dets sammensætning:

Den 17. august 1981 afløste kontorchef i Justitsministeriet Christian Trønning kontorchef Torben Melchior som medlem af udvalget.

Den 24. marts 1982 afløste landsdommer Hans Henrik Brydenholt højesteretsdommer J. Gersing som formand for udvalget.

Den 2. juni 1982 afløste kontorchef Lennart Lyngge Andersen konstitueret byretsdommer Bent Thrane som sekretær for udvalget.

Den 9. marts 1983 afløste kontorchef, advokat Mogens Hansen direktør, cand. jur. Claus Kortzau som medlem af udvalget.

Den 24. november 1983 afløste statsaut. ejendomsmægler Ib Bjørnbirk statsaut. ejendomsmægler Kurt Grøndal som medlem af udvalget.

Den 16. december 1983 blev kontorchef Per Thorell fritaget for hvervet som medlem af udvalget.

Den 22. november 1984 afløste kontorchef i Justitsministeriet Marianne Levy kontorchef Christian Trønning som medlem af udvalget.

Den 3. juni 1985 afløste fuldmægtig i Industriministeriet Birger A. Worm konstitueret direktør Per Lund Thoft som medlem af udvalget.

Den 3. juni 1985 afløste fuldmægtig i Justitsministeriet Niels Boesen kontorchef Lennart Lynge Andersen som sekretær for udvalget.

Den 6. maj 1986 afløste fuldmægtig i Industriministeriet Ane Boe fuldmægtig Birger A. Worm som medlem af udvalget.

Den 30. oktober 1986 afløste kontorchef hos Forbrugerombudsmanden Ole Brocks kontorchef Jørgen Hammer Hansen som medlem af udvalget.

Tekstbehandlingsopgaverne ved udarbejdelse af betænkningen er udført af kancellist Karin Petersen, Justitsministeriet.

Udvalget holdt sit første møde den 8. december 1980 og har ialt holdt 31 møder.

Udvalget foretog i den indledende fase af sit arbejde en generel drøftelse af emnet og en gennemgang af domspraksis om tvister ved erhvervelse af fast ejendom. I en senere periode har man koncentreret sig om mulighederne for at gennemføre regler om tilbagetrædelsesret ved erhvervelse af fast ejendom. Ikke mindst fra advokatside har man peget på den store praktiske betydning, det ville have for den bistand, der vil kunne ydes en køber, såfremt bistanden kunne ydes på et

tidspunkt, hvor køberen ikke allerede var retligt bundet ved sin underskrift på en slutseddel. Heroverfor er der specielt fra ejendomsformidlernes side fremhævet de betæneligheder, der kan være forbundet med, at en sælger ikke fortsat skulle kunne regne med, at en handel var endelig og bindende, når slutsedlen var underskrevet.

I arbejdet med spørgsmålet om en tilbagetrædelsesret har udvalget ikke direkte kunnet tage udgangspunkt i retspraksis herom. Netop fordi det efter den gældende retstilstand er klart, at slutsedlen er det retsstiftende dokument, har der normalt ikke været grundlag for, at en køber - uanset et eventuelt behov herfor - har kunnet anfægte aftalen. Udvalget har imidlertid ladet de i retspraksis afdækkede problemer i forbindelse med køb af fast ejendom og aftaler om opførelse af bygning indgå i grundlaget for sit arbejde.

Udvalget har ikke i nævneværdigt omfang inddraget udenlandske ordninger i sit arbejde. Måden, ejendomshandelen er organiseret på i forskellige lande, er meget forskellig, og har bl.a. sammenhæng med de nationale tinglysningsystemer (registreringsordninger). Den to-leddede ordning vi har i Danmark, hvor der først oprettes en slutseddel og derefter - typisk med advokatbistand - skrives et skøde, er således ukendt i de øvrige nordiske lande. Her er det enten ejendomsmægleren eller advokaten, der optræder som ejendomsmægler, der foretager berigtigelse. I de europæiske hovedlande gælder en to-leddet ordning, hvor en "notar" eller "solicitor" står for berigtigelsen.

Udvalget har i sit arbejde bygget på den danske tradition på dette område og den sagkundskab, der har været repræsenteret i udvalget. Såvel ejendomsformidlernes organisationer som advokatrådet har dog yderligere ladet udføre særlige under-



søgelse, der er omtalt i betænkningen og optaget i denne som bilag 2 og 3.

Efter at udvalget har tilendebragt sine overvejelser om dette praktisk vigtige spørgsmål, har man ment det rigtigst at benytte sig af den mulighed, kommissoriet har åbnet for at afgive en delbetænkning, således at man herved fremlægger udvalgets overvejelser og det udarbejdede udkast til lov om tilbagetrædelsesret ved aftaler om køb af fast ejendom og opførelse af bygning. Dette lovudkast støttes af samtlige medlemmer, bortset fra et enkelt.

Ejendomsformidlerne, der er repræsenteret ved statsaut. ejendomsmægler Ib Bjørnbirk, har taget stærk afstand fra reglerne i lovudkastet om tilbagetrædelsesret ved køb af fast ejendom med den begrundelse, at der ikke er behov for lovregulering af området, og at indførelse af regler må befrygtes at virke hæmmende på omsætningen af fast ejendom. Ejendomsformidlernes indvendinger mod, at der stilles lovforslag på området, er optaget som en del af betænkningen.

København, den 29. april 1987.

Hans Henrik Brydenscholt (formand)	Børge Dahl	Mogens Hansen
Niels Fisch-Thomsen	Ib Bjørnbirk	Ole Brocks
Jørgen Hansen	A. Vinding Kruse	Flemming Lethan
Marianne Levy	Lars Nielsen	Ane Boe
		Niels Boesen

## Kapitel 2.

### Oversigt over gældende ret og tidligere overvejelser om tilbage-trædelsesret.

#### I. Den hidtidige udvikling.

##### 1. Regler om fortrydelsesret.

Der er i dansk ret ingen almindelige regler om en kontraktspartners adgang til inden for en kortere tid at meddele den anden part, at han ønsker **erstatningsfrit** at træde tilbage fra en aftale. For visse specielle forbrugeraftaler gælder som nedenfor nævnt lov nr. 139 af 29. marts 1978 om visse forbrugeraftaler, der indeholder regler om fortrydelsesret. Også i forbindelse med andre forbruger køb er det almindeligt forekommende, at sælgeren under en eller anden form yder fortrydelsesret, men sælgeren har ikke pligt hertil.

##### 2. Regler om erhvervelse af fast ejendom.

Der findes i dag ikke lovregler, der specielt regulerer det civilretlige forhold mellem en erhverver (forbruger) og en overdrager (sælger eller entreprenør) af fast ejendom. Købeloven gælder ikke for køb af fast ejendom, men en række af lovens regler anvendes analogt.

Reglerne i markedsføringsloven, herunder såvel generalklausulen i § 1, som forbudet i § 2 imod at anvende urigtige, vildledende eller urimeligt mangelfulde angivelser, som er egnet til at påvirke efterspørgsel eller udbud, omfatter også omsætningen af fast ejendom, der finder sted i privat

erhvervsvirksomhed og offentlig virksomhed, som kan side-stilles hermed. Også den positive oplysningspligt i § 3 om-fatter fast ejendom.

Licitationsloven, lov nr. 216 af 8. juni 1966, indeholder særlige regler om tilbudsgivningen ved arbejder og leveran- cer inden for bygge- og anlægsvirksomhed.

Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed af 1972 (AB 72), der er udfærdiget af Ministeriet for offentlige arbejder og udformet efter for-handlinger mellem repræsentanter for professionelle byggher- rer, Monopoltilsynet og de projekterende og udførende par- ter, finder i praksis i stor udstrækning anvendelse ved af- taler om arbejde og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed. Anvendelse forudsætter imidlertid, at bygherre og en- treprenør aftaler, at AB 72 skal regulere retsforholdet mel- lem parterne.

Ved Industriministeriets bekendtgørelse nr. 127 af 19. maj 1982 om ejendomsmægleres og ejendomshandleres virksomhed (afløst af bekendtgørelse nr. 973 af 18. december 1986) ske- te der med virkning fra 1. oktober 1982 en afgørende skær- pelse af ejendomsmægleres og ejendomshandleres informations- pligt ved salg af ejendomme, hvis anvendelse hovedsagelig er ikke-erhvervsmæssig. Bekendtgørelsen er optaget som bilag 1.

Efter bekendtgørelsens § 4, stk. 2, skal ejendomsformidlere bistå såvel køber som sælger og i videst muligt omfang søge at tilgodese deres berettigede interesser.

Til vejledning for parterne har ejendomsformidlere efter be- kendtgørelsens § 6 pligt til at udarbejde en specificeret opstilling, der skal indeholde en række nærmere opregnede

oplysninger, som skal tjene til at sætte køberen i stand til at bedømme de relevante forhold vedrørende ejendommen. Herudover skal ejendomsformidleren på et særligt skema oplyse bl.a. den årlige bruttoydelse excl. forrentning af udbetalingen, første års skattemæssige fradrag samt hvilke konstantbeløb, der er nødvendige for at gennemføre en overtagelse af ejendommen. Overtrædelse af bekendtgørelsen straffes med bøde.

### 3. Regler om forbrugerbeskyttelse.

Der er i de senere år gennemført en række love af såvel offentligretlig som civilretlig karakter med henblik på forbedring af forbrugernes retsbeskyttelse:

a) Markedsføringsloven, lov nr. 297 af 14. juni 1974, hvorefter der ifølge lovens § 1 ikke i privat erhvervsvirksomhed og offentlig virksomhed, der kan sidestilles hermed, må foretages handlinger, som strider mod god markedsføringsskik. Der kan nedlægges forbud mod handlinger, der er i strid med loven, og en overtrædelse af forbudet vil kunne pådrage den erhvervsdrivende strafansvar.

Som nævnt ovenfor omfatter markedsføringsloven også omsætningen af fast ejendom, der finder sted i privat erhvervsvirksomhed og offentlig virksomhed, der kan sidestilles hermed.

b) Ved markedsføringsloven oprettedes forbrugerombudsmandsinstitutionen til sikring af kontrollen med lovens efterlevelse. Med hjemmel i markedsføringsloven § 18, stk. 3, har Industriministeriet ved bekendtgørelse nr. 496 af 25. september 1981 givet nærmere regler om forbrugerombudsmandens

virksomhed.

c) Lov nr. 305 af 14. juni 1974 om forbrugerklagenævnet, hvorefter klager fra forbrugere vedrørende varer eller arbejds- og tjenesteydelser kan indbringes for forbrugerklagenævnet. Ved bekendtgørelse nr. 544 af 10. december 1985 er der givet nærmere regler om forbrugerklagenævnets virksomhedsområde. Køb af fast ejendom og entrepriseaftaler falder imidlertid uden for nævnets område.

Klager over ejendomsformidlers virksomhed kan indbringes for Klagenævnet for Ejendomsformidling, der er et af forbrugerklagenævnet godkendt klagenævn.

Efter lovens § 3, stk. 1, falder klager over advokater uden for nævnet; salærklager og klager over advokaters professionelle adfærd, men ikke sager om erstatning for tab, kan indbringes for vedkommende advokatreds bestyrelse og advokatnævnet efter reglerne i retsplejelovens kapitel 15.a.

d) Ved lov nr. 250 af 12. juni 1975 ændredes aftalelovens 5 36, således at en aftale kan tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handle måde at gøre den gældende (den så kaldte "generalklausul"). § 36 er anvendt i flere retssager om køb af fast ejendom, jfr. f.eks. UfR 1978, side 847, og UfR 1979, side 225, UfR 1983, side 741 og UfR 1983, side 753.

e) Lov nr. 252 af 8. juni 1977 om mærkning og skiltning med pris med videre. Ifølge lovens § 1 skal den, der erhvervsmæssigt udbyder varer i detailsalg ved mærkning, skiltning eller på anden måde, tydeligt give oplysning om prisen iberegnet moms og andre afgifter for den udbudte vare eller varenhed. Såfremt varen udbydes i detailsalg med oplysning

om, at købesummen kan betales i afdrag, skal der på samme måde gives oplysning om kontantprisen, den samlede købesum, herunder rentebeløb og alle andre tillæg, udbetalingen samt de enkelte afdrags størrelse, antal og forfaldstid. Overtrædelse af disse forskrifter kan medføre strafansvar. Disse regler gælder dog ikke for fast ejendom.

f) Lov nr. 139 af 29. marts 1978 om visse forbrugeraftaler (Dørsalg med videre,, postordresalg og løbende tjenesteydelser). I lovens § 1, stk. 2, gives en definition af forbrugeraftaler. Herefter betegnes som en forbrugeraftale en aftale, som en erhvervsdrivende indgår i sit erhverv, når den erhvervsdrivendes ydelse hovedsagelig er bestemt til ikke-erhvervsmæssig anvendelse for den anden part (forbrugeren), og den erhvervsdrivende vidste eller burde vide dette. Den erhvervsdrivende har bevisbyrden for, at en aftale, han har indgået, ikke er en forbrugeraftale.

Loven indeholder i kapitel 2 et generelt forbud mod dørsalg. Overtrædelse heraf kan straffes med bøde, ligesom forbrugeren ikke er bundet ved aftalen. Dette kapitel gælder (også) for køb af fast ejendom.

Nogle i loven indeholdte fortrydelsesregler gælder ikke for fast ejendom.

g) Ved lov nr. 147 af 4. april 1979 om ændring af købeloven (Forbrugerkøb) er der gennemført en betydelig styrkelse af forbrugernes retsstilling ved køb af løsøre. Der er ved loven indført en række nye regler, som er placeret som et nyt kapitel (Forbrugerkøb) i slutningen af købeloven (§§ 72-86).

Hovedformålet med indførelse af særregler om forbrugerkøb har været at beskytte forbrugerne mod, at de ved standard-

kontrakter eller andre aftaler fratages de rettigheder, som de ellers ville have haft. De fleste af reglerne om forbrugerkøb er derfor gjort beskyttelsespræceptive, d.v.s. at de ikke ved aftale kan fraviges til skade for en forbruger.

Der indførtes ved loven adgang for køberen til at kræve, at sælgeren foretager afhjælpning af mangler ved salgsgenstanden (§ 78).

Købeloven er som tidligere nævnt ikke direkte anvendelig på aftaler om overdragelse af fast ejendom.

h) Lov nr. 275 af 9. juni 1982 om køb på kredit. Loven afløste **afbetalingsloven** og gælder for alle køb af løsøre på kredit, herunder kontokøb.

Efter lovforslagets § 9 havde køberen i et forbrugerkøb fortrydelsesret, medmindre andet var aftalt. I retsudvalgets betænkning af 18. maj 1982 over lovforslaget (Folketingstidende 1981/82, 2. samling, tillæg B, sp. 1112-1114) gengives imidlertid følgende udtalelse fra Justitsministeriet:

"En lang række erhvervsorganisationer har over for folketingets retsudvalg henstillet, . at der ikke lovreguleres om dette spørgsmål. Det er i den forbindelse blevet anført, at fortrydelsesret allerede i dag indrømmes frivilligt i ret vidt omfang, uden at dette har givet anledning til vanskeligheder i praksis. En lovregulering på dette område anses derfor for overflødig. Det er dernæst blevet anført, at reglen vil skabe vanskeligheder for de brancher, hvor der er særlige ulemper forbundet med at indrømme fortrydelsesret.

Forbrugerrådet har anført, at en fortrydelsesret, som ikke er ufravigelig, ikke vil være særlig effektiv, og at forbrugerne ikke vil få tilstrækkelig nytte af en fravigelig ret, som vil være procesfremmende og dermed belaste forbrugerklagenævnet med en række klager, der ville kunne undgås ved en ufravigelig regel. På denne baggrund har Justitsministeriet overvejet reglen på ny. Justitsministeriet finder fortsat, som anført i bemærkningerne til lovforslaget side ... , at der ikke er tilstrækkeligt grundlag for at gennemføre ufravigelige regler om fortrydelsesret gældende for alle kreditkøb. Da det ikke kan udelukkes, at § 9 vil kunne skabe en række konflikter mellem købere og sælgere, finder Justitsministeriet på baggrund af den ovenfor refererede kritik af bestemmelsen, at der ikke i lovforslaget bør medtages bestemmelser om fortrydelsesret. Det foreslås derfor, at § 9 udgår."

i) Ved lov nr. 284 af 6. juni 1984 er gennemført regler om betalingskort m.v. Efter lovens § 16 er kortindehaver og betalingsmodtager berettigede til uden varsel at opsige aftalen med kortudsteder om tilslutning til betalingssystemet.

#### 4. Tidligere overvejelser om fortrydelsesret ved handel med fast ejendom.

Spørgsmålet om fortrydelsesret ved handel med fast ejendom blev overvejet af Justitsministeriets Tinglysningsudvalg i 1974. Dette udvalgs problem var, om det var muligt at forhindre den økonomiske udnyttelse, der i visse tilfælde var konstateret i forbindelse med salg og belåning af fast ejen-



dom (og således at beskytte sælgeren).

I en redegørelse om bekæmpelse af sådan økonomisk kriminalitet udtales side 11-12 følgende:

Fortrydelsesret m.v.

Flere gange har parterne, særligt sælgerne, lidt tab ved en ejendomshandel, fordi der ikke har været tid til at søge vejledning om tilbudets konsekvenser. Tabene opstår, fordi parterne uden en grundig gennemgang af et afgivet tilbud har ladet sig forlede til at underskrive en endelig og bindende slutseddel.

Advokaterne og andres muligheder for efterfølgende at få ændret ubillige vilkår er teoretisk meget begrænsede. Derimod vil advokater i praksis meget ofte kunne få ændret teoretisk bindende vilkår, hvis parterne ikke har været opmærksomme på et bestemt vilkårs økonomiske eller juridiske konsekvenser.

En løsning af de problemer, der opstår, fordi parterne uden juridisk bistand underskriver bindende kontrakter, kan enten ske ved gennemførelse af en egentlig fortrydelsesret eller ved at fastsætte regler om, at parterne har ret til at omforhandle ubillige og usædvanlige slutseddelvilkår.

1. En bestemmelse, der giver parterne ret til at træde tilbage fra aftalen inden for en kortere

frist uden derved at ifalde erstatningsansvar (fortrydelsesret) vil medføre en vis begrænsning af de her behandlede **udnyttelsesmuligheder**.

En regel med det nævnte indhold vil imidlertid betyde et afgørende brud med en almindelig accepteret retsgrundsætning om aftalers bindende kraft, og forslaget bør derfor ikke gennemføres, medmindre meget afgørende hensyn taler herfor.

En gennemførelse af forslaget vil for det første efter udvalgets opfattelse medføre en usikkerhed i omsætningen af fast ejendom. Der vil således for sælgerne kunne opstå vanskeligheder og forsinkelse ved genanbringelsen af den kapital, som er blevet frigjort ved salget. Endvidere vil fortrydelsesretten gøre det så godt som umuligt at sammenkæde to ejendomshandler, hvilket i praksis er meget almindeligt, f.eks. når sælgeren af en ejendom skal købe en anden ejendom. Usikkerheden på dette område skyldes, at de to handler kun i få tilfælde kan indgås på nøjagtig samme dag, hvorfor fortrydelsesretten vil ophøre på forskellige tidspunkter for de to handler.

Det må endvidere anføres, at forslaget ikke vil medføre en effektiv beskyttelse for parterne, bl.a. fordi fristen må være relativ kort, og fordi fortrydelsesretten som nævnt vil medføre en forøgelse af udnyttelsesmulighederne, idet en "køber" risikofrit kan "købe" en fast ejendom i videre-salgsøjemed. Viser det sig, at videresalget ikke kan gennemføres med den forventede fortjeneste, kan "køberen" uden at ifalde erstatningsansvar hæ-

ve aftalen.

Under henvisning til det anførte kan udvalget ikke anbefale, at der søges gennemført en fortrydelsesret på dette område.

2. Udvalget har i tilslutning til overvejelserne om en fortrydelsesret drøftet, om der som det mindre bør gennemføres en bestemmelse, der giver parterne ret til inden for en kortere frist at omforhandle ubillige eller usædvanlige aftalevilkår i slutsedler. En eventuel bestemmelse herom må udformes således, at den kun hjemler ret til at omforhandle mindre betydende vilkår, idet en ret til omforhandling af afgørende salgsvilkår, som f.eks. den kontante købesum, salgssum eller lignende reelt vil være en gennemførelse af en fortrydelsesret.

En bestemmelse, der giver ret til omforhandling af visse sekundære aftalevilkår, kan efter sit indhold alene yde beskyttelse mod udnyttelse af mindre grov karakter. Da bestemmelsen i praksis vil medføre en betydelig retsusikkerhed og dermed virke processkabende - særligt om hvorvidt et bestemt vilkår kan omforhandles - er forslaget efter udvalgets opfattelse uegnet til at yde parterne en beskyttelse mod udnyttelse, som står i rimeligt forhold til den ulempe og usikkerhed, reglerne vil medføre for alle parter i en ejendomshandel. Den faktiske mulighed, som advokaterne har til at få gennemført ændringer i slutseddelvilkår, giver efter udvalgets opfattelse parterne tilstrækkelig stor beskyttelse.

3. Endelig kan det anføres, at såvel den under 1 skitserede fortrydelsesret som den under 2 nævnte regel om genforhandling griber ind i almindelige aftaleretlige grundsætninger. De er således beslægtet med spørgsmålet om en ny aftaleretlig generalklausul, der for tiden undersøges på nordisk grundlag med professor, dr. jur. Stig Jørgensen som dansk sagkyndig, jfr. . . . . Det er tinglysningsudvalgets opfattelse, at der skal tungtvæjende argumenter til at gennemføre særregler på det aftaleretlige område specielt for fast ejendom. "

I forbrugerkommissionens betænkning III, nr. 738/1975, om forbrugerens retsstilling og retsbeskyttelse drøftes side 88 f. retsreglerne vedrørende fast ejendom. Kommissionen, som koncentrerede sig om enkelte vigtige problemer med særlig betydning for familieboligen, berører bl.a. problemstillingen omkring den civilretlige betydning af sælgerens urigtige eller vildledende oplysninger samt visse spørgsmål vedrørende den aftaleretlige regulering. Kommissionen henstillede i den forbindelse, at der blev nedsat et sagkyndigt udvalg med henblik på at vurdere spørgsmålet om indførelse af en eventuel fortrydelsesret ved køb af fast ejendom samt vurdere, om forbrugerens retsstilling på dette område kan forbedres på anden måde (rekommendation nr. 17).

Forbrugerkommissionen udtaler bl.a. følgende:

"Navnlig fra forbrugerside har det været fremhævet, at der er et betydeligt behov for at forbedre forbrugerens retsstilling ved køb af fast ejendom. Der henvises herved til de væsentlige økonomiske

konsekvenser, som kan være forbundet med fejlpositioner og til, at den private køber normalt vil stå over for en privat sælger, som har et nøje kendskab til den pågældende ejendom. De økonomiske opstillinger, som forelægges en privat køber, byggetekniske forhold, byplanmæssige forhold, bestemmelser i henhold til fredningslovgivningen, servitutter og lignende, vil denne ofte ikke have tilstrækkelige forudsætninger til umiddelbart at kunne bedømme. Derfor er det påkrævet at give forbrugeren en adgang til at fortryde et ejendoms-køb inden for en kort frist, inden for hvilken der vil være tid til at søge sagkyndig bistand til bedømmelse af den indgåede aftales konsekvens for forbrugeren. Fristen skønnes passende at kunne fastsættes til 3 dage, hvorved det undgås, at sælgeren i for lang tid holdes i usikkerhed om sin retsstilling.

Heroverfor er det gjort gældende, at de synspunkter, som er fremkommet fra Justitsministeriets tinglysningsudvalg, må tillægges betydelig vægt. Det må befrygtes, at en fortrydelsesret, selv med en så kort frist som 3 dage, vil kunne udnyttes af købere til at opnå en genforhandling af de ofte ret omfattende og nøje afstemte vilkår, som oprindeligt var aftalt."

### Kapitel 3.

#### Udvalgets overvejelser om indførelse af tilbagetrædelsesret ved køb af fast ejendom.

##### I. Indledning.

Som anført foran side 17 har der ikke i udvalget kunnet opnås enighed om, hvorvidt der bør lovgives om tilbagetrædelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v., idet et enkelt medlem tager afstand fra sådan lovgivning. Dette kapitel behandler spørgsmålet i relation til køb af fast ejendom, kapitel 4 i relation til aftaler om "køb" af typehus og andre aftaler om opførelse af bygning til bolig m.v. Nedenfor under II gengives flertallets hovedsynspunkter, under III mindretalsudtalelse af Ib Bjørnbirk. Børge Dahl, der tilslutter sig flertallet, har afgivet en uddybende særudtalelse, som gengives nedenfor under IV. Flertallet i øvrigt kan i det væsentlige tiltræde det af Børge Dahl anførte.

##### II. Flertallets hovedsynspunkter.

En ejendomshandel kan opdeles i tre faser: Udbudsfasen, forhandlingsfasen og berigtigelsesfasen.

I starten af udbudsfasen vil sælgeren i de fleste tilfælde søge bistand hos en ejendomsmægler eller ejendomshandler, der efter forhandling med sælgeren fastsætter ejendommens udbudspris og de øvrige udbudsvilkår. Hvis sælgeren - hvad der sker i et vist omfang - benytter andre professionelle rådgivere, f.eks. advokat, revisor eller pengeinstitut, er de normalt inddraget i overvejelserne allerede på dette stade. I advokaternes såkaldte a meta område (Jylland - Fyn), hvor der ved handelens berigtigelse medvirker advokat for

begge parter, kommer sælgerens advokat dog i mange tilfælde først ind i berigtigelsesfasen.

**Udbudsprisen** på fast ejendom fastsættes ud fra en vurdering af, hvilket beløb en køber vil betale i årlige ydelser for at bo i ejendommen. En række faktorer spiller i denne forbindelse en rolle:

- udbud og efterspørgsel for tilsvarende ejendomme
- ejendommens beliggenhed og arkitektoniske standard
- rumfordelingen i ejendommen
- ejendommens alder og vedligeholdelsesstand
- ejendommens skattemæssige underskud
- varmekonsumet i ejendommen
- liebhaversynspunkter.

Tidligere, hvor renten på prioritetsydelse lå nogenlunde fast, var der et bestemt prisniveau for ensartede ejendomme. De senere års voldsomme udsving i renteniveauet har imidlertid bevirket, at udgifterne til en prioritet af en bestemt størrelse kan være meget forskellig. Under disse forhold vil salgsprisen for en ejendom ikke sige meget om, hvad den årlige udgift for at sidde i ejendommen er. Denne kan kun fremgås af en individuel beregning, hvor der tages hensyn til udbetalingen og den forudsatte prioritering. Det er almindeligt i forbindelse med en overdragelse af fast ejendom at foretage omprioritering, idet de regler, der gælder for realkreditinstitutternes virksomhed, giver mulighed for ydelse af ejerskiftelån. Som det senere vil blive belyst, har denne udvikling ført til, at der er skabt ordninger, der giver mulighed for, at køberen i forbindelse med aftalens indgåelse kan sikre sig mod rentestigninger inden ejerskiftelånets hjemtagelse. På dette sted skal det blot fastslås, at renteudviklingen har ført til, at salgsprisen på ensartede ejendomme kan være vidt forskellige. Ligesom det er muligt at

udbyde samme ejendom til meget forskellige priser, der - på grund af forskelle i den forudsatte prioritering - alle kan medføre samme årlige bruttoydelse for køberen. I de senere år er der i vidt omfang sket udbud baseret på bruttoydelse eller nettoydelse (hvor hensyn til skattefordel er indregnet). Ingen af disse begreber har dog en helt fast karakter.

Der er sket en professionalisering af ejendomsformidlererhvervet. Samtidig er der en tendens til, at formidlerne koncentrerer sig om handler, der foregår i et begrænset lokalområde. Dette er medvirkende til, at der kan foretages en sikker rådgivning overfor sælgeren med hensyn til ejendommens realistiske udbudspris.

Mange ejendomsmæglere og ejendomshandlere har i dag edb-udstyr, der på grundlag af udbetalingen, den årlige ydelse og eventuelle lån, der skal overtages af køberen, automatisk kan udregne den normale ejerskiftebelåning i realkreditinstitut, eventuelt supplerende sælgerpantebrev og udbudsprisen. EDB-udstyret er endvidere normalt programmeret til at kunne udarbejde privat budget for køberen - uden at udvalget dog er bekendt med at dette tilbud i praksis udnyttes af køberne - og budget for det kontante salgsprovenu for sælgeren. Tilsvarende udstyr findes i pengeinstitutterne og vinder indpas hos advokater.

Forhandlingsfasen begynder, når en køber har vist interesse for ejendommen. Køberen kan i denne fase have søgt bistand fra advokat, revisor, pengeinstitut eller andre. Det er vanskeligt at udtale sig om, hvor ofte køberen søger sådan bistand. Formentlig er der en noget forskellig praksis i forskellige dele af landet, jfr. den nedenfor omtalte undersøgelse foretaget af Advokatrådet. Det er dog ejendomsformid-



lerorganisationernes indtryk, at de fleste købere er velinformerede om deres egen økonomiske formåen i forbindelse med købet. Forhandlingsfasen afsluttes med slutsedlens underskrivelse. Har køberen ikke søgt bistand inden slutsedlens underskrift indsættes der i et vist omfang forbehold, hvorefter aftalen i dens helhed eller dele heraf (f.eks. juridisk eller økonomisk indhold) skal godkendes af køberens advokat eller pengeinstitut.

Da udbudsprisen som anført er beregnet på grundlag af den årlige ydelse, er renten på forudsatte realkreditlån af afgørende betydning for prisen.

Inden afskaffelsen pr. 1. november 1985 af adgangen til at optage ejerskiftelån som kontantlån indeholdt de af brancheorganisationerne udarbejdede slutsedler det forbehold, at den i slutsedlen aftalte pris skulle reguleres op eller ned - eventuelt ved regulering af et sælgerpantebrev - såfremt det af lånetilbuddet fremgik, at ydelsen på det tilbudte lån ikke stemte overens med den i slutsedlen forudsatte ydelse. Risikoen for kursændringer i tiden mellem underskrivelse af slutseddelen og lånetilbud påhvilede således sælger, mens risikoen for kursændringer i tiden frem til tidspunktet for lånets hjemtagelse påhvilede køber, således at købers ydelse på ejerskiftelånet ved ændringer i kursen blev enten større eller mindre end forudsat.

Med det formål at eliminere denne kursrisiko godkendte Boligstyrelsen efter forslag fra et udvalg under Boligministeriet med virkning fra den 15. oktober 1984 en ordning, hvorefter ejerskiftelån til bl.a. ejerboliger kunne udbetales, så snart der forelå en pengeinstitutgaranti eller anden tilsvarende garanti. Man behøvede således ikke at vente på tinglysningen af pantebrevet.

Garantien, der skulle erstatte det tinglyste pantebrev i tinglysningsperioden, var udformet som en selvskyldnerkaution og var en garanti for, at pantebrevet var eller ville blive indleveret til tinglysning og kunne tinglyses på den forudsatte plads i prioritetsrækkefølgen. Garantien kunne frigives, når realkreditinstituttet modtog det tinglyste pantebrev. Var dette forsynet med **retsanmærkninger**, kunne garantien frigives mod en indeståelse fra garantistilleren for, at disse slettedes.

Umiddelbart efter etableringen af ydelsesgarantiordningen blev en ny metode til sikring af hurtig vished om ydelsen på nye realkreditlån taget i anvendelse, den såkaldte kurskontrakt.

Der var i forbindelse med de nævnte ordninger mulighed for, at sælgeren for egen regning med et pengeinstitut tegnede kontrakt om ydelsesgaranti eller kurskontrakt, således at det sikredes, at den forudsatte bruttoydelse kom til at svare til den endelige ydelse. Benyttedes denne mulighed, var en aftale om regulering af prisen overflødig.

Situationen er ændret, efter at det fra 1. november 1985 ikke længere er muligt at optage ejerskiftelån i ejerboliger som kontantlån, men udelukkende som obligationslån. Herefter er ydelsen på et ejerskiftelån fast, uanset kursniveauet på tidspunktet for hjemtagelsen af lånet. Dette indebærer, at den umiddelbare risiko for kursudsving efter slutsedlens underskrivelse nu ikke påhviler køberen, hvis ydelse tidligere blev tilpasset efter den konstaterede salgskurs for obligationerne, medmindre der var truffet aftale om kurssikring efter de da gældende regler. Den umiddelbare kursrisiko påhviler i dag sælgeren, som den der skal sælge obligationerne

til dagskurs.

Sælgeren kan dog allerede ved slutsedlens underskrivelse træffe aftale med et pengeinstitut om salg til en fast aftalt kurs af de obligationer, han senere vil få udleveret fra realkreditinstituttet, når ejerskiftelånesagen er afsluttet. Men herved har sælgeren forpligtet sig til at levere til den aftalte kurs. Hvis lånesagen af en eller anden grund ikke afsluttes som forudsat, således at den aftalte post obligationer ikke kan leveres, og obligationskurserne samtidig er steget, skal sælgeren derfor betale et beløb til pengeinstituttet, svarende til differencen mellem den aftalte kurs og dagskursen for de manglende obligationer.

I berigtigelsesfasen udarbejdes skødet på grundlag af slutsedlens bestemmelser, og de forudsatte lån berigtiges. Skødet udarbejdes normalt af en advokat, som samtidig hermed kontrollerer slutsedlens oplysninger og dermed får selvstændigt ansvar for rigtigheden heraf. Det påhviler endvidere advokaten i forbindelse med skødeskrivningen, at udfylde parternes aftale på punkter, hvor slutsedlen måtte give anledning til tvivl. Det er i ejendomsmæglerlovens § 6, stk. 3, fastsat, at ejendomsmæglere og ejendomshandlere og deres medarbejdere ikke må udfærdige skøder.

Dansk Ejendomsmæglerforening/Dansk Ejendomshandlerforening har fået foretaget en undersøgelse til belysning af, hvorledes huskøbere har oplevet deres hushandel. Undersøgelsen - der omfattede 60 brugthushandler - havde til formål at klarlægge, i hvor høj grad huskøberne var tilfredse med den rådgivning, de havde modtaget i forbindelse med handelen. Det skulle også klarlægges, om køberen var tilfreds med den valgte fremgangsmåde, således at vedkommende ville handle hus på samme måde næste gang. Undersøgelsen skulle endvidere

belyse, om man havde fortrudt sit huskøb straks efter købet.

Ifølge undersøgelsens konklusion havde ingen huskøbere fortrudt deres huskøb, og den store majoritet var også tilfreds med den fremgangsmåde de valgte, og de rådgivere de kontaktede. Flertallet kontaktede ret tidligt i processen en hel række forskellige rådgivere.

Næsten alle havde været tilfredse med rådgivningen, og de utilfredse fandt ikke forholdet så væsentligt, at de ville lade det få større indflydelse på, hvordan de ville handle hus næste gang. De, der ønskede at ændre fremgangsmåde, ønskede især at tage kontakt med yderligere en rådgiver. Hele undersøgelsen er gengivet i bilag 2.

Som tidligere nævnt har Advokatrådet på udvalgets foranledning foretaget en undersøgelse af, i hvilket omfang købere af fast ejendom inden underskrift af slutseddel tager forbehold om dens godkendelse ved advokat.

Advokatrådet lod til brug for undersøgelsen udarbejde et spørgeskema, som af rådsmedlemmer repræsenterende samtlige 11 advokatkredse blev udsendt til besvarelse hos 10 - 15 advokater, der i hver enkelt kreds var kendt for i betydelig omfang at beskæftige sig med berigtigelse af ejendomshandler. Samtlige 110-150 udvalgte advokater er således udvalgt med en passende geografisk fordeling over hele landet. Det udsendte spørgeskema skulle besvares ud fra en gennemgang af den pågældende advokats 50 senest berigtigede ejendomshandler.

Spørgeskemaet anmodede advokaterne om at opdele slutsedlerne i:

1. slutsedler (underskrevet af parterne), der var overladt

- advokaten til berigtigelse uden godkendelsesforbehold,
2. slutsedler med begrænset forbehold typisk formuleret således, at køberen forbeholder sig sin advokats godkendelse af slutsedlens juridiske indhold,
  3. slutseddelse med generelt forbehold om godkendelse ved advokat,
  4. ejendomshandler, i hvilke klienten har rettet henvendelse til advokat, før der overhovedet foreligger underskrevet slutseddelse.

Resultatet viste, at der for landet som helhed i knapt halvdelen af sagerne (47%) blev overgivet advokaten en slutseddelse uden forbehold. I godt 8% indeholdt slutsedlens et begrænset forbehold og i knapt 8% et ubegrænset forbehold. I 37% var der sket henvendelse til advokaten, inden køberen havde underskrevet slutsedlens. Disse gennemsnitstal dækker imidlertid over meget store lokale forskelle. I det jyskfynske område er næsten 65% af slutsedlerne uden noget forbehold, og kun i godt 19% har advokaten været inddraget inden underskriften. I Københavns-området er de tilsvarende andele henholdsvis 23% og 56%. Praksis i det sjællandske område uden for København ligger i en mellemlig position, men ligger dog tættest på resultatet for Jylland og Fyn. Hele undersøgelsen er gengivet i bilag 3.

Slutsedlens er det retsstiftende dokument mellem parterne, og begge parter kan modsætte sig, at der i skødet optages bestemmelser, der afviger fra slutsedlens. Udvalget har gennemgået en række salgsoptstillinger og de hertil hørende bilag samt slutsedler. Uanset de betydelige krav til den information og rådgivning, ejendomsmæglere og ejendomshandlere skal give, jfr. Industriministeriets tidligere omtalte bekendtgørelse nr. 973 af 18. december 1986, er det fortsat således, at det er ganske vanskeligt for en køber selv at få overblik

over og forståelse af sin situation. Efter den nævnte bekendtgørelse påhviler det ganske vist ejendomsformidleren også at søge at tilgodese køberens interesse. Det er imidlertid et vigtigt diskussionspunkt, i hvor høj grad det er muligt på samme tid at tilgodese såvel sælgers som købers interesse. Dette spørgsmål bliver taget op nedenfor side 36. Herudover må det imidlertid erindres, at det ikke er undtagelsesfrit, at køb af fast ejendom formidles af en ejendoms-mægler eller ejendomshandler.

Det er på denne baggrund, at udvalget har overvejet, om der er behov for en ændring, således at en køber (og eventuelt også en sælger), der har skrevet under på en slutseddel, men straks efter - typisk efter at have indhentet yderligere rådgivning - ønsker at komme ud af handelen, får mulighed herfor. Med i overvejelserne hører også, hvilken erstatning modparten i givet fald skal kunne kræve.

## 1. Flertallets overvejelser.

### 1.1. Princippet om aftalers bindende virkning.

Grundlaget for sikre handelstorhold har stedse været reglen om, at indgåede aftaler er forpligtende efter deres indhold. Udgangspunktet er, at der kan kræves dom til naturalopfyldelse. Det gælder naturligvis, uanset at en af parterne fortryder aftalen.

Det gælder også, selv om forholdene udvikler sig anderledes end forventet, således at den handel, der ved indgåelsen blev antaget at være til begge parters fordel, senere viser sig at være tabsgivende for den ene og give den anden part større gevinst end forventet.

Reglen om aftalers bindende karakter gælder imidlertid ikke ubetinget. Der kan herved henvises til bemærkningerne nedenfor side 49 vedrørende aftalelovens § 36. Under visse omstændigheder kan endvidere det forhold, at den ene parts kendelige forudsætninger for handelen senere viser sig urigtige eller brister, bevirke, at denne part helt eller delvis kan frigøre sig fra aftalen.

Af større praktisk betydning er det dog, at fortrydelsesret som nævnt ovenfor i forbindelse med omtalen af kreditkøbsloven i ret vidt omfang indrømmes frivilligt.

Specielt inden for international handel og handelskøb iøvrigt er det af afgørende betydning, at man kan regne med aftalers bindende virkning. I det omfang denne handel har antaget karakter af løbende handelsforhold mellem faste parter frem for enkeltstående handler, kan der imidlertid selv på dette område konstateres en utilbøjelighed til ubetinget at holde fast ved aftaler, når forholdene viser sig ikke at svare til det forudsatte. Ved genforhandling søges et resultat, der giver begge parter fordele. Det er vigtigere at bibeholde grundlaget for et fortsat langsigtet handelsforhold end at opnå en uventet gevinst i den enkelte handel.

Inden for detailhandelen er udviklingen i endnu højere grad gået i retning af en vis fleksibilitet over for sætningen om aftalers definitive karakter. Mange forretninger (f.eks. stormagasiner) indrømmer kunder fortrydelsesret, således at de ikke kun har ret til at få det købte byttet, men også har mulighed for at få købesummen tilbagebetalt. Til en vis grad skyldes denne praksis nok, at den er salgsfremmende i den enkelte handel. En kunde, der er i tvivl, bestemmer sig lettere for købet, når det vides, at handelen senere kan omgøres. Vigtigere end salgsargumentet i den enkelte handel er

det dog formentlig, at også denne type handel er baseret på et fast kundeforhold. Det er mere afgørende, at kunder oplever det fortsatte kundeforhold som fordelagtigt, end at sikre fortjenesten i den enkelte handel.

Heller ikke inden for hushandel er det ukendt, at en køber, der har skrevet under på en slutseddel, f.eks. i forbindelse med en besigtigelse, men som straks fortryder, får lov til at springe fra, eventuelt mod at betale et mindre beløb for den voldte ulejlighed. Men, som der vendes tilbage til nedenfor, er der ikke her den tilskyndelse til at finde en mindelig løsning, der i de andre situationer udspringer af det faste kundeforhold.

## 2. Købers tilbagetrædelsesret.

### 2.1. Behovet for at indrømme tilbagetrædelsesret ved ejendomshandler.

Specielt med hensyn til handel med fast ejendom gør der sig forhold gældende, der gør det nærliggende at overveje en vis modificering af reglen om, at en køber bliver definitivt bundet ved sin underskrift på slutsedlen.

a. Vigtigst - og grunden til at spørgsmålet om en særlig fortrydelsesret på dette område er taget op, jfr. ovenfor side 28 f. om forbrugerkommissionens betænkning - er naturligvis, at det normalt vil være langt den største handel, en privat indlader sig på. Det kan være meget vanskeligt på en begrænset tid at foretage en fyldestgørende overvejelse af en såda i handels konsekvenser. Det gælder både økonomisk og i andre henseender. Handelen vil ofte være af helt afgørende betydning for de implicerede familiers fremtidige situation.



Disse betragtninger har størst vægt, hvor der er tale om en ejendom, der skal tjene til familiens bolig, men betragtningerne har også vægt ved anden ikke-erhvervsmæssig anvendelse, jfr. nærmere senere om de ejendoms typer, der i givet fald bør omfattes af købers tilbagetrædelsesret.

Der findes naturligvis andre store privatanskaffelser som f.eks. biler og både. Men dels vil de trods alt typisk være af mindre økonomisk betydning, dels vil de - for de mere kostbare anskaffelsers vedkommende - ikke tjene til opfyldelse af samme fundamentale behov, som den faste ejendom normalt vil gøre. Der kan derfor være god mening i at gennemføre mere fleksible regler på ejendomsområdet, uden at dette behøver at få konsekvenser for andre store privatanskaffelser.

I overensstemmelse med det anførte vil det oftest være økonomiske årsager, der får en køber til at fortryde handelen.

Det kan være, at en nærmere analyse af familiens økonomi viser, at den efter købet vil blive for anstrengt, eller at der efter aftalens indgåelse bliver konstateret bygningsmæssige forhold, der ikke svarer til køberens forventning, og hvor en eventuel udbedring vil stille for store økonomiske krav.

Der kan imidlertid også tænkes ikke-økonomiske årsager til, at en køber vil fortryde handelen. Hvis der umiddelbart efter handelens indgåelse er indtrådt stillingsmæssige eller familiemæssige ændringer, vil en ret til at fortryde handelen kunne hjælpe.

Det samme gør sig gældende, hvis køber efter aftalens indgåelse konstaterer, at de "sociale goder", såsom børneinstitu-

tioner, offentlige transportmidler, indkøbsfaciliteter er ringere end forventet, eller at de planmæssige forhold for området viser sig at være dårlige.

Endelig kan købers ønske om at fortryde handelen også være begrundet i ønsket om at undgå en måske lang og vanskelig sag om erstatning eller forholdsmæssigt afslag på grund af misligholdelse fra sælgers side.

b. Den faste ejendom vil normalt fremtræde som et individuelt gode. Selv i tilfælde, hvor der er tale om et typehus, vil ejendommens individuelle **fremtrædelsesform** være bestemt af grundens udformning og beliggenhed. Dette gør det vanskeligere for en køber på kort tid at nå til endelig klarhed over, om den pågældende ejendom svarer til det, han søger.

Også på dette punkt adskiller ejendoms købet sig fra andre store familieanskaffelser. Biler og både vil typisk være standardprodukter, hvor køberen inden en handel vil have gode muligheder for nøje at gøre sig klart, om det han får, svarer til det, han ønsker. Ved handel med brugte biler og både vil situationen kunne minde om køb af en fast ejendom. Men der vil dog normalt være udbudt flere biler af samme mærke og årgang og nogenlunde samme vedligeholdelsestilstand. Produkternes oprindelige karakter af masseprodukter præger også handelen med brugte eksemplarer.

Uanset om en køber eventuelt har været igennem en lang søgefase med besigtigelser, sammenligninger og økonomiske beregninger, kan situationen i et sælgers marked meget vel kræve en hurtig beslutning, når det hus, han mener svarer nogenlunde til forventningerne, viser sig. Køberen vil føle sig i en "nu eller aldrig"-situation. Selv om køberen således har gjort en indsats for at være orienteret om det aktuelle

ejendomsmarked i forhold til sine individuelle behov giver dette ingen sikkerhed for, at det er en velovervejede handel, der indgås ved slutsedlens underskrift.

c. Ved køb af en fast ejendom vil der være tale om en engangshandel mellem den pågældende køber og sælger. I modsætning til mere dagligdags anskaffelser foregår køb af fast ejendom ikke i et fast kundeforhold. Den tidligere omtalte gensidige interesse, der på andre områder vil være i at opretholde et kundeforhold, og som kan føre til imødekommenhed over for et ønske om at komme ud af den enkelte handel, vil derfor ikke være til stede her. Skal der gennemføres en regel om tilbagetrædelsesret, må det ske gennem en bindende retsforordning.

En lovsikret tilbagetrædelsesret kan eventuelt betyde, at sælgeren ikke, som det nu kan forekomme, i den enkelte handel vil indrømme køberen adgang til at træde tilbage f.eks. efter konsultation af advokat, og uden at der stilles krav om nogen godtgørelse. Der henvises herved til det nedenfor under pkt. e og 2.2.c. anførte.

Omvendt kunne indførelsen af en tilbagetrædelsesret bevirke, at sælgerens interesse i at give køberen huset "på hånden", medens advokaten konsulteres, vokse, idet muligheden for, at fortrydelsesretten udnyttes efterfølgende, herved formindskes. Hvorledes udviklingen faktisk vil blive i forhold til disse teoretiske muligheder, kan der ikke siges noget præcist om. Det vil først og fremmest afhænge af markedsf forholdene.

d. Som tidligere nævnt vil køberen af en fast ejendom i de fleste tilfælde ikke have professionel bistand til at overveje sine specielle interesser i forbindelse med handelens

indgåelse.

Ganske vist findes der som nævnt i kapitel 2, I, 2, nu i Industriministeriets ejendomsformidlingsbekendtgørelse et krav om, at ejendomsformidlerne også skal have køberens interesse for øje, men rækkevidden og dermed betydningen af denne bestemmelse har givet anledning til betydelig diskussion i udvalget. Alle kan være enige om, at det er udtryk for en rigtig og naturlig udvikling, at ejendomsformidlerne i deres formidlingsopgaver skal have også køberens interesse for øje, således som det nærmere er præciseret med hensyn til den information, køberen skal sikres, inden en handel indgås. Det er nemlig også i sælgerens interesse, at salget ikke sker til en køber, der ikke har økonomiske muligheder for at opfylde handelen. Som der imidlertid nærmere er redegjort for ovenfor i afsnit II, (flertallets hovedsynspunkter), er det karakteristisk for handel med ejendomme, at der ikke findes nogen standardpris, men at den endelige pris fastsættes ved forhandling. Dette giver et spillerum for prisfastsættelsen og aftaler om vilkårene i den enkelte handel, og det er den overvejende opfattelse i udvalget, at den af sælgeren engagerede ejendomsformidler må have ikke alene en tilskyndelse til, men også en forpligtelse til - inden for den grænse, som lovgivningen og hensynet til den loyale oplysningspligt over for køberen sætter - at tilstræbe, at sælgeren får den højst opnåelige pris.

Der stilles allerede i bekendtgørelsen bestemte krav til den information, ejendomshandlere og ejendomsmæglere skal give. Man kunne naturligvis overveje at skærpe informationskravene yderligere, men det er udvalgets overvejende opfattelse, at en eventuel skærpelse af informationskravene ikke formindsker behovet for at indføre en kortvarig tilbagetrædelsesadgang. Uanset informationsmængden vil køber i mange tilfæl-

de have behov for sin egen sagkyndige bistand til vurderingen af de foreliggende oplysninger.

e. Allerede i dag forekommer det jævnligt, at køberen "får ejendommen på hånden", således at han har mulighed for at få hjælp til at undersøge og vurdere ejendommens økonomiske og fysiske tilstand. Det er i begge parter interesse, at køberen altid får lejlighed til at lade fagkyndige gennemgå ejendommen og dens dokumenter. Køberen får derved større indsigt i ejendommens forhold og dermed større tryghed, og købers mulighed for at påpege mangler, han mener skal påvirke prisen - og affinde sig med andre - virker procesbesparende, idet efterfølgende mangelsdiskussioner undgås. Men der er naturligvis ingen fordel ved, at den omhandlede bistand først ydes i en tilbagetrædelsesperiode, og ikke allerede inden slutsedlen underskrives. I det omfang brug af en tilbagetrædelsesret betinges af betaling af en form for godtgørelse til sælgeren, vil der da også fortsat være et incitament for køberen til at lade undersøgelsen foretage forud for slutsedlens underskrift. For at tilskynde til at undersøgelsen foretages, før slutsedlen underskrives, taler også, at den procesbesparende effekt ikke opnås, hvis en køber først får foretaget undersøgelsen efter aftalens indgåelse, og vælger - frem for at gøre brug af en tilbagetrædelsesret - at fastholde handelen og gøre mangelsansvar gældende.

Uanset at der således vil være fordele ved, at undersøgelser og vurderinger er afsluttet inden slutsedlens underskrift, og retsordenen bør indrettes, så den tilskynder hertil, må det erkendes, at det langtfra er blevet den almindelige situation under den herskende retsorden. Det forekommer - i hvert fald i et sælgers marked - utænkeligt, at man uden ændring af retsgrundlaget skulle kunne opnå en fast regel

om, at købere ikke binder sig til en ejendomshandel før de har haft mulighed for at få foretaget en fagkyndig undersøgelse og vurdering.

## 2.2. Modhensyn.

### a. Brud på princippet om aftalers bindende virkning.

Udvalget har drøftet de betænkeligheder, der kan være ved at røkke ved princippet om aftalers bindende virkning. Som det fremgår af det tidligere anførte, er der ikke tale om noget absolut princip. Der findes allerede juridiske regler, der på andre områder modificerer princippet, og der findes i det praktiske handelsliv vigtige områder, hvor princippet afvejes over for hensynet til, at en handel så vidt muligt skal være i begge parters interesse.

Over for den væsentlige konkrete interesse en part på dette specielle område vil kunne have i en kortvarig tilbagetrædelsesret, er det den overvejende opfattelse i udvalget, at det almindelige og sædvanligvis tungtvejende hensyn til princippet om aftalers bindende virkning, ikke her kan tillægges nogen altafgørende betydning. Det afgørende må derimod være, om der må påregnes væsentlige konkrete skadevirkninger på handelen med fast ejendom enten på grund af den usikkerhed, en tilbagetrædelsesret generelt vil medføre, jfr. nedenfor under b og c, eller på grund af konsekvenserne for en part, over for hvem tilbagetrædelsesretten faktisk gøres gældende, jfr. nedenfor under d. Det skal iøvrigt bemærkes, at en tilbagetrædelsesret snarere end et egentligt brud på princippet om aftalers bindende kraft kan betragtes som en retsteknisk forskydning af, hvornår en aftale er kommet endeligt til eksistens (køberen har ejendommen "på hånden" i tilbagetrædelsesperioden). Og den oprindelige aftale

vil fortsat have retsvirkninger for køber i det omfang udnyttelsen af en tilbagetrædelsesret betinges af betaling af et godtgørelsesbeløb til sælgeren.

b. Virkingen af en usikkerhedsperiode i tilfælde, hvor tilbagetrædelsesretten ikke udnyttes.

I hvilket omfang den blotte eksistens af en tilbagetrædelsesret vil indebære en ulempe for det store flertal af handlere, hvor retten ikke bliver udnyttet, afhænger naturligvis dels af fristens længde, dels af det omfang, parterne i fristperioden må lade deres handlinger bestemmes af rettens eksistens.

Fristen bør i givet fald være så kort som muligt, men på den anden side være tilstrækkelig til, at den pågældende part levnes tid til at få en hensigtsmæssig rådgivning. Hertil vil man anse en frist på 6 hverdage for tilstrækkelig.

En tilbagetrædelsesret skal i givet fald beskytte køberens interesse. Man kunne overveje, om beskyttelseshensynet skulle drives så vidt, at køberen blev afskåret fra i fristperioden at foretage handlinger, der ville vanskeliggøre hans senere udnyttelse af tilbagetrædelsesretten. Det ville betyde, at køberen ikke måtte flytte ind i det købte eller i det hele foretage sig noget med ejendommen. Man bør imidlertid ikke af hensyn til de få tilfælde, hvor en tilbagetrædelsesret bliver aktuel, lægge begrænsninger på de mange købere, for hvem det på forhånd står klart, at det ikke bliver aktuelt at gøre brug af retten. Sker der i denne periode en hændelig skade på ejendommen bør risikoen herfor påhvile sælgeren, der enten vil være dækket af sin forsikring, jfr. Forsikringsaftalelovens § 54, eller har valgt ikke at forsikre mod en skade som den indtrådte. Beskadiges ejendommen som

følge af køberens egen uagtsomhed eller på grund af fejl begået af nogen, der har handlet i hans interesse eller for hvem han iøvrigt bærer ansvaret, bør dette udløse et egentligt erstatningsansvar for køberen. Køber bør endvidere være erstatningsansvarlig i de tilfælde, hvor han har foretaget indgreb på ejendommen, og hvor det medfører udgifter at tilbageføre ejendommen til væsentligt samme tilstand, som den havde før indgrebet. Har en køber valgt at tage ejendommen i brug på en sådan måde, at det ikke vil være muligt at føre ejendommen tilbage til reelt samme tilstand, hvori han har overtaget den, må han til gengæld være afskåret fra at benytte sig af den særlige tilbagetrædelsesret. Men køberen har naturligvis ikke herved afskåret sig fra efter de almindelige regler at gøre misligholdelse gældende, hvis ejendommen viser sig behæftet med mangler.

Udvalget har yderligere overvejet, hvorvidt parterne må afholde sig fra i **fristperioden** at arbejde videre med handelen berigtigelse. Heller ikke her finder man, at hensynet til det fåtal af sager, hvor tilbagetrædelsesretten kan tænkes at blive aktuel, bør føre til indgreb i de mange sager, hvor retten ikke får nogen aktualitet. I de tilfælde, hvor en køber, der gør tilbagetrædelsesretten gældende, allerede har pådraget sig f.eks. advokatombkostninger, vil det ikke berøre sælgeren. De ulemper og eventuelle omkostninger der i fristperioden påføres en sælger, bør erstattes i hvert fald den private sælger gennem en særlig godtgørelse, der fikses ud fra en gennemsnitsbetragtning, men dog ikke må blive så høj, at den i urimeligt omfang indskrænker betydningen af en fortrydelsesregel, jfr. herom nærmere nedenfor.

Det bemærkes herved, at man er gået ud fra, at der ikke udløses sædvanligt mægler- eller skødesalær ved en handel, der på grund af udnyttelse af tilbagetrædelsesretten ikke bliver



gennemført. Dette udelukker ikke, at mægleren kan kompenseres for det merarbejde, der vil være forbundet med en sag, hvor en køber bruger tilbagetrædelsesreglen. Udvalget har ikke fundet anledning til at gå nærmere ind herpå. Det beror på de for mæglersalærer gældende regler, hvordan mæglerne skal kompenseres for eventuelt merarbejde.

Det er ikke helt ualmindeligt forekommende, at en sælger samtidig med salget, eller dog inden der er gået en uge efter slutsedlens underskrivelse, køber en anden ejendom. Indførelsen af en tilbagetrædelsesret vil formentlig i praksis betyde, at sælgeren søger at udskyde et sådant nyt køb, til fristen er udløbet. Udvalget mener imidlertid ikke, at tilbagetrædelsesretten vil være nogen absolut hindring for, at sælgeren foretager en hurtig handel om et nyt hus. Ophæves den første handel, har sælgeren mulighed for selv at gøre tilbagetrædelsesretten gældende vedrørende sit eget køb. Er købesummen her højere, vil den nedenfor omtalte godtgørelse på 1/2% overstige den godtgørelse, sælgeren vil modtage fra køberen i den første handel. Denne risiko må sælgeren i den første handel løbe, hvis han ikke ønsker at vente med selv at købe, indtil **tilbagetrædelsesfristen** er udløbet.

Det er således muligt at udforme tilbagetrædelsesreglerne på en sådan **måde**, at deres blotte eksistens ikke vil stille sig hindrende i vejen for, at parterne i en kort fristperiode foretager sig alle normale dispositioner i forbindelse med ejendomshandelen. Alle de handler, hvor der ikke bliver tale om at udnytte tilbagetrædelsesretten, vil således ikke på nogen mere konkret måde blive påvirket af rettens indførelse.

C. Vil en tilbagetrædelsesret føre til uhensigtsmæssige handelsnormer?

Udvalget har drøftet, om indførelse af en tilbagetrædelsesret vil medføre, at det ikke længere som i hidtidigt omfang bliver muligt for en køber at opnå aftale om "at have en ejendom på hånden" en vis tid, inden slutsedlen underskrives, eller at handelen - en vis tid efter slutsedlens underskrift - kan fragås, hvis f.eks. køberens advokat har indsigelser. Eksistensen af en almindelig tilbagetrædelsesret kan gøre det vanskeligere for en køber at argumentere for sådanne specielle klausuler, så han derved i givet fald undgår at betale nogen tilbagetrædelsesgodtgørelse. Det er dog vanskeligt at sige noget nærmere om, i hvilket omfang en køber også under en ændret retstilstand vil kunne gennemtrumfe en sådan særlig klausul, idet dette vil være meget afhængigt af, hvorledes ejendomsmarkedet er på aftaletidspunktet. Selv om det imidlertid må antages, at en almindelig tilbagetrædelsesret vil gøre de særlige klausuler sjældnere, må det samtidig erindres, dels at det kun er i de færreste sager, sådanne klausuler er anvendt, dels at disse klausuler ofte kun har givet en køber begrænsede muligheder for at komme ud af en handel, jfr. nedenfor under pkt. 2.3.a., side 56.

På denne baggrund er den mulige indskrænkning i anvendelse af de hidtidige forbeholdsklausuler ikke noget afgørende argument imod indførelse af en almindelig tilbagetrædelsesret.

Som nævnt side 24 ff omtalte tinglysningsudvalget den øgede risiko, der med en fortrydelsesregel vil være for, at en spekulant køber en ejendom ud fra en forventning om at kunne videresælge den med fortjeneste. Hvis hans forventninger vi-

ser sig ikke at holde, kan han blot påberåbe sig fortrydelsesretten.

Nærværende udvalg (bortset fra Ib Bjørnbirk) mener imidlertid ikke, en tilbagetrædelsesret i særlig grad vil indbyde til spekulation, blot fristen bliver tilstrækkelig kort og godtgørelsen tilstrækkelig følelig. Hertil kommer, at en ejendomsspekulant må give urigtige oplysninger for overhovedet at kunne påberåbe sig den tilbagetrædelsesret, der i givet fald alene vil blive udformet med henblik på beskyttelse af personer, der køber ikke-erhvervsmæssigt.

Størst tvivl er kommet til udtryk i forbindelse med udvalgets overvejelser af, om en tilbagetrædelsesret på en illoyal måde vil kunne udnyttes af købere til at opnå en genforhandling af de vilkår, som oprindeligt var aftalt.

Når en slutseddel er underskrevet, vil sælgeren naturligvis indstille sine **salgsbestræbelser**. Hvis køberen efter nogle dages forløb udnytter en tilbagetrædelsesret, vil det salgsarbejde, der allerede er udført, være uden værdi i det omfang, andre køberemner har tabt interessen i mellemtiden. Hvorvidt dette i en konkret sag faktisk vil være situationen, kan ikke på forhånd fastslås, idet det i høj grad vil afhænge af det aktuelle ejendomsmarked. Men må man begynde forfra med annoncering, vil de ofte meget betydelige beløb, der allerede har været anvendt til annoncering, være spildt, og et godtgørelsesbeløb af den størrelsesorden, udvalget opererer med (1/2 pct. af handelsprisen), kan vise sig ganske utilstrækkelig til blot at dække annonceringen. Udover eventuelle udgifter til sine sagkyndige og nye annonceudgifter vil sælgeren også kunne lide et rentetab og kurstab i tiden, indtil ejendommen på ny bliver solgt. Sælgeren vil i en sådan situation derfor kunne have en klar økonomisk inte-

resse i, at tilbagetrædelsesretten ikke bliver udøvet.

Køberen kan udnytte en sådan situation til under trussel om at udøve tilbagetrædelsesret at kræve slutsedlens vilkår genforhandlet med henblik på nedsættelse af købesummen eller en ændring af andre vilkår, som det ikke har været muligt at få gennemført som led i de oprindelige forhandlinger.

Som nævnt vil de eventuelle konsekvenser af en tilbagetrædelsesret være bestemt af det aktuelle ejendomsmarked. Er det sælgers marked, vil der være store muligheder for, at køberemner, der er registreret under det forudgående salgsarbejde, fortsat er interesserede. Omvendt vil køberen, der har købt på rimelige vilkår, ikke have nogen særlig effektiv trussel i en eventuel påberåbelse af en regel, der giver ham ret til at fragå handelen mod betaling af en godtgørelse.

I et udpræget købers marked står køberen i forvejen i en situation, hvor han kan forhandle sig frem til fordelagtige vilkår - herunder få ejendommen "på hånden" - fordi det karakteristiske for købers marked er, at der ikke er flere købere, der er interesseret i den samme ejendom til den tilbudte pris. Køberen vil i sådanne tilfælde næppe opnå nogen yderligere styrkelse af sin forhandlingsposition ved først at underskrive en slutseddel og derefter nogle dage efter kræve genforhandling.

I et nogenlunde neutralt marked kan det derimod ikke udelukkes, at en sælger under trussel om købers tilbagetræden i forbindelse med en genforhandling kan blive presset til at sælge for en pris, der ligger i underkanten af, hvad der efter markedet er rimeligt. Dette må imidlertid sammenholdes med de situationer, hvor en køber på grund af ukyndighed har skrevet under på en slutseddel, hvis vilkår er for dårlige.

Udvalgets flertal finder det utvivlsomt, at det helt overvejende vil være i sådanne situationer, at køberens rådgiver vil råde ham til at søge genforhandling. Er købsvilkårene rimelige, således at køberen reelt ønsker at vedstå handelen, vil risikoen ved at gøre tilbagetrædelsesretten gældende, være for stor.

Der ses derfor ikke at være nogen nærliggende risiko for, at en fortrydelsesregel vil fremme u hensigtsmæssige handelsnormer. Selve den omstændighed, at tilbagetrædelsesretten i et vist omfang må forventes brugt til at opnå genforhandling af en handel, kan ikke betegnes som en utilsigtet negativ virkning. Tværtimod er det blot konsekvensen af, at der gives køberen en adgang til gennem fagkyndig bistand at undgå en handel, der ikke vil virke rimelig overfor ham.

d. Virkningen i tilfælde, hvor der gøres brug af tilbagetrædelsesretten.

Det er klart, at i de tilfælde, hvor køberen faktisk gør brug af tilbagetrædelsesretten, vil dette indebære tidsspilde og gene for sælgeren. Hvor store ulemperne vil være, afhænger af, i hvilket omfang sælgeren allerede har disponeret på grundlag af den indgåede aftale. Spørgsmålet er derfor, om tilbagetrædelsesreglerne bør udformes på en sådan måde, at sælgeren afskæres fra i fristperioden at foretage visse videregående dispositioner, eller omvendt, at visse videregående dispositioner fra sælgerens side bør medføre, at køberen ikke længere kan gøre tilbagetrædelsesretten gældende.

Spørgsmålet om sælgerens køb af en anden ejendom er behandlet ovenfor.

Udvalget har overvejet om det forhold, at sælgeren er fra-

flyttet ejendommen i **fristperioden**, skulle hindre køberen i at gøre tilbagetrædelsesretten gældende. Sælgerens fraflytning, så hurtigt efter slutsedlens indgåelse, vil imidlertid oftest være planlagt før det skete salg, således at den vil have fundet sted under alle omstændigheder. Man har derfor ikke fundet at burde afskære køberens tilbagetrædelsesret på grund af sælgers fraflytning. Det spiller herved også ind, at sælgeren i givet fald ved at arrangere en sådan fraflytning kunne omgå købers tilbagetrædelsesret.

Det er i det hele taget udvalgets opfattelse, at indførelse af en tilbagetrædelsesret for køberen ikke må indebære, at der lægges retlige bindinger på parterne i det overvejende antal tilfælde, hvor udøvelsen af tilbagetrædelsesretten ikke har nogen aktualitet. I de tilfælde, hvor tilbagetrædelsesretten faktisk udøves, må køberen til gengæld svare sælgeren en form for erstatning. Den situation, man herved har for øje, er den, hvor det drejer sig om en privat sælger. Der er ikke samme behov for at indrømme en erhvervsdrivende sælger, der har mulighed for i sin arbejdstilrettelæggelse og prisfastsættelse at tage hensyn til den mulighed der er for, at en tilbagetrædelsesret vil blive gjort gældende, nogen erstatning. Der kan herved også henvises til, at der ikke i forbindelse med den fortrydelsesret, typehusfabrikanter indrømmer køberne, anvendes nogen erstatningsregel, jfr. nedenfor side 56. Indrømmelse af en tilbagetrædelsesret indgår her i den almindelige markedsføring.

Af retstekniske grunde bør man undgå en erstatningsregel, der gøres afhængig af, hvilke konkrete tab og ulemper sælgeren påføres. Derimod bør der fastsættes en godtgørelse til private sælgere. Udvalget foreslår, at godtgørelsen fastsættes til 1/2% af købesummen. En regel i overensstemmelse hermed findes i § 5 i det nedenfor udformede lovudkast.

En sådan godtgørelse vil på rimelig måde modvirke, at en køber, der allerede på det tidspunkt, hvor han indgår aftalen med den private sælger er i alvorlig tvivl om, hvorvidt han ønsker handelen gennemført, alligevel indlader sig på denne. Det kan som tidligere nævnt ikke afvises, at der kan forekomme situationer, hvor udnyttelse af en tilbagetrædelsesret vil påføre en sælger, der må begynde forfra med annoncering, større udgifter end svarende til 1/2% af den aftalte købesum. Sådanne situationer kan imidlertid ikke undgås, når godtgørelsesreglen fastsættes ud fra en gennemsnitsbetragtning. Og der er lagt vægt på, at man ikke fastsætter så høj en godtgørelse, at tilbagetrædelsesrettens praktiske betydning udhules. Det spiller ved vurderingen også en rolle, at i de tilfælde, hvor sælgerens salg af ejendommen ikke vil udløse indkomstskat, vil heller ikke godtgørelsesbeløbet være skattepligtig indtægt. Og at sælgeren i de tilfælde, hvor fortjeneste eller tab over ejendoms-handelen indgår i indkomstskattegrundlaget, vil kunne fradrage samtlige udgifter i forbindelse med den handel, der på grund af køberens tilbagetræden ikke blev gennemført. Omvendt vil føleligheden af godtgørelsesbeløbet for køberen forstærkes af, at det som vedrørende en ikke-erhvervsmæssig handel aldrig vil være fradragsberettiget.

Selv om det vil indebære ulempe for sælgere, der kommer ud for at en køber gør brug af tilbagetrædelsesretten, mener udvalgets flertal (alle bortset fra Ib Bjørnbirk) herefter, at disse ulemper vil være af underordnet karakter sammenholdt med de klare fordele, der vil være forbundet med, at køberen ikke er definitivt bundet af underskriften på slutsedlen, men har retligt grundlag for at komme ud af en handel, som den efterfølgende rådgivning viser, han ikke burde have indladt sig på. På denne baggrund skal det herefter un-

dersøges, om et sådant retligt grundlag kan tilvejebringes på anden måde end gennem præceptiv lovgivning.

### 2.3. Eventuelle alternativer til en præceptiv lovgivning.

a. Under den gældende retstilstand er parternes nærmere aftale ikke bundet til nogen bestemt form. Det må antages, at aftaler om tilbagetrædelsesret og lignende ordninger allerede nu indgås i forskellige former, der går fra mundtlige aftaler til skriftlige vilkår i slutsedlen. Vilkåret kan være udformet som en direkte tilbagetrædelsesret, men kan også optræde som et forbehold i kontrakten om, at købers rådgiver (advokat, pengeinstitut) skal godkende aftalen eller dele af denne. Ovenfor side 36 f er refereret en af Advokatrådet foretaget undersøgelse af sådanne klausulers udbredelse.

Et eksempel på en direkte tilbagetrædelsesret findes i SL 77 (Salgs- og leveringsbetingelser for typehuse), der er en fortsat gældende standardkontrakt udfærdiget af den daværende typehusforening. § 1, stk. 3 - som affattet i 1982 - har følgende ordlyd:

"Bygherren er berettiget til ved meddelelse til entreprenøren i anbefalet brev, som er entreprenøren i hænde senest 8 dage efter entreprisekontraktens indgåelse, at annullere den indgåede aftale. Der tilkommer i så fald ikke entreprenøren nogen erstatning, godtgørelse for udlæg eller andet."

I andre ejendomshandler forekommer det, at der tages forbehold i slutsedlen om en rådgivers godkendelse. Retspraksis synes i .lidlertid at have fortolket disse forbehold ret konkret.

I tilfælde, hvor der efter køberens anmodning i slutsedlen



er optaget en bestemmelse om at køberens advokat skal godkende "slutsedlens juridiske indhold" er det således antaget, at køberen var uberettiget til at hæve handelen på grund af advokatens indsigelse mod prisen.

I en afgørelse refereret i UfR 1983, side 224, fandt Østre landsret, at klausulen "med forbehold for advokats godkendelse" i en slutseddel om køb af ejerlejlighed ikke dækkede køberens forudsætning om at kunne overtage et kælderlokale i ejendommen.

I UfR 1984, side 471 H, havde køber under sin underskrift på slutsedlen tilføjet "med forbehold af advokat NN's accept". Køberen ønskede ikke at vedstå handelen, da han ikke kunne anvende ejendommen som forudsat. Højesteret frifandt køberen for sælgerens erstatningskrav med følgende begrundelse: "Indstævnte underskrev efter råd fra sin advokat slutsedlen med udtrykkeligt forbehold om, at den blev accepteret af advokaten. Dette generelle forbehold, som efter sagens oplysninger var velbegrundet, findes der ikke grundlag for at fortolke indskrænkende . . . ."

b. En tilbagetrædelsesret kunne - eventuelt som led i en større regulering af parternes aftaleforhold - optages i en særlig formular, der skulle anvendes ved køb af fast ejendom, og således, at tilbagetrædelsesretten ikke kunne fraviges ved parternes aftale. Denne særlige formulartvang kendes fra pantebreve i fast ejendom, men er her til dels begrundet i andre hensyn end debitorbeskyttelsen.

c. Udvalget har også overvejet, i hvilket omfang aftalelovens ugyldighedsregler - herunder navnlig § 36 - kan antages at give en køber mulighed for at komme ud af en indgået ejendomshandel. § 36's krav om, at det skal være urimeligt

at gøre aftalen gældende, synes imidlertid at medføre, at den langt fra altid vil kunne anvendes i de situationer, hvor en **tilbagetrædelsesret** efter det ovenfor anførte ville være rimeligt begrundet. § 36 vil f.eks. ikke kunne anvendes i de situationer, hvor der intet er at bebrejde sælgeren, men hvor det alene er køberens vurdering, der - eventuelt efter nærmere undersøgelser af ejendommen eller juridisk rådgivning - skifter.

d. Efter at have drøftet de forskellige alternativer finder udvalgets flertal (alle bortset fra Ib Bjørnbirk), at en tilbagetrædelsesret bør fastsættes direkte ved lov, og at loven gøres beskyttelsespræceptiv. Det vil være unødigt kompliceret at gennemføre lovhjemmel for at påbyde anvendelse af en bestemt formular, der indeholder en tilbagetrædelsesret, og hensynet til reglernes effektivitet medfører, at man ikke kan anbefale en fakultativ ordning (d.v.s. en ordning, der kan fraviges af parterne ved aftale). En regel, der blot sikrer en rådgivers godkendelse af en handel, vil ikke være tilstrækkelig til at imødekomme det behov, der som tidligere anført er for, at en køber får mulighed for at træde tilbage uden noget særligt grundlag. Hertil kommer, at en sådan regel, der ikke knyttede rådgiverens stillingtagen til bestemte kriterier, ville åbne mulighed for, at rådgiveren blot efterkom køberens ønske om, at han skulle nægte at give sin godkendelse.

#### 2.4. Udvalgets resultat vedrørende en købers tilbagetrædel-

Udvalgets flertal (alle bortset fra Ib Bjørnbirk) finder herefter, at det vil være muligt at udforme særlige tilbagetrædelsesregler for en køber på en sådan måde, at retten kun vil blive udnyttet i de givetvis få tilfælde, hvor købe-

ren straks efter underskriften på slutsedlen oplever det som aldeles afgørende, at han kan komme ud af handelen igen. Sådanne regler vil ikke indebære nogen særlig ulempe for det store flertal af sager, hvor køberen er tilfreds, og tilbagetrædelsesretten derfor ikke vil blive gjort gældende. Det, der har givet anledning til de største overvejelser, er frygten for, at en tilbagetrædelsesret skulle skabe en utilsigtet normændring i retning af, at købere regelmæssigt udnyttede sælgeres frygt for omkostningerne ved på ny at skulle starte salgsbestræbelserne, til at opnå urimelige begunstigelser. Der henvises herom nærmere til side 52 f, hvor det også fremgår, at udvalgets flertal ikke mener, at denne risiko kan tillægges afgørende vægt over for fordelene ved en tilbagetrædelsesret. I de tilfælde, hvor en køber faktisk gør brug af retten, vil den skitserede godtgørelsesregel efter flertallets opfattelse betyde, at den eventuelle skadevirkning for sælgeren bliver af forholdsvis begrænset betydning overfor køberens manifesterede interesse i ikke at være bundet. Godtgørelsen foreslås af retstekniske og procesbesparende grunde ud fra en gennemsnitsbetragtning fastsat til 1/2% af købesummen. Man er opmærksom på, at en godtgørelse i en række tilfælde ikke vil dække sælgerens faktiske merudgifter til ny annoncering, rentetab o.s.v. Når man alligevel ikke foreslår en højere sats, skyldes det ønsket om ikke at udhule en tilbagetrædelsesrets praktiske anvendelighed. Flertallet kan herefter ud fra en samlet vurdering anbefale, at der gennemføres tilbagetrædelsesret for køberen i tilfælde, hvor en fast ejendom erhverves med henblik på ikke-erhvervsmæssig udnyttelse.

### 3. Sælgers tilbagetrædelsesret.

Der må ved overvejelserne om sælgerens tilbagetrædelsesret sondres mellem følgende situationer:

- a. Salget indgås af en erhvervsdrivende som led i dennes **erhverv**.
- b. Salget indgås eller formidles for sælgeren af en erhvervsdrivende.
- c. Salget indgås af en ikke-erhvervsdrivende sælger uden sagkyndig bistand.

Udvalgets arbejde ligger i forlængelse af de seneste års lovgivning på forbrugerområdet, og der er intet grundlag for at indskrænke aftalers bindende karakter i tilfælde, hvor salget indgås af en erhvervsdrivende (situation a).

Med hensyn til de tilfælde, hvor salget indgås eller formidles for sælgeren af en erhvervsdrivende (situation b), er der heller ikke noget særligt behov for en regel om tilbagetrædelsesret for sælgeren. Denne vil ikke alene modtage sagkyndig bistand under selve handelen, men vil typisk også i tiden forud være orienteret om retlige og økonomiske konsekvenser. Sælgeren og hans familie har typisk haft al mulig anledning til at gøre sig klart, hvad salget vil betyde.

Området for en regel om sælgers tilbagetrædelsesret måtte således i givet fald være de tilfælde, hvor salget indgås af en ikke-erhvervsdrivende sælger alene uden sagkyndig bistand (situation c). Sælger kan i disse tilfælde på en vis måde sidestilles med en "forbruger", og spørgsmålet er derfor, om der er behov for en lignende beskyttelse som for købers vedkommende. Det skal herved erindres, at det netop var sælgerens eventuelle interesse, der var grundlaget for tinglysningsudvalgets side 24 f omtalte overvejelser om en tilbagetrædelsesret. Det, man havde for øje, var situationer, hvor f.eks. landmænd uventet af "gårdslagtere" var blevet stillet over for tilbud om køb på vilkår, der indebar, at sælgerpantebreve blev mere eller mindre værdiløse. Tinglysningsudval-

get fandt ikke anledning til at foreslå en fortrydelsesregel, og heller ikke nærværende udvalg mener, der er noget udtalt behov for at indrømme sælger en sådan ret. I de forholdsvise sjældne tilfælde, hvor en sælger handler uden sagkyndig bistand, vil han normalt selv være godt orienteret. Sælgeren kender ejendommens tilstand, og hans yderligere behov for indsigt er indskrænket til særlige juridiske eller økonomiske tvivlsspørgsmål, herunder eventuelle skattemæssige konsekvenser af et salg. Det er muligt bl.a. gennem henvendelse til myndigheder eller brancheorganisationer at få sådanne spørgsmål belyst. Hvis man gennemførte, at sælgere, der ikke har haft sagkyndig bistand, fik en tilbagetrædelsesret, ville der således opstå mange afgrænsningsproblemer. For at undgå dette måtte man i givet fald indrømme sælgeren tilbagetrædelsesret i alle tilfælde, hvor han ikke havde haft bistand under selve salgsaftalens indgåelse. En sådan regel ville imidlertid være videregående end det reelle behov. Hertil kommer imidlertid, at det under udvalgets drøftelser navnlig fra advokatside er fremhævet, at en købers tilbagetrædelsesret reelt vil blive afgørende svækket, hvis den ikke kan gøres gældende på et tidspunkt, hvor sælgeren på sin side er bundet. Det er erfaringen, at en køber ofte først på det tidspunkt, hvor han ved, at han kan erhverve ejendommen, tør foretage de påkrævede undersøgelser og i det hele kan få den distance til forhandlingssituationen, der er nødvendig for at danne sig et reelt overblik over handelens konsekvenser. Udvalget er herefter ud fra en samlet vurdering kommet frem til, at man ikke vil foreslå nogen særlig tilbagetrædelsesret for sælgere. Man forudsætter herved, at de få tilfælde, hvor vilkårene, f.eks. pantebrevsvilkår, får et sådant indhold, at det bliver af afgørende betydning for sælgeren at kunne komme ud af en handel, som han har indladt sig på uden at kunne overskue konsekvenserne, på rimelig måde tilgodeses af aftalelovens § 36.

### III. Ib Bjørnbirks hovedsynspunkter.

#### 1. Fremgangsmåden ved gennemførelse af ejendomshandler.

Mindretallet kan i det væsentlige tilslutte sig den af flertallet givne beskrivelse af den typiske gennemførelse af en ejendomshandel, dog med følgende bemærkninger:

#### Vedrørende forhandlingsfasen.

Ejendomsmæglere/-handlere kan i dag via deres edb-udstyr umiddelbart indhente endeligt, bindende tilbud fra realkreditinstitutterne på ejerskiftelån, således at tvivl om ejerskiftelånets endelige størrelse og vilkår kan fjernes, allerede når slutsedlen underskrives.

I en årrække blev ejerskiftelån i énfamilie-ejendomme næsten **undtagelsesfrit** optaget som kontantlån, hvor det kontante lånebeløb blev fastsat endeligt af realkreditinstituttet allerede ved lånetilbuddet, hvorimod den ydelse, ejendommens ejer, d.v.s. køberen, skulle betale fremover, først var kendt, når renten for lånet kunne fastsættes. Renten kunne først fastsættes, når kursen var kendt for de obligationer, realkreditinstituttet skulle sælge, for at udbetale det tilsagte kontante beløb. I princippet kunne lånevilkårene således først endeligt fastsættes, når lånet blev endeligt berigtiget overfor realkreditinstituttet.

Fra 1. november 1985 er det ikke længere muligt at optage ejerskiftelån i énfamilie-ejendomme som kontantlån, men udelukkende som obligationslån. Herefter er det ydelsen (og obligationsbeløbet) på ejerskiftelånet, der fastsættes endeligt allerede ved lånetilbuddet. Når lånet er endeligt berigtiget, udleverer realkreditinstituttet det tilsagte beløb

i obligationer. Sælgeren kan herefter afhænde obligationerne, men han alene har risikoen for, om han herved kan opnå det kontantbeløb, han påregnede ved slutsedlens underskrivelse.

Den principielle forskel på kontantlån og obligationslån er således, at det ved kontantlån som udgangspunkt er køberen, der bærer risikoen for kursudviklingen på fondsbørsen for obligationer i perioden mellem slutsedlens underskrivelse (realkreditinstituttets lånetilbud) og lånets endelige berigtigelse. Ved obligationslån er det omvendt sælgeren, der bærer denne risiko.

Den risiko, der påhviler den ene af parterne, er i praksis løst på den måde, at den pågældende indgår aftale med et pengeinstitut om kurssikring. Hovedtanken bag denne ordning er, at der indgås aftale med pengeinstituttet om, at det straks sælger en post obligationer svarende til det tilbudte lån til dagens kurs. Samtidig forpligter kunden sig til at aflevere obligationerne fra lånet til pengeinstituttet, når lånet er endeligt berigtiget. Der er således nærmest tale om, at pengeinstituttet "udlåner" obligationerne.

Aftale om kurssikring kan således ikke indgås før der foreligger en slutseddel, der binder begge parter, medmindre man vil acceptere at aftalen om kurssikring i sig selv indeholder et hasardmoment.

På baggrund af ideen bag kurssikring, er det utopi at tænke sig, at pengeinstitutterne ved slutsedlens underskrivelse ville indgå aftaler om kurssikring, såfremt der indføres tilbagetrædelsesret, cf. nedenfor 3.IV.5.2. Bortset herfra ville pengeinstitutterne ikke kunne acceptere risikoen for omgåelse, derved at parterne "aftalte" at der skulle trædes tilbage, hvis kurserne steg i løbet af tilbagetrædelsesperioden, således at det pågældende pengeinstitut ville lide tab

på grund af parternes spekulation.

Vedrørende Advokatrådets undersøgelse af praksis ved ejendomshandler .

Advokatrådet har selv iværksat en undersøgelse af omfanget af advokaters medvirken ved ejendomshandler, se bilag 3 til betænkningen, hvorimod Dansk Ejendomsmæglerforening og Foreningen af Danske **Ejendomsformidlere** har ladet en undersøgelse foretage af et anerkendt analysefirma, se bilag 2 til betænkningen.

Det fremgår af bilag 2, side 161 at analysefirmaet i den undersøgelse, Dansk Ejendomsmæglerforening og Foreningen af Danske **Ejendomsformidlere** har ladet foretage, i alle tilfælde har kontaktet en voksen person, der har deltaget i **huskøbets** samlede beslutningsproces. Analysefirmaet har endvidere side 163-164 nøje redegjort for, hvorfor undersøgelsens totale resultat med de anvendte metoder er meget nøjagtig. Det er bemærkelsesværdigt, at ingen af de adspurgte gav udtryk for, at de havde fortrudt den indgåede handel. Dette er selvfølgelig ikke ensbetydende med, at der ikke senere vil kunne opstå problemer på grund af mangler m.v., men det er væsentligt i forbindelse med en diskussion om eventuel indførelse af tilbagetrædelsesret, da en eventuel frist herfor på tidspunktet for undersøgelsens foretagelse var udløbet for alle de adspurgte.

Advokatrådets rapport lider efter mindretallets opfattelse af den mangel, at det ikke er oplyst, hvorledes de deltagende advokater er udvalgt.

De i undersøgelsen deltagende advokater er anmodet om at opdele de seneste 50 indkomne slutsedler i en ikke nærmere angiven periode i 4 kategorier:



- I. Slutsedler uden forbehold om godkendelse af købers advokat
- II. Slutsedler med begrænset forbehold
- III. Slutsedler med ubegrænset forbehold
- IV. Slutsedler, hvor der er sket henvendelse til advokat inden underskrift.

Denne opdeling forekommer mindretallet mindre heldig, idet slutsedler i kategori IV også kan være omfattet af kategori I, II, eller III, uden at det fremgår af undersøgelsen i hvilket omfang dette har været tilfældet.

Det er ikke muligt at konstatere, hvorledes der i undersøgelsen sondres mellem København og Sjælland, ligesom det formodentlig har været advokatens kontoradresse - og ikke ejendommens beliggenhed - der har været afgørende for den geografiske placering af den enkelte ejendom, hvilket navnlig for københavnske advokater er af stor betydning.

Endelig omfatter undersøgelsen alene, om der har været indsat forbehold om godkendelse af advokat, og ikke om der har været indsat forbehold om godkendelse fra andre, f.eks. fra en bank eller fra en revisor.

Efter mindretallets opfattelse er det derfor ikke muligt at drage anden sikker konklusion fra Advokatrådets udtalelse, end at det formentlig er mere almindeligt i Københavns-området at rette henvendelse til en advokat før slutsedlen underskrives end i Jylland/Fyn, uden at det er muligt at angive nogen rimelig sikker procentvis fordeling.

Advokatens salær er uafhængigt af, om advokatens bistand også benyttes før slutsedlens underskrivelse. I øvrigt henleder mindretallet opmærksomheden på, at Advokatrådet - efter at undersøgelsen i 1984 blev foretaget - har iværksat en omfattende annoncekampagne for at få publikum til at henvende

sig til advokat før slutsedlen underskrives.

Vedrørende Industriministeriets bekendtgørelse nr. 973 af 18 december 1986 om ejendomsmægleres og ejendomshandlers virksomhed.

**Under** udvalgets arbejde har Industriministeriet i 1982 (og senere i 1986) revideret sin bekendtgørelse om ejendomsmægleres og ejendomshandlers virksomhed.

Ved den nye bekendtgørelse i 1982 er der fastsat en række skærpede krav til den information, en professionel ejendomsmægler/-handler skal give køberen, hvilke krav ikke alene var en kodificering af hidtidig praksis. Informationskravene efter bekendtgørelsen er strengere end i noget andet land. Det skal i denne forbindelse anføres, at den danske ejendomsmægleruddannelse ligger i et langt højere stade, end det normalt ses i andre lande. I Norge, hvor uddannelseskravene er lavere end i Danmark, foretager ejendomsmægleren hele be-  
rigtigelsen af ejendomshandelen, d.v.s. modtager hele købesummen, udfærdiger og tinglyser skøde, og repræsenterer såvel køber som sælger. Dette system har ikke givet problemer i Norge og overvejes ikke ændret.

I Dansk Ejendomsmæglerforenings blad "Ejendomsmægleren" **har** formanden for foreningen i april 1986 (53. årgang nr. 4) under overskriften "Samarbejde" udtrykt ejendomsmæglerens/-handlerens rolle således:

"Som ejendomsmæglerer lægger vi vægt på vor uafhængighed. Vor klient - sælgeren - betaler os for en ydelse: rådgivning i forbindelse med salg af bolig for opnåelse af et godt og sikkert resultat. Her er ikke koblet andre ydelser på - vi får betaling for varetagelse af sælgerens interesser. At standen så også har udviklet sig til, i forbindelse

med de første henvendelser fra potentielle købere også at - man kan kalde det **vederlagsfrit** - varetage rådgivningen for disse, er blevet en naturlig ting. Denne køberrådgivning behøver ikke nødvendigvis at blive misforstået - generelt går medlemmer af Dansk **Ejendomsmæglerforening** og den associerede forening ind for, at anbefale køberen at engagere en advokat for videre rådgivning samt udfærdigelse af de for tinglysning nødvendige dokumenter, såsom skøde m.v.

Dette gode og positive samarbejde mellem to branchers liberale erhvervsudøvere er sket gennem så mange år, at der er vundet hævd på dette i dagligdagen, et godt og uafhængigt samarbejde, hvor sælgers interesser primært varetages af ejendomsmægleren, og hvor køberens interesser med hensyn til bl.a. tinglysning m.v. varetages af den medvirken-  
de bestallingshavende advokat."

Efter mindretallets opfattelse er det ikke muligt uden en nøjere undersøgelse af bekendtgørelsens virkning i praksis at fastslå, om det efter bekendtgørelsens ikrafttræden er vanskeligt for en køber selv at få overblik over og forståelse for sin situation. En sådan undersøgelse foreligger imidlertid ikke. Mindretallet har under udvalgsarbejdet foreslået, at undersøgelsen blev iværksat.

På denne baggrund kan mindretallet ikke tiltræde flertallets udtalelse om virkningen af bekendtgørelsen.

## 2. Købers tilbagetrædelsesret.

### 2.1. Behovet for at indrømme tilbagetrædelsesret ved ejendomshandler.

En tilbagetrædelsesret ved ejendomshandler vil indebære afgørende ændringer i det normale aftalesystem. Indførelse af tilbagetrædelsesret bør derfor kun overvejes, såfremt der kan påvises - eller i hvert fald sandsynliggøres - et særligt, konkret og rimeligt behov herfor, som ikke kan afhjælpes på mindre indgribende måde.

Der er under udvalgsbehandlingen ikke fremkommet oplysninger af nogen art, som indicerer, at der skulle have været ønske om tilbagetrædelsesret i mere end ganske få ejendomshandler. Det er således ikke godtgjort, at en almindelig tilbagetrædelsesret skulle være påkrævet for at tilgodese parternes eller den ene parts interesser. Allerede af denne grund finder mindretallet, at tilbagetrædelsesret ikke bør indføres.

En køber, der har "fortruet" et ejendomskøb, vil iøvrigt kunne videresælge ejendommen, der ikke taber i brugsværdi, således som forholdet er for mange andre større anskaffelser.

Det bør i denne forbindelse anføres, at fremsættelse af et forslag til tilbagetrædelsesret ved køb af fast ejendom ikke har været gjort til genstand for officielle overvejelser i Norge, at et forslag herom er skrinlagt i Sverige, og at et forslag er forkastet i Finland uden at være fremsat i den finske rigsdag.

Handel med fast ejendom i England er pr. tradition væsentlig forskellig fra danske forhold. Et tinglysningssystem som det danske findes ikke, og mange ejendomme er end ikke registrerede. "Land registrate" er ikke offentligt tilgængelig.

ligt, og kun solicitors har adgang til at få visse oplysninger herfra. Det er således ikke muligt for en køber at skaffe sig nogen form for officielle oplysninger, end ikke navnet på ejendommens ejer.

Når en engelsk sælger har solgt sin ejendom (efter completion), er han uden ansvar for ejendommen, herunder også for eventuelle mangler.

En aftale "subject to contract" er ingen egentlig aftale, men blot udtryk for, at en person tilkendegiver, at han er interesseret i at købe/sælge den pågældende ejendom. Det er almindeligt, at en interesseret køber sender et brev til sælgers ejendomsmægler/-handler (chartered surveyor eller estate agent) om, at han er interesseret i at købe den pågældende ejendom til en bestemt pris, og hvis køberen samtidig anfører "subject to contract", er han ikke på nogen måde bundet af sit tilbud. På grund af de komplicerede regler er hovedreglen i øvrigt, at såvel køber som sælger begge er repræsenteret af såvel en chartered surveyor som af en solicitor, der begge betales af den pågældende part.

Der er i øvrigt for øjeblikket overvejelser i England om nye regler, hvor solicitors monopol på ejendomsoverdragelser ændres.

På grund af misbrug af "subject to contract" er der stigende tendens - også fra det offentliges side - til at sælge fast ejendom "by tender", hvor en bestemt formulering anvendes, således at køberen bliver bundet af sit købstilbud. Herudover sælges mange ejendomme i England på frivillig auktion.

De engelske regler og kutymen er med andre ord så vidt forskellige fra de danske, at en sammenligning ikke har meget formål.

2.1.a. En ejendomshandel er langt den største handel, en privat indlader sig på.

Et behov for **tilbagetrædelsesret** godtgøres ikke ved en henvisning til, at en ejendomshandel er langt den største handel, en privat indlader sig på.

Dette synspunkt ville også føre til, at der skulle indrømmes tilbagetrædelsesret i langt videre omfang end ved handel med fast ejendom. Afhængig af den enkelte families økonomi og særlige præferencer ville der også skulle indrømmes tilbagetrædelsesret ved køb af lystbåde. Afgrænsningen måtte skulle ske efter en vurdering af dispositionernes konkrete økonomiske betydning for køberen, og ikke en almindelig bedømmelse af, hvorvidt der er tale om opfyldelse af et "fundamentalt behov". Det forekommer derfor mindre konsekvent at foreslå tilbagetrædelsesret ved køb af en andelslejlighed og afvise tilbagetrædelsesret ved køb af en lystbåd.

Synspunktet om handelens størrelse ville iøvrigt med samme styrke kunne anføres for at indrømme tilbagetrædelsesret for såvel køber som sælger.

Iøvrigt viser erfaringerne fra de senere år, at køb og salg af fast ejendom ikke kun sker én gang for en familie. Mobiliteten på boligmarkedet er i dag så stor, at en ejerbolig skifter ejer ca. hvert 7. år. Det kan derfor forekomme mindre rimeligt skarpt at sondre mellem køberens og sælgerens interesser, da det med en til vished grænsende sandsynlighed kan forudses, at en køber i løbet af et ikke alt for langt åremål skal optræde som sælger, og dermed have modsatte interesser.

Der foreligger ingen oplysninger, der giver holdepunkt for antagelser om, hvorfor - eller i hvilket omfang - en køber fortryder en ejendomshandel. Som følge heraf finder mindre-

tallet ikke, at det er muligt - som af flertallet anført - at fastslå, at det "oftest (vil) være økonomiske årsager, der får en køber til at fortryde handelen".

Ejendomsmægler/-handlerorganisationerne har fastsat normkrav til deres medlemmer, hvorefter de skal tilbyde en køber at udarbejde et privat budget for ham til klarlæggelse af hans økonomiske situation efter et eventuelt køb. Rådgivningen fra ejendomsmæglere/-handlere er på dette punkt omfattende. Det skal her påpeges, at ejendomsmægleren/-handleren i mange tilfælde skal sælge den pågældende købers hidtidige bolig i forbindelse med købet. Eksempler på de anvendte formularer er optaget som bilag 4. Yderligere holder i hvert fald et pengeinstitut i dag åbent om søndagen for kunder, der ønsker at handle fast ejendom. På denne baggrund er det ejendomsmægler/handlerorganisationernes erfaringer, at køberne normalt altid har et sådant overblik over deres egen økonomiske situation, at der ikke er noget behov for tilbagetrædelsesret af denne grund.

#### 2.1.b. En fast ejendom som et individuelt gode.

Mindretallet er enig med flertallet i, at en fast ejendom kan betegnes som et individuelt gode. På den anden side må man som minimum kunne kræve af en køber, at han - inden han underskriver slutseddel - har gjort sig klart, om ejendommen opfylder hans individuelle behov og ønsker, ellers må han vente med at indgå aftalen, indtil han har gjort sig sin stilling klar. Køberens efterfølgende overvejelser om ejendommens individuelle **fremtrædelsesform** - efter at han har underskrevet slutsedlen - må således være sælgeren helt uvedkommende.

Hensynet til sælgeren må på dette punkt være helt afgørende, også fordi der ikke tidligere fra nogen side har været anført ønske om tilbagetrædelsesret på grund af ejendommens

individuelle fremtrædelsesform, og der kan næppe påvises noget konkret tilfælde, hvor denne problemstilling har været aktuel. I Forbrugerkommissionens betænkning III (738/1975), rekkommendation nr. 17, se ovenfor kapitel 2.4., der er den egentlige baggrund for nedsættelsen af et særligt udvalg om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, er ønsket om en vurdering af spørgsmålet om indførelse af tilbagetrædelsesret for køberen da heller ikke på nogen måde begrundet med køberens eventuelle ændrede vurdering af, om ejendommen opfylder hans individuelle ønsker og behov.

#### 2.1.c. Engangshandel mellem køber og sælger.

De forbehold om godkendelse af sagkyndige rådgivere, der i dag i ikke ringe omfang anvendes, vil formentlig forsvinde, såfremt der indføres en tilbagetrædelsesret for køberen. Det ville da også i givet fald indgå som et naturligt led i ejendomsmæglerens/-handlerens information af parterne, at køberen under alle omstændigheder ville kunne fortryde handelen mod at betale en godtgørelse. Sælgeren ville derfor ikke have nogen tilskyndelse til uden vederlag at give køberen en særlig godkendelsesfrist, hvis han kunne opnå betaling fra køberen for udnyttelsen af en eventuel tilbagetrædelsesret, da godkendelsesfristen i denne situation ville virke på samme måde som en eventuel tilbagetrædelsesret.

#### 2.1.d. Køberens benyttelse af professionel bistand.

Der findes efter mindretallets opfattelse ingen dokumentation for, at køberen af en fast ejendom i de fleste tilfælde ikke har professionel bistand til at overveje sine specielle interesser i forbindelse med handelens indgåelse. Tværtimod tyder den af ejendomsmæglerens/-handlerens organisationer gennemførte undersøgelse (bilag 2) på, at en køber normalt har bistand fra flere rådgivere.



Som anført ovenfor under 3.III.1. er Advokatrådets undersøgelse gennemført på en sådan måde, at man ikke kan uddrage entydige resultater af undersøgelsen, herunder fordi undersøgelsen intet viser om forudgående rådgivning fra f.eks. pengeinstitutter, revisorer og bygnings sagkyndige.

Det er - som anført ovenfor under 3.III.2.1.a. - ejendoms mæglerne/-handlerne erfaring, at flertallet af købere i dag har indhentet økonomisk rådgivning - herunder også fra advokat - inden slutsedlen underskrives. Pengeinstitutterne er da også - i modsætning til advokaterne - begyndt at konkurrere på rådgivningsmarkedet ved at holde åbent udenfor normal arbejdstid - om aftenen - og i særlige tilfælde også om søndagen. Det bemærkes, at rådgivere som advokater, revisorer og pengeinstitutter som alt overvejende hovedregel ikke har nogen rimelig baggrund for at vurdere, om den samlede årlige ydelse - og dermed ejendommens pris - for en ejendom er fastsat i overensstemmelse med markedsforholdene. Deres vurderinger vedrører derfor først og fremmest køberens personlige muligheder for at købe netop den pågældende ejendom.

Hertil kommer, at ejendomsmægler/handlerorganisationerne som anført har fastsat normkrav til deres medlemmer, hvorefter de skal tilbyde en køber at udarbejde et privat budget for ham til klarlæggelse af hans økonomiske situation efter et eventuelt køb. Denne service har en advokat for køberen ingen pligt til at vise.

Som anført under 3.III.1. er advokatsalæret ved ejendoms overdragelser af Monopoltilsynet fastsat således, at det også inkluderer bistand til køberen før og ved slutsedlens underskrift, uanset på hvilket stadium, der sker henvendelse til advokaten. Det reelle problem synes således at være at skabe tilskyndelse for de købere, der ikke allerede i dag søger bistand inden slutsedlens underskrivelse, til tidligst

muligt at søge den nødvendige bistand, navnlig under henvisning til, at dette kan ske uden yderligere udgifter. Som ovenfor anført har Advokatrådet da også gennemført en reklamekampagne herfor, uden at resultaterne heraf er kommet til udvalgets kundskab.

#### 2.1.e. Sagkyndig gennemgang af ejendommen.

Det er absolut ønskeligt, at køberen før slutsedlens underskrivelse har ladet foretage sådanne undersøgelser, at han er helt klar over ejendommens fysiske stand. Undersøgelser af denne art foretages da også allerede nu som et led i talrige ejendomsoverdragelser med sælgerens fulde tiltrædelse, bl.a. fordi en undersøgelse af ejendommen på grund af forsikringsselskabernes stadig mere restriktive praksis i mange tilfælde har nøje sammenhæng med spørgsmålet om ejendommens fremtidige forsikring mod angreb af svamp m.v.

Hvis man ønsker en procesbesparende effekt af en tilbagetrædelsesret, i og med at køberen får adgang til efter slutsedlens underskrivelse af lade ejendommen undersøge af en sagkyndig, bør man samtidig afskære køberen fra efter **fortrydelsesfristens** udløb at rejse krav mod sælgeren om forholdsmæssigt afslag for mangler, der burde være konstateret ved en sådan undersøgelse, der enten ikke måtte være foretaget eller være foretaget overfladisk.

En ubestemt adgang til ekspertundersøgelser efter slutsedlens underskrivelse vil iøvrigt kunne give anledning til uoverensstemmelser - og dermed virke processkabende - såfremt parterne ikke er enige om hvilke undersøgelser, der med rimelighed kan kræves foretaget.

En tilbagetrædelsesret vil under alle **omstændigheder** næppe virke procesbesparende med hensyn til konstaterede mangler, idet tilbagetrædelsesretten i sig selv vil kunne skabe et

nyt procesgrundlag. Konstateres der mangler vedrørende en ejendom i en eventuel tilbagetrædelsesperiode, kan køberen - hvis han iøvrigt mener at have indgået et godt køb - som af udvalgets flertal anført, vælge at fastholde købet og kræve erstatning af sælgeren.

Dette forekommer mindretallet stærkt stødende, da køberen efter flertallets argumentation jo netop ikke før han har indhentet de fornødne oplysninger om ejendommen kan vide, om han vil fastholde købet.

Hvis køberen måtte vælge at hæve købet på grund af konstaterede mangler - og manglerne ikke er betydelige - er der skabt grundlag for en proces. Sælgeren vil nemlig gøre gældende, at manglerne har været så uvæsentlige, at køberen ikke har kunnet hæve, men kun fortryde købet. Sælgeren vil derfor fremsætte krav om et godtgørelsesbeløb i anledning af tilbagetrædelsesrettens udøvelse.

Det reelle problem er derfor også på dette punkt at skabe tilskyndelse til at en ejendom undersøges af en bygningsgagkyndig inden slutsedlen underskrives.

Efter mindretallets ' opfattelse burde man derfor snarere overveje at indføre en ordning, hvorefter arkitekter og lignende kunne autoriseres til at udarbejde en rapport om en ejendoms bygningsforhold, således som det i dag sker vedrørende energiforhold. Autorisationen kunne betinges af, at den pågældende var tilsluttet en ansvarsforsikring. En sådan rapport ville kunne indhentes af sælgeren inden ejendommen bliver udbudt til salg, således at rapporten vedhæftes slutsedlen. Såfremt der senere bliver spørgsmål om mangler vedrørende ejendommen, skal sælgeren friholdes for mangler, der burde være konstateret i rapporten, hvorimod den sælger, der ikke har ladet udarbejde rapport, skal være ansvarlig for udbedringen af enhver mangel, der ikke var umiddelbart syn-

lig ved købet.

## 2.2. Modhensyn.

### 2.2.a. Brud på princippet om aftalers bindende virkning.

Mindretallet finder, at det almindelige og tungtvejende princip om aftalers bindende kraft har en altafgørende betydning, således at der må påvises væsentlige grunde for at tilsidesætte det.

Mindretallets synspunkt svarer på visse punkter nøje til den argumentation, der er fremført i Tinglysningsudvalgets "Redegørelse om økonomisk kriminalitet", afgivet den 8. marts 1974, citeret foran side 24 f. Tinglysningsudvalget, der først og fremmest overvejede fortrydelsesret for sælgeren, fandt at en fortrydelsesret ville "betyde et afgørende brud med en almindelig accepteret retsgrundsætning om aftalers bindende kraft, og (fortrydelsesret) bør derfor ikke gennemføres, medmindre meget afgørende hensyn taler herfor." I sin konklusion (betænkningen p. 12) anfører udvalget da også: "Det er Tinglysningsudvalgets opfattelse, at der skal tungtvejende argumenter til at gennemføre særregler på det aftaleretlige område specielt for fast ejendom."

Den tilsidesættelse af et fundamentalt aftaleretligt princip, der vil ske, hvis der blev indført tilbagetrædelsesret alene for køberen, kan efter mindretallets opfattelse ikke betegnes som en "retsteknisk forskydning" af, hvornår en aftale er kommet endeligt til eksistens, ligesom man efter almindelig sprogbrug ikke kan sige, at køberen har ejendommen "på hånden" i en tilbagetrædelsesperiode.

En tilbagetrædelsesret falder ind under det allerede i romerretten kendte begreb "haltende retsforhold" (negotium claudicans), hvor den ene part (sælgeren) kan tvinges til at

erlægge sin ydelse (ejendommen), hvis den anden part (køberen) opfylder fra sin side, medens det beror på denne anden parts (køberens) forgodtbefindende, om han vil erlægge eller ej. En sådan skæv balance mellem parterne har hidtil - bortset fra dørsalgslovens kapitel 3 og 4 - kun været anset for nødvendig i dansk lovgivning for at beskytte umyndige i retshandler, hvor den myndige part har været i ond tro, jfr. myndighedslovens § 43, stk. 2.

Begrebet "at have en ejendom på hånden" anvendes kun i tidsrummet indtil der er underskrevet en slutseddel. Den potentielle køber, der har en ejendom på hånden, har tilsagn om, at sælgeren i en aftalt periode ikke vil forhandle med andre interesserede købere, men den potentielle køber har ingen sikkerhed for, at han kan købe ejendommen, idet der endnu ikke er opnået enighed om salgsvilkårene.

#### 2.2.b. Virksomheden af en usikkerhedsperiode i tilfælde, hvor tilbagetrædelsesretten ikke udnyttes.

Hvis der indrømmes køberen tilbagetrædelsesret, vil sælgeren blive stillet urimeligt ringe, uanset om tilbagetrædelsesretten benyttes.

Som anført ovenfor under 3.III.1. har sælgeren - så længe ejerskiftelån alene ydes som obligationslån - risikoen for kursudviklingen på ejerskiftelånet i perioden fra slutsedlens underskrift til obligationerne udleveres ved lånets hjemtagelse. En eventuel tilbagetrædelsesret for køberen vil reelt fratage sælgeren hans mulighed for ved aftale med et pengeinstitut at sikre sig en fast obligationskurs, før fristen for tilbagetrædelse er udløbet. Dette indebærer, at sælgeren - før tilbagetrædelsesfristen er udløbet - ikke ved, hvor stort et kontant provenu han får ved handelen, og at han på grund af denne usikkerhed ikke i perioden har rimelig mulighed for selv at købe ny bolig. Det bemærkes i

denne forbindelse, at daglige kurssvingninger på obligationer af ikke ubetydelig størrelse har været sædvanlige i de seneste år, efter liberaliseringerne af kapitalmarkedet.

Hvis sælgerens erhvervelse af fremtidig bolig ikke er omfattet af en eventuel tilbagetrædelsesret, vil han være helt afskåret fra at disponere, før fristen er udløbet.

Længden af en eventuel frist for tilbagetrædelse vil derfor også være af betydning. Mindretallet finder ikke grundlag for i givet fald at ændre den af Forbrugerkommissionen foreslåede frist på 3 dage til 6 dage, idet hverdage forstås som hverdage excl. lørdage. En **tilbagetrædelsesfrist** vil efter flertallets forslag altid blive på 8 dage (incl. en week-end).

Flertallet har anført, at risikoen for hændelig skade på ejendommen i en eventuel tilbagetrædelsesperiode bør påhvile sælgeren. Efter mindretallets opfattelse er det af væsentlig betydning, om man herved samtidig har fastlagt datoen for den endelige overdragelse til datoen for fristens udløb. Overdragelsesdatoen kan være af afgørende betydning for begge parter. Ved flere ændringer af realkreditlovgivningen og skattelovgivningen og ved en række "kriselove" anvendes denne dato som skæringsdato. Sælgeren vil således efter flertallets forslag være ene om at bære risikoen for, hvad der måtte komme af særlige indgreb inden for en eventuel tilbagetrædelsesfrist.

De udgifter til bl.a. sagkyndig bistand, sælgeren har **haft**, inden en eventuel tilbagetrædelsesret benyttes, forudsætter flertallet erstattet med en særlig godtgørelse, der fikseres ud fra en gennemsnitsbetragtning. Udgifterne til den bistand, sælgeren eventuelt har haft fra advokat, revisor og ejendomsmægler/-handler, påkalder sig størst interesse i denne sammenhæng.

Flertallet anfører, at man går ud fra, at der ikke udløses sædvanligt ejendomsmægler/-handler- eller skødesalær. I sit lovforslag har flertallet præciseret dette ved at anføre, at sælgeren honorarmæssigt stilles som om ejendommen ikke var solgt. Flertallet er imidlertid formentlig ikke opmærksom på, at ejendomsmægler/-handlersalæret som det eneste honorar er rent resultatbetinget. Det anføres endvidere i de generelle bemærkninger, at "dette (ikke) udelukker, at mægleren kan kompenseres for det merarbejde, der vil være forbundet med en sag, hvor en køber bruger tilbagetrædelsesreglen". Eventuel honorering af revisorer og advokater omtales ikke. I denne forbindelse bør det nævnes, at det ikke helt sjældent sker - et enkelt sted i Jylland og i et enkelt sted i Nordsjælland endog helt systematisk - at ejendomme udbydes til salg for klienter af en advokat uden medvirken af egentlige ejendomsmæglere/-handlere. Advokater er i denne forbindelse ikke underkastet de for ejendomsmæglere/-handlere gældende regler og kan alene under ansvar overfor advokatmyndighederne frit fastsætte deres "ejendomsmægler/-handlersalær", uanset om ejendommen sælges under deres medvirken.

Uanset formuleringen af lovforslaget ligger det efter flertallets opfattelse uden for udvalgets muligheder, at gå nærmere ind på honorarreglerne for advokater og ejendomsmæglere/-handlere, men efter den ovenfor gengivne formulering synes det nærmest at tyde på, at man forestiller sig et symbolsk vederlag til ejendomsmægleren/-handleren, uden at man samtidig er opmærksom på, at sælgerens eventuelle advokat og revisor efter almindelige regler kan opkræve honorar efter tidsforbrug.

Hvis sælgeren skal stilles, som om ejendommen ikke var solgt, er der efter bekendtgørelse om ejendomsmægleres og ejendomshandlers virksomhed § 10, stk. 1, formentlig ingen hjemmel til at kræve ejendomsmægler/handlersalær af sælge-

ren, medmindre sælgeren opsiges en indgået kommissionsaftale, jfr. bekendtgørelsen § 10, stk. 4. Ejendomsmægleren/-handleren, der kan have udført et upåklageligt arbejde, får herefter ingen betaling for det allerede udførte arbejde, ikke en gang "et vist vederlag" som forudsat af flertallet. Det er i denne forbindelse en ringe trøst, at ejendomsmægleren/-handleren kan få normalt salær, hvis det er ham der senere igen sælger ejendommen, hvilket han ingen sikkerhed har for, medmindre han har indgået en skriftlig kommissionsaftale med sælgeren. Mindretallet finder det helt uacceptabelt at man, for at kunne reducere den godtgørelse, køberen skal betale for udøvelse af tilbagetrædelsesretten, ved lov søger fastlagt, at én - og kun én - af sælgerens rådgivere skal udføre sit arbejde uden betaling.

Resultatet af flertallets forslag er derfor, at vederlaget til ejendomsmægleren/-handleren for en underskrevet slutseddel forsvinder, medens sælgerens advokat, der endog i den konkrete sag samtidig kan have virket som ejendomsmægler/-handler, og sælgerens revisor kan opkræve honorar. Det er derfor nødvendigt også at tage detaljeret stilling til beregningen af honoraret til andre af sælgerens rådgivere end ejendomsmægleren/-handleren, for ikke at risikere en urimelig forskelsbehandling mellem egentlige ejendomsmæglere/-handlere på den ene side og advokater og revisorer på den anden side.

Efter mindretallets opfattelse kan der ikke fremsættes forslag om tilbagetrædelsesret før problemerne om honorering af sælgerens eventuelle rådgivere er løst, allerede fordi det ikke er muligt at fastsætte størrelsen af den godtgørelse for udøvelsen af tilbagetrædelsesretten, køberen skal betale, før man har kendskab til sælgerens positive udgifter.

Det er uden interesse at sammenligne den godtgørelse, sælgeren modtager, med den godtgørelse han eventuelt selv skal



betale, fordi han på grund af sin købers tilbagetrædelse føler sig tvunget til selv at fortryde sit eget nye ejendoms-køb. Den godtgørelse, sælgeren modtager, skal efter flertallets opfattelse (udelukkende) tjene til delvis dækning af de udgifter han selv bliver påført, ved at hans køber har udøvet tilbagetrædelsesret. Den godtgørelse, sælgeren selv bliver nødt til at betale, bliver således rent tab for ham.

Mindretallet finder herefter, at alene den usikkerhedsperiode, en tilbagetrædelsesfrist medfører, på afgørende måde vil påvirke samtlige ejendomshandler, bl.a. ved at kurssikringsaftaler ikke kan gennemføres inden fristens udløb. Samtidig vil usikkerhedsperioden afskære den fornuftige sælger fra selv at disponere. Der sker således en tilsidesættelse af sælgerens interesser, som der ikke findes rimelig baggrund for.

#### 2.2.c. Vil en tilbagetrædelsesret føre til uhensigtsmæssige handelsnormer?

Mindretallet henviser til sine bemærkninger ovenfor 3.III.2.1.c. om, at de nu anvendte godkendelsesklausuler må antages at falde helt væk, hvis der indføres tilbagetrædelsesret for køberen.

**Man kan** ikke med føje hævde, at godkendelsesklausuler kun har givet en køber begrænsede muligheder for at komme ud af en handel, hvis klausulen har været rimeligt formuleret, jfr. dommen i U. 1984, 471 (H) .

Allerede Tinglysningsudvalget omtalte risikoen for, at en spekulant ville underskrive en slutseddel og derefter udnytte en eventuel tilbagetrædelsesret, hvis hans forventninger om at kunne sælge ejendommen ikke viser sig at holde, se foran side 24 f. Praktiske erfaringer viser nemlig, at det ikke er helt usædvanligt, at ejendomme videresælges hurtigt

med fortjeneste på grund af liebhavermuligheder, som kun spekulanten har set. Denne argumentation finder mindretallet stadig aktuel, navnlig fordi flertallet efter sit lovforslag normalt vil pålægge sælgeren bevisbyrden for, at køberen er spekulant.

Det må - i overensstemmelse med Forbrugerkommissionens betænkning III (738/1975), se foran side 27-28 - befrygtes, at en tilbagetrædelsesret, selv med den af Forbrugerkommissionen foreslåede frist på 3 dage, vil kunne udnyttes af en køber til at opnå genforhandling af de ofte ret omfattende og nøje afstemte handelsvilkår, som oprindeligt er aftalt. Resultatet af de egentlige salgsforhandlinger er oftest resultatet af et kompromis mellem parternes oprindelige ønsker, hvor både sælger og køber har måttet bøje sig. Salgsforhandlingerne vil **fuldstændig** skifte karakter, hvis sælgeren ved, at køberen ikke er bundet af et kompromis og senere - legalt, men illoyalt - kan genfremsætte allerede opgivne krav. Det spiller i den forbindelse ingen rolle, om man generelt vil karakterisere ejendomsmarkedet i en bestemt periode som sælgers eller købers, afgørende er alene køberens konkrete overvejelser af, hvorledes han føler, sælgeren vil reagere på et konkret pres.

Det er herved også afgørende for mindretallet, at det for en advokat formentlig vil blive kutyme, at han - uanset den indgåede aftale - nærmest er forpligtet til at udnytte situationen ved at forlange genforhandling for at presse den allerede aftalte pris ned. Det skal i denne forbindelse erindres, at en advokat som altovervejende hovedregel ikke har nogen uddannelsesmæssig eller erfaringsmæssig baggrund for at vurdere, om den årlige ydelse - og dermed prisen - for en konkret ejendom er i overensstemmelse med markedsforholdene. Det er formentlig også kun i meget sjældne tilfælde, at en advokat overhovedet besigtiger den pågældende ejendom. I kriseårene 1980-82 så man da også flere tilfælde,

hvor et generelt advokatforbehold blev udnyttet til at søge den aftalte pris reduceret, ikke på grund af køberens økonomi, men fordi sælgeren var i en trængt situation, fordi han ikke har kunnet betale sine forpligtelser.

Ganske vist foreslås det, at sælgeren har krav på en standardgodtgørelse, såfremt han ikke vil acceptere ændringer i den allerede indgåede aftale, men sælgeren er alligevel bragt i en uholdbar situation, fordi risikoen for, hvornår ejendommen eventuelt kan sælges påny, alene er hans. Det spiller også en væsentlig rolle, at godtgørelsen vil blive foreslået så lav som 1/2% af den aftalte købesum, der i de fleste tilfælde vil være utilstrækkelig til alene at dække sælgerens direkte tab, jfr. nedenfor 3.III.2.2.d.

Det er i øvrigt gjort gældende, jfr. nedenfor 3.IV.5.2., at en sælger i de tilfælde, hvor der er flere interesserede potentielle købere, uanset salg til en af disse, også kunne sælge til en eller flere af de øvrige betinget af, at tilbagetrædelsesret gøres gældende i tidligere salg. Da sælgeren ved at anvende denne **fremgangsmåde** også er umiddelbart bundet i forhold til de øvrige, der har underskrevet slutseddel, vil der - således som flertallets lovforslag er formuleret - parallelt kunne løbe flere **tilbagetrædelsesfrister**, hvor de "senere" købere medens fristen løber ikke vil vide, om de har købt, selv om sælgeren er bundet. Disse købere vil derfor ikke få meget ud af deres tilbagetrædelsesperiode.

Værst vil det selvfølgelig kunne gå for den sælger, der allerede er i en tvangssituation, fordi han skal sælge sin ejendom, f.eks. på grund af forflyttelse, skilsmisse, arbejdsløshed eller fordi han har erhvervet sig anden bolig.

Er ejendommen begæret sat på tvangsauktion, vil sælgeren være endnu ringere stillet, fordi køberen normalt altid vil være bekendt med auktionsbegæringen. Efter de seneste æn-

dringer af tvangsauktionsreglerne tilstræbes det, at ejendomme sælges med sagkyndig ved almindeligt salg før auktionen afholdes, men det vil i givet fald ikke fremover være muligt at sælge en sådan ejendom i de sidste 8 dage før auktionen. I kriseårene 1981-82 var der over 10.000 tvangsauktioner over parcelhuse, ejerlejligheder og fritidshuse årligt. Havde man da yderligere haft tilbagetrædelsesret for køberen, ville mange sælgere formentlig have følt sig tvunget til at acceptere genforhandling med ringere salgsvilkår som resultat for overhovedet at få ejendommen solgt. Der er ikke megen grund til i denne situation at forbedre køberens retsstilling på bekostning af sælgerens.

Salgsformen frivillig auktion, hvor ejendommen sælges til den højstbydende efter offentligt bud, vil næppe kunne anvendes, såfremt der indføres tilbagetrædelsesret for køberen. Denne salgsform anvendes hyppigt ved det offentliges salg af fast ejendom samt ved salg fra døds- og konkursboer og ved opløsning af sameje i parforhold.

Mindretallet finder herefter, at tilbagetrædelsesret for køberen vil være stærkt fremmede for uhensigtsmæssige handelsnormer.

#### 2.2.d. Virkingen i tilfælde, hvor der gøres brug af tilbagetrædelsesretten.

Mindretallet finder, at en godtgørelse til sælgeren for udøvelsen af en eventuel tilbagetrædelsesret, bør fastsættes således, at den individuelle sælger får dækket samtlige de udgifter, der herved påføres ham.

Godtgørelsen bør derfor ikke fastsættes efter en gennemsnitsbetragtning, fordi der herved automatisk er indbygget et tab for adskillige sælgere. Dette tab kan ramme alle typer ejendomme - og dermed enhver sælger - helt vilkårligt.

Det er en ringe trøst for en sælger, der ikke har fået sine udgifter betalt fuldt ud, at en anden sælger har fået "overskud" ved betaling af godtgørelsen. Iøvrigt er der ikke for udvalget fremlagt nogen beregninger, der kan give baggrund for en fastsættelse af en "gennemsnitsgodtgørelse". Den af flertallet foreslåede godtgørelse på 1/2% af købesummen hviler på et frit skøn.

Da det er køberens forhold alene, der medfører, at en eventuel tilbagetrædelsesret gøres gældende, er det ikke rimeligt, at køberen ikke selv skal bære det fulde tab. Hvis man af retstekniske grunde ønsker at fastholde, at der skal betales en fast godtgørelse, bør den fastsættes således, at det tilstræbes, at den altid vil give sælgeren fuld dækning. Herved vil nogle sælgere ganske vist automatisk få mere end fuld dækning af det faktiske tab, men da situationen som anført er opstået udelukkende på grund af køberens forhold, forekommer dette ikke urimeligt. Da en eventuel godtgørelse fastsat efter disse synspunkter vil blive større end den 1/2% foreslået af flertallet, vil alene størrelsen af godtgørelsen iøvrigt til en vis grad fratage køberen interessen i på illoyal måde at søge de aftalte vilkår genforhandlet.

Efter mindretallets opfattelse bør en fast godtgørelse indebære, at sælgeren får dækning for sine eventuelle, rimelige udgifter til sagkyndig bistand, nye annonceudgifter, rentetab og øvrige udgifter i en skønnet periode. Ved et renteniveau på 12% koster det sælgeren 1/2% af ejendommens værdi i rentetab at ligge med en ejendom i 14 dage. Hertil kommer, at alle tidligere afholdte udgifter i mange tilfælde vil være spildt, idet salgsarbejdet skal starte forfra.

Mindretallet finder derfor, at godtgørelsen for udøvelsen af en eventuel tilbagetrædelsesret bør fastsættes til et væsentligt højere beløb, men den endelige størrelse af godtgørelsen kan imidlertid - som anført ovenfor under

3.III.2.2.b. - ikke fastsættes, før spørgsmålet om størrelsen af honorar til ejendomsmægler/-handler, eventuel advokat og revisor og lignende er endeligt afklaret.

Mindretallet kan ikke tiltræde flertallets bemærkninger om de skattemæssige konsekvenser for sælgeren af tilbagetrædelsesrettens udøvelse. Det er ikke uden videre givet, at en godtgørelse i almindelighed vil være skattefri, selv om afståelsen ikke udløser indkomstskat, hvis godtgørelsen bl.a. tilsigter dækning af et **fradragsberettiget** rentetab. Dernæst har flertallet ikke taget stilling til, hvorledes en eventuel afståelse skal behandles skattemæssigt, såfremt sælgerens afståelse er omfattet af reglerne for særlig indkomst. Endelig kan man ikke i almindelighed antage, at samtlige udgifter i forbindelse med en handel, der på grund af køberens tilbagetræden ikke bliver gennemført, vil kunne fradrages i den skattepligtige indkomst, såfremt sælgerens afståelse af ejendommen er omfattet af reglerne om almindelig indkomst. Ejendommens driftsudgifter for tiden indtil ejendommen igen bliver solgt kan ikke uden videre fratrækkes (fuldt ud) i indkomsten. I øvrigt kan man her rejse det spørgsmål, om den sælger, der skal betale almindelig indkomst af en eventuel fortjeneste ved salget, i sin almindelige indkomst kan fradrage det tab, der let kan opstå, når man trækker udgifter til sagkyndig bistand fra godtgørelsesbeløbet.

Betydningen af skattereforens virkninger er ikke indgået i overvejelserne om størrelsen af en eventuel godtgørelse, der er fastsat inden skatteforliget blev indgået.

### 2.3. Eventuelle alternativer til en præceptiv lovgivning.

Det er som af flertallet antaget korrekt, at aftalelovens § 36 ikke vil kunne "anvendes i de situationer, hvor der intet er at bebrejde sælgeren, men hvor det alene er køberens vurdering, der - eventuelt efter nærmere undersøgelser af ejen-

doramen eller juridisk rådgivning - skifter". Men mindretallet finder, at der heller ikke er nogen rimelig grund til at indføre en særregel om tilbagetrædelsesret, der vil skade ejendomsomsætningen i sin helhed, for at beskytte et forsvindende lille antal uforsigtige eller uansvarlige købere. Disse køberes interesser ville man om fornødent kunne tilgodese på langt mere effektiv vis ved at tilskynde dem til at søge den nødvendige rådgivning, inden de skriver under på en slutseddel.

Efter nyere utrykt landsretspraksis kan man imidlertid også anvende aftalelovens § 39, 2. punktum, hvorefter en køber under særlige omstændigheder kan undgå at blive bundet, såfremt handlen ikke har virket bestemmende på sælgerens handlinger.

Østre Landsrets dom af 5. marts 1987 (13. afd. sag 98/1985):

Et ægtepar henvendte sig få dage før, deres hus skulle sælges på tvangsauktion, til en ejendomsmægler for at søge anden bolig. I løbet af få timer gennemførtes herefter handel om et hus, mægleren havde i kommission, og som ægteparret købte til overtagelse samme dag. Sælgeren fremskyndede sin allerede påbegyndte fraflytning ved straks at transportere de sidste af møblerne til sin nye bolig. Senere samme dag fik ægteparret i deres bank afslag på en anmodning om et lån til finansiering af købet, som banken fandt lå udenfor, hvad ægteparret økonomisk kunne magte. Straks næste morgen gav ægteparret - med henvisning til bankens standpunkt - pr. telefon mægleren underretning om, at de ikke kunne vedstå købet. Ejendommen blev herefter først solgt til anden side ca. 8 måneder senere, og sælgeren anlagde sag mod ægteparret med påstand om betaling af ca. 82.000 kr., der udgjorde hans tab. Landsretten fandt, at ægtefællernes telefoniske meddelelse om at handlen ikke kunne gennemføres, under de foreliggende omstændigheder, hvor sælgeren i tillid til den un-

derskrevne slutseddel blot havde fremskyndet afslutningen af en igangværende flytning, burde tillægges retsvirkning i overensstemmelse med aftalelovens § 39, 2. punktum, således at ægtefællerne blev frifundet. Landsretten lagde herved tillige vægt på, at der ikke var fremkommet oplysning om, at ægtefællernes adfærd - bortset fra hvad der fulgte umiddelbart af handelens annulation - havde sinket, fordyret eller på anden vis påvirket salget af ejendommen negativt.

Efter denne retspraksis beskyttes køberens væsentlige interesser, såfremt dette kan ske uden at sælgerens interesser samtidig tilsidesættes. Herved får diskussionen om indførelse af tilbagetrædelsesret ved særlig lov en anden dimension, hvor gennemførelse af flertallets forslag kræver en ganske særlig overbevisende argumentation. Det ægtepar, der var købere i den omtalte retssag, ville - såfremt flertallets forslag blev gennemført - formentlig være blevet nødt til at betale godtgørelse til sælgeren for tilbagetrædelse, mens de nu intet skal betale.

#### 2.4. Mindretallets resultat vedrørende købers tilbagetrædel-

Mindretallet finder ikke, at der er godtgjort noget behov for tilbagetrædelsesret for køberen. Det kan selvfølgelig ikke afvises, at der i helt enkeltstående tilfælde eventuelt kan påvises et behov, men dette behov er ikke nærmere dokumenteret. Derimod finder mindretallet, at alene den eventuelle eksistens af en fortrydelsesret vil kunne påvirke hele ejendomsmarkedet på meget uheldig måde.

Mindretallet finder, at køberens rimelige interesser er tilgodeset i tilstrækkeligt omfang ved aftalelovens § 36, hvorefter en urimelig aftale ikke kan gøres gældende, og ved den under 3.III.2.3. beskrevne landsretspraksis vedrørende aftalelovens § 39, 2. punktum.



Mindretallet kan ikke acceptere, at godtgørelsen til sælgeren for udøvelse af tilbagetrædelse efter et frit skøn af flertallet foreslås fastsat til kun 1/2% af købesummen - og ikke højere - ud fra "ønsket om ikke at udhule en tilbagetrædelsesrets praktiske anvendelighed". Afvejningen mellem sælgerens og køberens interesser bliver herved skæv, da det bliver sælgeren, der i givet fald kommer til at betale for køberens letsindighed.

Tilbagetrædelsesret kan efter mindretallets opfattelse ikke foreslås under henvisning til almindelige principper for senere års forbrugerlovgivning, der alene har tilsigtet at styrke forbrugernes stilling i forhold til professionelle næringsdrivende. I de situationer, der af flertallet foreslås omfattet af tilbagetrædelsesret, er sælger og køber i princippet begge forbrugere, således at forbrugersynspunkter ikke kan føre til, at man tilgodeser den ene parts interesser på den anden parts bekostning.

Efter mindretallets opfattelse er der herefter hverken baggrund eller mulighed for at udforme en regel om tilbagetrædelsesret for køberen, der på rimelig måde tilgodeser såvel sælgers som købers interesser, og mindretallet kan derfor ikke anbefale, at et lovforslag om ret til tilbagetrædelse for køberen gennemføres.

### 3. Sælgers tilbagetrædelsesret.

Efter mindretallets opfattelse bør hverken sælger eller køber indrømmes tilbagetrædelsesret.

Hvis man imidlertid finder, at køberen skal have tilbagetrædelsesret, kræver det efter mindretallets opfattelse en særlig stærk argumentation ikke at indrømme sælgeren samme ret, således at en undersøgelse ikke kan indskrænkes til, om sæl-

gerens behov tilsiger, at han også bør indrømmes tilbagetrædelsesret.

Mindretallet finder det ikke rimeligt at sondre mellem den situation, hvor sælgeren har anvendt professionel formidling ved salget og den situation, hvor han selv søger at sælge sin ejendom.

Hvis man accepterer, at en køber har ret til at træde tilbage, hvis han efter slutsedlens underskrivelse har ladet ejendommen undersøge af en bygningskyndig, og der herved er konstateret uheldige forhold, må sælgeren efter mindretallets opfattelse have samme ret til at træde tilbage. Det er ikke rimeligt, at køberen i denne situation mod sælgerens ønske skulle kunne fastholde handelen og kræve forholdsmæssigt afslag. Sælgerens økonomiske situation kan meget vel være så alvorlig, at han er tvunget til at blive boende i ejendommen og selv rette fejlene hen ad vejen. Oplysningerne om ejendommens stand kan meget vel komme som en lige så stor overraskelse for begge parter og har ingen forbindelse med, om sælgeren har anvendt professionel formidling ved salget. Man kan i denne forbindelse rejse spørgsmålet, om sælgeren efter den seneste landsretspraksis ville kunne påberåbe sig aftalelovens § 39, 2. punktum.

Som anført ovenfor afsnit 3.III.1. har sælgeren - medmindre han foretager kurssikring - i dag risikoen for kursudviklingen på ejerskiftelånet efter slutsedlens underskrivelse. Hvis kurserne udvikler sig ugunstigt bør også sælgeren kunne træde tilbage, således at han får mulighed for at afvente en gunstigere kursudvikling og derved undgå tab.

løvrigt finder mindretallet, at det bør indgå med stor vægt i overvejelserne på dette punkt, at Tinglysningssudvalgets undersøgelser, jfr. ovenfor side 24-26, som udgangspunkt netop havde overvejelser om, hvorvidt der bør indrømmes sæl-

geren - som den svage part - tilbagetrædelsesret. Tinglysningssudvalgets arbejde blev iværksat med henblik på bekæmpelse af økonomisk kriminalitet på baggrund af en redegørelse fra daværende statsadvokat Hervert Grell. Udvalgets arbejde omfattede overdragelse af fast ejendom i almindelighed og ikke alene "gårdslagtninger" og lignende. Udvalgets egentlige konklusion er da også mere generelt, "at der skal tungtvejende argumenter til at gennemføre særregler på det aftaleretlige område specielt for fast ejendom."

Efter mindretallets opfattelse er det i strid med erfaringerne fra det praktiske ejendomsmarked, at en køber - således som det er anført af flertallet - "ofte først på det tidspunkt, hvor han ved, at han kan erhverve ejendommen, tør foretage de påkrævede undersøgelser, og i det hele kan få den distance til forhandlingssituationen, der er nødvendig for at danne sig et reelt overblik over handelens konsekvenser." Hvis man i denne forbindelse ville lægge vægt på "distance til forhandlingssituationen", kan dette synspunkt iøvrigt anføres med ganske samme vægt for at indrømme sælgeren fortrydelsesret.

Mindretallet finder herefter, at der ikke er baggrund for, at en eventuel fortrydelsesret for køber ikke også bør omfatte sælger.

#### IV. Børge Dahls uddybende bemærkninger.

Som begrundelse for sin tilslutning til flertallets standpunkt udtaler Børge Dahl i forlængelse af det foran i afsnit II af flertallet anførte følgende, som flertallet i øvrigt i det væsentlige kan tiltræde:

##### 1. Beskyttelse af boligforbrugeren som lovgivningsopgave.

1.1. Aftaler om køb eller opførelse af fast ejendom har hidtil været ulovregulerede. Udvalgets opgave er at fremkomme med forslag til en rimelig tidssvarende retsbeskyttelse for private forbrugere på ejerboligmarkedet i lighed med, hvad der er gennemført eller under forberedelse på andre områder.

De aftaleforhold, som herefter står i centrum i udvalgets arbejde, er aftaler om køb af enfamilieshus, ejerlejlighed, fritidshus m.v. og aftaler om opførelse af typehus eller anden bygning til beboelse m.v.

1.2. Der er, i henseende til den forbrugersynsvinkel, som udvalget skal anlægge i sine overvejelser over reguleringsbehov og -indhold, en afgørende forskel på forholdene ved erhvervelse af brugte huse m.v. og nye. Den, som i privat øjemed erhverver en bolig, vil i begge tilfælde optræde som "boligforbruger". På markedet for nye boliger vil dette i almindelighed ske i forhold til en erhvervsvirksomhed, et typehusfirma, udstykningsforetagende, entreprenør m.fl. Forbrugerbeskyttelse på dette område vil derfor være lig med køberbeskyttelse. På markedet for brugte boliger m.v. er forholdet et andet, idet aftale om køb her i almindelighed indgås mellem en privat sælger og en privat køber, d.v.s. to "boligforbrugere". Der kan derfor ikke på markedet for brugte boliger på samme måde som på markedet for nye sættes lighedstegn mellem forbrugerbeskyttelse og køberbeskyttelse,

men hensyn må bl.a. tages til den private sælgers ikke-kommercielle status og manglende mulighed for risikoudjævning over et antal ensartede transaktioner. I den forbindelse må det i øvrigt erindres, at hvad der er brugt, tidligere har været nyt, således at køberbeskyttelsen ved nye sikres opretholdt uanset ejerskifte.

1.3. Meget generelt beskrevet må målsætningen for en forbrugerbeskyttende lovgivning på området være at give grundlag for tilfredshed og tryghed i aftaleforholdene ved at hindre skuffelse og tab og ved i tilfælde af relevant skuffelse og tab at sikre vedkommende kompensation på en måde, som ikke blot fører til lige så relevant skuffelse og tab for en lige så uskyldig part uden bedre mulighed for at sikre sig mod eller pulverisere et sådant tab.

1.4. Erhvervelse af bolig vil i almindelighed være den største og mest vidtrækkende økonomiske disposition, private foretager. Samtidig vedrører den forhold af fundamental velfærdsmæssig betydning. Fejldisponering kan derfor få fatale konsekvenser.

Mulighederne for fejldisponering er imidlertid store. Dels drejer det sig om en disposition, som de fleste foretager en enkelt eller nogle få gange i deres liv, hvorfor der i det store og hele handles uden fornøden personlig erfaring. Dels er enhver bolig i en vis forstand unik - det er netop denne bolig eller dette projekt på denne grund, en beslutning angår. Samtidig er papirmængden og -indholdet foruden den relevante regulering vedrørende beskatning, realkredit, lokalplanlægning, boligens opførelse og indretning o.s.v. så omfattende og kompleks, at det er de færreste, som opnår fuldstændig indsigt til mindste detalje, forstår den fulde betydning af samtlige relevante regler og vilkår, er i stand til at afgøre, hvad der er væsentligt, hvad uvæsentligt, og som under bevarelse af overblik kan disponere optimalt i

stort som småt af aktuel eller potentiel betydning ud fra en klar analyse af egne behov og muligheder i forhold til markedssituationen. Sammenlignende markedsundersøgelser med udgangspunkt i den enkeltes behov og **muligheder** er en mere teoretisk end praktisk mulighed, fordi markedsudbuddet ændrer sig, mens en sådan undersøgelse foregår. Hvad der er til salg på et tidspunkt, er noget andet end det der er til salg på et andet tidspunkt, eftersom stort set ingen bolig er præcis mægt til en anden. Enhver, som optræder på boligmarkedet som potentiel køber, befinder sig i en presset situation, fordi der ikke er nogen sikker mulighed for - efter at have sonderet markedet yderligere, overvejet foreliggende muligheder o.s.v. - at kunne erhverve lige netop den bolig blandt flere mulige, som interessen på et tidspunkt måtte have koncentreret sig om.

1.5. I praksis opstår der da også adskillige problemer i kølvandet af de dispositioner, som private boligforbrugere træffer vedrørende erhvervelse af bolig. Der er betydelige kvalitetssikringsproblemer i nybyggeriet foruden problemer med den tidsmæssige styring. Antallet af retssager om mangler er stort. Adskillige boligkøb er endt med tvangsauktion. Eksemplerne på urimelige aftalevilkår i forbrugerombudsmandens arkiv er mange. O.s.v.

1.6. En lovgivning, som skal søge at forebygge sådanne problemer i overensstemmelse med målsætningen skitseret foran under 1.3., skulle gerne udgøre en sammenhængende, indbyrdes vel afstemt helhed. Der findes ikke ét enkelt universalmid-  
del.

Samtidig ville det være en fordel, om lovgivningsindsatsen prioriteredes således, at der i første række blev sat ind dér, hvor problemerne er størst eller lettest lader sig løse.

## 2. Boligforbrugersens rådgivere i forbindelse med erhvervelse.

2.1. Private boligforbrugere har et utvivlsomt behov for sagkyndig rådgivning og bistand i forbindelse med køb og salg af bolig m.v. vedrørende dispositionens økonomiske og juridiske implikationer samt dens genstands kvalitet.

2.2. Ved køb og salg af en eksisterende bolig mellem private vil der i almindelighed være involveret en ejendomsmægler eller -handler på sælgersiden og en advokat på købersiden. Udover rådgivning i videste forstand forestår ejendomsmægler/-handler det praktiske vedrørende salget, indtil en køber er fundet og slutseddel underskrevet af begge parter. Herefter - og ofte først da - kommer advokaten ind i billedet. Advokaten udarbejder skøde og eventuelle sælgerpantebreve i overensstemmelse med slutsedlen, besørger tinglysningen og udarbejder refusionsopgørelsen.

2.3. På markedet for nye boliger er forholdene mere sammensatte. I almindelighed vil der her på sælgersiden stå en erhvervsvirksomhed: et udstykningsforetagende, et **typehus**-firma, en entreprenør og/eller tilsvarende. I nogle tilfælde købes grund og byggeri af samme firma, i andre af forskellige firmaer, i atter andre købes grunden af en privat eller den ejes i forvejen. Købes grunden af en privat, vil parterne i almindelighed i denne handel være bistået som ved køb af en eksisterende bolig, jfr. foran under 2.2. Ejer forbrugeren grunden i forvejen, er det ikke sædvanligt, at forbrugeren bistås af særligt sagkyndige rådgivere. Købes grunden af vedkommende virksomhed, kan der på købersiden på tilsvarende måde som ved køb fra privat blive inddraget advokat, som imidlertid ikke nødvendigvis involveres i aftalen om byggeriet.

2.4. Bortset fra varmesyn/energikonsulent er det ikke sædvanligt, at der blandt handelens dokumenter er en teknisk

sagkyndig udtalelse som grundlag for en kvalitetsvurdering eller på sælgersiden inddraget teknisk sagkyndige. Det forekommer, men ikke hyppigt, at købere lader en teknisk sagkyndig foretage en gennemgang, i givet fald ofte først efter at slutsedlen er underskrevet.

2.5. I øvrigt vil private boligforbrugere i forbindelse med køb og salg af bolig i almindelighed konsultere deres pengeinstitut med henblik på at få dispositionen afstemt med økonomien i øvrigt, ikke mindst under selve handelstorløbet.

### 3. Fortrydelsesret og rådgivningsstruktur.

#### 3.1. De involverede erhvervsmæssige interesser.

Omsætningen på ejerboligmarkedet løber op i store tal og kan derfor også bære vederlæggelse for rådgivning og bistand til betydelige beløb. Samtidig er rådgivningsstrukturen et resultat af en historisk udvikling og udtryk for en tradition, som ikke nødvendigvis repræsenterer det optimale.

Denne tradition er forskellig fra land til land. Mens advokatbistand ved køb af fast ejendom her i landet af Advokatrådets formand i Advokaten 1985 side 366 omtales som "skødeområdet - vort økonomisk væsentligste område", forekommer det f.eks. i Sverige ikke i praksis, at advokater involveres i privates køb af fast ejendom. Omvendt er det i Sverige almindeligt, at ejendomsmægler sørger for en sagkyndig undersøgelse af ejendommen (til en pris af ca. 2.000 SKR).

På alle områder, hvor et udviklingsforløb har ført til en given branchestruktur, vil der være tendenser til brancheglidning og deraf følgende konkurrence. Dette gør sig også gældende på dette område. **Ejendomsmæglerne/-handlerne** skal efter bekendtgørelse nr. 973 af 18. december 1986 om deres virksomhed § 4, stk. 2, "bistå parterne og i videst muligt



omfang søge at tilgodese disses berettigede interesser". I en leder i Ejendomsmægleren april 1986 (53. årg. nr. 4), skrevet af formanden for Dansk Ejendomsmæglerforening, hedder det imidlertid, at "vi får betaling for varetagelse af sælgers interesser". Samtidig hedder det om forholdet til advokaterne, "at der er vundet hævde på dette i dagligdagen, et godt og uafhængigt samarbejde, hvor sælgers interesser primært varetages af ejendomsmægleren, og hvor køberens interesser med hensyn til bl.a. tinglysning m.v. varetages af den medvirkende bestallingshavende advokat".

En sådan branchestruktur og opgavefordeling - i overensstemmelse med traditionen, hvor advokatens bistand koncentrerer sig om det ekspeditions-mæssige - er ikke blot uhensigtsmæssig, jfr. nedenfor under 3.2., men vil også, hvis den fastholdes føre til, at "skødeområdet" ikke kan fastholdes som advokaternes "økonomisk væsentligste område". Som anført af Advokatrådets formand i Advokaten 1985 side 366 om dette område "må vi se i øjnene, at de traditionelle mere ekspeditionsprægede ydelser med tiden kan blive automatiseret og mere eller mindre overtaget af maskinerne. Før eller siden vil skødet som et dokument ændre afgørende form, nemlig når tinglysningen overgår til edb. Andre står på lur for at overtage vore ekspeditionsfunktioner som skødeskrivende advokater".

### 3.2. Forbrugerinteresser, rådgivningsbehov og papirgang.

Det er uden videre klart, at rådgivningsstrukturen på "skødeområdet", jfr. nærmere foran under 2.2., ikke er hensigtsmæssig i betragtning af, at slutsedlen er det juridisk bindende dokument. Kommer advokaten først ind i billedet, når slutsedlen er skrevet, bliver advokatens hovedopgave forbundet til det ekspeditionsprægede, hvis begrundelse er tradition og et teknisk forældet tinglysningssystem. Når mægleren primært varetager sælgerens interesser, og advokaten først

kommer ind i billedet på et tidspunkt, hvor det reelt er for sent at varetage køberens, imødekommes køberens behov for rådgivning og bistand ikke på en måde, som i muligt omfang tilgodeser en overordnet målsætning som opstillet foran under 1.3.

Det er prisværdigt, at advokaterne i de senere år har taget bestik af denne situation og - med Advokatrådets formands ord i Advokaten 1985 side 366 - "ikke alvorligt beklage(r), om selve skrivefunktionen og andre ekspeditions-mæssige opgaver bliver rationaliseret og lettet - for det vil give os mere tid til det, som er vor egentlige funktion i ejendomsberigtigelsen : Rådgivningsfunktionen". Ligesom sælgeren er rådgivet og bistået af en mægler før og ved aftalens indgåelse, bør køberen tilsvarende rådgives før han er endeligt bundet. I så henseende er det under de nuværende forhold nødvendigt, at køberen konsulterer advokat før slutseddel underskrives, hvad advokater nu også i annoncekampagner m.v. opfordrer til. (Når der i den forbindelse reklameres med, at "det ikke koster mere" at søge rådgivning, før slutseddel underskrives, og lade advokaten deltage i en afsluttende forhandling om dens vilkår, er det en sandhed med modifikationer. Ender det med en handel, er denne bistand inkluderet i det takstmæssige skødesalær. Ender det imidlertid ikke med en handel i det forhold, hvori rådgivning ydes, skal der betales særskilt honorar for bistanden).

Advokaterne nøjes ikke med sådan annoncering m.v., men søger at profilere deres rådgivningsfunktion som "den funktion, som ene af alle kan sikre købere og sælgere af fast ejendom en egentlig individuel forbrugerbeskyttelse ydet af klientens egen tillidsmand, hans advokat, som kun varetager hans interesser", jfr. Advokatrådets formand i Advokaten 1985 side 366. I annoncer m.v. fremhæves advokatmedvirken på såvel sælger- som køberside som det bedste system. Set fra et forbrugersynspunkt kan det imidlertid være at foretrække, at

sælgeren kan nøjes med én rådgiver, som præsterer et i alle henseender **fyldestgørende** og kvalitativt **tilfredsstillende** arbejde.

I denne forbindelse kan der i øvrigt være grund til at pege på, at der, ud fra et forbrugersynspunkt og helt uafhængigt af edb, ved køb af fast ejendom er et klart behov for en forenklet papirgang, for en begrænsning af dokumentantallet og for en højere grad af standardisering af og bredere, samfundsmæssig indflydelse på dokumenternes indhold gennem øget brug af formulartvang. I en brochure udgivet af Kreditforeningen Danmark i 1985 "Få det hele med og kom sikkert i hus - En brochure om, hvordan man kommer sikkert gennem en hushandel, om de mange papirer og hvor man kan hente hjælp og vejledning" hedder det bl.a.: "En hushandel vrimler med papirer, formularer og skrivelser". Heri ligger ingen overdrielse, men en invitation til rationalisering og forenkling. Som anført af Henning Skovgaard i Advokatbladet 1979 side 335 er der "ikke nogen fornuftig grund til at fylde omkring otte A 4-sider med lutter gentagelser af slutsedlens vilkår". Omvendt kan der også sættes spørgsmålstegn ved de slutsedler, som er "autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening og Dansk **Ejendomshandlerforening**", og som finder udbredt anvendelse. For det første må man spørge, om standardhandelsvilkår af afgørende betydning for begge parter skal "autoriseres" af lige netop disse organisationer. Dernæst kan der være grund til at se nærmere på dokumentets hele opbygning og indhold. De er alle formuleret i et unødigt vanskeligt tilgængeligt sprog. Adskillige vilkår er udformet på en sådan **måde**, at deres økonomiske og retlige betydning vil være vanskeligt gennemskuelig for de fleste. Nogle formuleringer lever videre i bedste velgående, selv om de retligt er indholdsløse.

Den eksisterende rådgivningsstruktur koncentrerer indsatsen om handelens økonomi og jura. Kvalitetsaspektet gøres der

alt for lidt ud af. De mange retssager om mangler viser, at dette er en væsentlig kilde til efterfølgende skuffelser, tab og tvister. Der er helt utvivlsomt brug for en slags "ejerskiftesyn" ved sagkyndige teknikere. Ligesom det ved køb og salg mellem private af en brugt bil er tilrådeligt i forbindelse med handelen at få bilen undersøgt på en FDM-prøvestation, er noget tilsvarende tilrådeligt ved køb og salg af en brugt bolig. Grundlaget for enhver ejendomshandel, hvori professionelle medvirker, burde være fremlæggelse af alle relevante oplysninger vedrørende ejendommens og handelens økonomi og jura samt ejendommens kvalitet med fornøden dokumentation. En bo-fakta-ordning for nye og brugte boliger kædet sammen med de økonomiske opstillinger gennem fastlæggelse af en udgiftsprofil for vedligeholdelse og reparation m.v. for vedkommende bolig ville utvivlsomt yde et væsentligt bidrag til at skabe overensstemmelse mellem forventninger og realiteter. Som det er i dag regner en privat sælger med at have solgt huset, som det er, og indretter sin økonomi i overensstemmelse hermed, mens den private køber forventer et hus, hvis kvalitet svarer til prisen m.v.

#### 4. Fortrydelsesret som forbrugerbeskyttelse for køber.

4.1. De forhold, der foran i afsnit II er fremført til støtte for en ret til tilbagetrædelse for erhververen, taler med styrke for indførelse af en sådan. For private involveret i et boligkøb er det afgørende, at den fornødne rådgivning ydes, før de forpligtes, således at de kan træffe deres endelige beslutning på et fuldt oplyst grundlag.

4.2. Den eksisterende rådgivningsstruktur og traditionerne for bistand medfører, at en sælger i almindelighed har udmærkede muligheder for at skaffe sig den fornødne rådgivning og få tilrettelagt det for handelen fornødne beslutningsgrundlag. Noget andet er, at der ikke hidtil har været tradition for, at sælger lader ejendommen gennemgå af en tek-

nisk sagkyndig med henblik på at dokumentere dens faktiske tilstand og derved beskytte sig selv mod senere mangelskrav.

4.3. Det er først og fremmest på købersiden, problemerne er. Ved køb af en ny bolig af en erhvervsdrivende i form af et byggeprojekt involveres ikke sædvanemæssigt en professionel rådgiver på købersiden, hverken før eller efter aftalens indgåelse. Foretages i forbindelse med et sådant køb køb af en grund m.v. involveres i almindelighed en advokat, men i mange tilfælde for sent, hvilket også gælder ved køb af en brugt bolig. Det står naturligvis køberen frit for på forhånd at alliere sig med en eller flere rådgivere, men ud fra et omkostningssynspunkt vil en køber måtte afstå fra at benytte rådgivere i relation til enhver boligmulighed, som gøres til genstand ikke blot for en overfladisk besigtigelse, men også for nærmere overvejelse. Og selv om interessen skulle have koncentreret sig om en enkelt, vil køberen ved at aktivere rådgiverindsats i relation til denne i form af byggesagkyndig og advokatmæssig gennemgang på et tidspunkt, hvor sælgeren ikke er forpligtiget, risikere at skulle afholde ikke ubetydelige omkostninger, fordi sælgeren, mens undersøgelser m.v. pågår, disponerer til anden side.

Alt i alt er der således ud fra et forbrugerbeskyttelses-synspunkt god grund til at give køberen ret til inden for en kort frist at træde tilbage fra en indgået aftale om køb af bolig med henblik på at sikre, at køberen i fred og ro kan indhente fornøden rådgivning og bistand. Som fremhævet af Anders Vinding Kruse i Berlingske Tidendes kronik den 7. november 1984 er det nu engang sådan, at "den familie, som efter lang tids søgen endelig finder et hus, som synes at være det helt rigtige med hensyn til indretning, have og beliggenhed, fristes meget let til at acceptere på stedet, og opdager først for sent, at købet indeholder nogle af de faldgruber, som her er blevet fremhævet". Og denne situation kan meget vel også forekomme ved bestilling af et typehus eller

indgåelse af andre byggeaftaler, hvor der i øvrigt af andre grunde, jfr. nedenfor i kapitel 4, er et yderligere behov for en fortrydelsesret.

4.4. De undersøgelser, som Advokatrådet og Dansk Ejendoms-mæglerforening har foretaget - omtalt foran side 35 f og optrykt som bilag til denne betænkning - er uden synderlig interesse i denne sammenhæng. Ingen af undersøgelserne kan nemlig tages til indtægt for andet og mere end nogle tendenser og forhold, som stemmer overens med almen praktisk erfaring. Som Advokatrådets undersøgelse har været tilrettelagt og er rapporteret, kan der ikke tillægges de konkrete tal andet end retningsgivende betydning, hvorved bemærkes, at det stemmer med praktisk erfaring, at det er mere udbredt i Københavns-området at gå til advokat, før slutseddel underskrives, end udenfor. Hvad den af Dansk Ejendomsmæglerforening foranstaltede undersøgelse angår, kan denne på ingen måde dokumentere, at der ikke skulle være behov for en fortrydelsesret, fordi "alle huskøbere er tilfredse", anderledes leder i **Ejendomsmægleren** 1985 nr. 5 med overskriften: "De fortryder ikke". Undersøgelsen omfatter kun 60 personer. Den er foretaget i foråret 1985 blandt familier, som havde købt hus i 1984, altså på et tidspunkt, hvor overtagelse er sket relativt kort tid forinden, og hvor problemerne ikke nødvendigvis har meldt sig (mangler, forfaldsklausuler i pantebreve, lokalplanrealisering o.s.v.). Som undersøgelsen har været tilrettelagt, er det ikke givet, at svarpersonen i husstanden har været den relevante at spørge. Og hvad tilfredsheden angår, fremgår det, at 11 ud af 60 har været mere eller mindre utilfredse med den rådgivning de fik. Af disse 11 anker 1 over advokaten, 8 over mægleren. Næsten 20% utilfredse, hvoraf de fleste udtrykkeligt angiver mægler som årsag, er jo ikke det samme som fuld tilfredshed. Tværtimod må det da give anledning til overvejelse, at så mange købere udtrykker utilfredshed med mæglerne. I den forbindelse kan der også henvises til en forbrugerundersøgelse gennemført af

Berlingske Annoncecenter i samarbejde med AIM "Forbruger 86, Bolig-Markedet" side 90 f, hvoraf fremgår, at blandt dem, som i HT-området bor i eget hus, ejerlejlighed eller andelsbolig, og som har benyttet ejendomsmægler/-handler, er 16% utilfredse, heraf 9% meget utilfredse. I øvrigt er tendensen i mæglerundersøgelsen med hensyn til, hvornår advokat kommer ind i billedet, den samme som i Advokatrådets.

#### 5. Fortrydelsesret som forbrugerbeskyttelse for sælger.

5.1. En fortrydelsesret for køber, som findes velbegrundet af de foran under 3.3. nævnte grunde, trækker nødvendigvis usikkerhed og ulemper med sig for sælger. Er sælger erhvervsdrivende, et udstykningsforetagende, et typehusfirma, en entreprenør, et ejendomsselskab o.s.v., kan den pågældende gennem en professionelt tilrettelagt afsætningspolitik omfattende præsentation af samtlige relevante oplysninger med fornøden dokumentation og opfordring til at søge uafhængig rådgivning i vidt omfang forebygge, at noget forhold først opklares i tilbagetrædelsesperioden og udløser tilbagetrædelse. På denne baggrund må en tilbagetrædelsesret i forhold til erhvervsdrivende anses for ubetænkelig. Noget sådant har da også i en årrække været praktiseret af organiserede typehusfirmaer. Og hvad denne del af nybygningsbranchen har vist udmærket at kunne drive forretning med, bør andre dele af nybyggeriet og det professionelle boligmarked også kunne leve med.

5.2. Mere problematisk er det på markedet for brugte boliger, hvor sælger i almindelighed er privat forbruger. En tilbagetrædelsesret for køber bør imidlertid være en yderligere grund for sælger til at tilrettelægge salget med professionel bistand, som gennemfører det på en måde, som optimerer mulighederne for, at der ikke efterfølgende opstår problemer (ligesom hvis sælger havde været erhvervsdrivende), hverken i tilbagetrædelsesperioden eller senere, noget,

som også tjener sælgers interesser - navnlig på lang sigt - bedst.

Det er klart, at indførelse af en fortrydelsesret medfører, at der opstår en usikkerhedsperiode for sælgeren: Der er solgt, men køberen har mulighed for at træde tilbage inden for en frist på 6 hverdage. I praksis vil de hermed forbundne problemer for sælger være minimale. Der vil f.eks. ikke være noget principielt til hinder for, at sælger foretager kurssikring. Indføres tilbagetrædelsesretten, indretter kurssikringstilbuddene sig i overensstemmelse hermed. Der er heller ikke noget til hinder for, at sælger selv køber, og da kurssikring kan ske, vil ukendskab til provenuet ved eget salg ikke være til hinder herfor. Man må også være opmærksom på, at det i almindelighed er en tilfældighed, om en udbudt ejendom sælges en uge før eller senere. At tilbagetrædelsesretten kan udskyde salgstidspunktet, kan derfor ikke tillægges vægt, uanset hvilket behov for hurtigt salg sælger måtte have. I øvrigt vil der i de tilfælde, hvor der er flere alvorligt interesserede, uanset salg til en af disse, også kunne ske salg til en eller flere af de øvrige betinget af, at tilbagetrædelsesret gøres gældende i tidligere salg. Der er således ikke nogen grund til at antage, at salgsarbejdet skal starte forfra i tilfælde af fortrydelse.

5.3. Der kan under hensyn til det foran i afsnit III anførte være særlig grund til at tilbagevise Tinglysningsudvalgets argumentation i "Redegørelse om økonomisk kriminalitet" (1974) side 11 (gengivet foran side 16 ff). Mod en fortrydelsesret anførte Tinglysningsudvalget, at en sådan ret "ville gøre det så godt som umuligt at sammenkæde to ejendomshandler, hvilket i praksis er meget almindeligt, f.eks. når sælgeren skal købe en anden ejendom". Som begrundelse herfor anførtes, "at de to handler kun i få tilfælde kan indgås på nøjagtig samme dag, hvorfor fortrydelsesretten vil ophøre på forskellige tidspunkter for de to handler."



Medgives tinglysningsudvalget, at sådanne to handler "kun i få tilfælde kan indgås på nøjagtig samme dag" - et forhold, som gælder helt uafhængig af eksistensen af en fortrydelsesret - er det jo åbenbart, at det må være lige så umuligt efter gældende ret at sammenkæde to handler. Dette vil kun kunne lade sig gøre, hvis den hidtidige bolig kan sælges på nøjagtig samme tidspunkt, som den ønskede fremtidige kan købes.

I praksis kan sammenkædningsproblemet søges minimeret på forskellig vis alt afhængig af markedsforholdene, vedkommendes økonomiske forhold og baggrunden for boligskiftet m.v. I et marked med ringe efterspørgsel i forhold til udbuddet vil det - alt andet lige - ikke være tilrådeligt at købe ny bolig før den hidtidige er godt solgt. Er ønsket om boligskifte begrundet i visse præcist definerede ønsker til den fremtidige bolig, som ikke mange boliger vil kunne indfri, og er den eksisterende bolig af en type som erfaringsmæssigt hører til de lettest omsættelige, for hvilke der altid er et marked, kan det være tilrådeligt at købe, når muligheden er der, og først derefter sælge. Sammenkædningsproblemet vedrører i øvrigt ikke kun tidspunktet for de to aftalers indgåelse, men også koordinering af overtagelsestidspunkter, pengestrøms-/likviditetsforhold m.v.

Tinglysningsudvalget anførte videre, at en fortrydelsesret ville medføre en forøgelse af "udnyttelsesmulighederne, idet en 'køber' risikofrit kan 'købe' en fast ejendom i videre-salgssøjemed" og bare fortryde, hvis det viser sig, "at videre-salget ikke kan gennemføres med den forventede fortjeneste". Det er imidlertid svært at se, hvorledes en fortrydelsesret skulle kunne forøge "udnyttelsesmulighederne" for en spekulant. For at der skal være en fortjeneste for spekulanten at hente ved "udnyttelse", må ejendommen enten være købt for billigt af den oprindelige ejer eller solgt for dyrt til

den senere køber. Er der på denne måde købt for billigt, vil det være en fordel for sælgeren, om spekulanten udnytter en fortrydelsesret. Er der omvendt solgt for dyrt, og benyttes eksistensen af en adgang til at træde tilbage til indhentelse af professionel rådgivning, vil køberen i kraft af en fortrydelsesret kunne komme ud af handelen. Det er på denne baggrund svært at se, hvorledes fortrydelsesretten skulle kunne øge spekulationsmulighederne. Hertil kommer, at er der købt i spekulativt videresalgøjemed, er der ikke tale om et køb af forbrugerkarakter, idet købet af boligen ikke sker med henblik på af køberen at blive anvendt til beboelse eller i øvrigt ikke-erhvervsmæssigt. Spekulanten vil således ikke selv have fortrydelsesret, men derimod ved salg til privat være udsat for at blive mødt af en sådan. Fortrydelsesretten synes derfor snarere at vanskeliggøre spekulation.

5.4. En fortrydelsesret for køber er således ikke nogen alvorlig ulempe for sælger, men kan tværtimod bidrage til, at salget tilrettelægges i højere grad med henblik på at sikre, at der ikke senere opstår problemer, og derved også være til fordel for sælger.

5.5. Hvad en fortrydelsesret for sælger angår, ses der ikke at være et behov herfor, som en sådan ret vil være egnet til at imødekomme. En sælger vil i almindelighed vælge at lade sig bistå, og har han valgt at sælge uden professionel rådgivning og bistand, vil han næppe, når salg først er sket søge en sådan bistand. En tilbagesættelsesret for sælger kunne iøvrigt tænkes at motivere flere til at søge salget gennemført på egen hånd og først spørge bagefter. Sælgeren er ikke som køberen i en situation, som er presset i kraft af ejendomsmarkedets strukturelle særegenheder. Er han det af individuelle grunde, er dette en så meget desto stærkere anledning til at søge bistand, og skulle han have undladt dette og være blevet udnyttet, vil aftalelovens ugyldighedsregler i reglen yde fornøden beskyttelse.

5.6. Hertil kommer, at en fortrydelsesret for sælger navnlig vil kunne have praktisk betydning, hvor ejendommen lige er solgt, og en anden Liebhaber er parat til at købe på vilkår, som er fordelagtigere for sælgeren. Det vil - i betragtning af, at også denne Liebhaber som køber vil have fortrydelsesret - naturligvis være en risiko for sælger at fortryde. I en situation som den beskrevne vil det nok også være mere sandsynligt, at sælgeren spørger vedkommende køber, om han er parat til at købe på de vilkår, som den Liebhaber, der nu er dukket op, tilbyder.

Det er klart, at en fortrydelsesret for køber også kan bruges til at søge vilkårene forbedret - set med købers øjne. I et vist omfang kan dette ligefrem siges at være formålet med en fortrydelsesret for køber, nemlig i tilfælde, hvor der f.eks. afdækkes vilkår, hvis rimelighed i lyset af handelen i øvrigt kan diskuteres. Køberen vil imidlertid ikke på samme måde som sælger kunne se stort på, hvem der kontraheres med. For sælger spiller det ingen rolle, om den ene eller anden køber, når der er sikkerhed for pengene. For køber er det aldrig det samme, om han køber af den ene eller anden, fordi der vil være tale om to forskellige huse.

I England, hvor handel med fast ejendom sædvanemæssigt foregår på den måde, at der indgås en aftale "subject to contract", hvilket indebærer, at på det tidspunkt, hvor sælger og køber, i almindelighed med sælgeren repræsenteret af en mægler, er blevet enige om at handle til en bestemt pris m.v., og hvor ejendommen tages af markedet, foreligger der ikke en bindende aftale, jfr. The Law Commission Report on "Subject to Contract" Agreements (Law Com. No. 65, 1975) s. 10. "The parties do not become legally bound until the terms have been embodied in forms of contract (in identical terms) signed by them and these forms have been physically ex-

changed", noget, som deres advokater i reglen besørger. Begge parter har således i realiteten fortrydelsesret. "The ... boom in the market for houses has increased the incidence of what has come to be known as "gazumping"", d.v.s. "the situation in which the seller of a house, having agreed 'subject to contract' to sell it at an agreed price, withdraws from the bargain or threatens to do so, in expectation of receiving a higher price", op.cit. s. 7. Det siges samtidig, at der også er tilfælde, hvor køberen "never intended to pay the 'agreed' price and made his 'subject to contract' offer simply to induce the seller to take the property off the market while he endeavoured to get this price reduced".

The Law Commission foreslår ikke "subject to contract"-systemet ændret, fordi det "though it has its drawbacks and is capable of being abused in certain circumstances, is based on a sound concept, namely, that the buyer should be free from binding commitment until he has had the opportunity of obtaining legal and other advice, arranging his finance and making the necessary inspections, searches and enquiries", (s. 4).

Det er iøvrigt interessant, at det engelske Law Society (modstykket til det danske advokatsamfund) er af den opfattelse at "an unadvised buyer should not be asked to sign a binding contract to purchase a house", men nok så bemærkelsesværdigt, at de engelske ejendomsmæglerorganisationer indtager samme standpunkt, jfr. Law Society's Gazette vol. 63 (1966) s. 267, noget, som "says much for their professional standards", jfr. Brian Coote in the New Zealand Law Journal 1975 side 124.

## 6. Fortrydelsesret og mangelsbeføjelser.

6.1. Der ses i retspraksis eksempler på domme, som lægger så meget ind i, hvad en privat ejendomsfører i medfør af caveat emptorsynspunkter burde have opdaget eller nærmere undersøgt, jfr. f.eks. UfR 1986 side 228 0 og UfR 1978 side 731 V, at det må befrygtes, at den blotte adgang for en køber til at fortryde kan føre videre ad denne vej. Noget sådant ville være højst uheldigt. Mangelsproblemer bør ikke søges løst ved at tillægge private en skærpet caveat emptor-pligt. Tværtimod bør alene iøjnespringende negative egenskaber og kun i det omfang, deres betydning er åbenbar, i kraft af denne pligt falde uden for mangelsbegrebet.

6.2. I forbindelse med en lovændring om fortrydelsesret vil det på denne baggrund have været ønskeligt, om der udtrykkeligt var taget stilling til samspillet med mangelsproblemerne, jfr. i øvrigt herved foran under 1.6. Det skal dog fremhæves, at det foran side 45 er forudsat, at en køber, som først efter aftalens indgåelse får foretaget en teknisk undersøgelse, ikke behøver at fortryde, men kan vælge at gøre mangelsbeføjelser gældende, noget, sælger kan beskytte sig mod ved at have ladet undersøgelsen foretage og rapporten indgå i dokumentationsmaterialet. Heraf følger, at udnyttes **tilbagetrædelsesfristen** til foretagelse af en sagkyndig, teknisk gennemgang, og konstateres der i denne forbindelse negative forhold ved ejendommen, skal det afgøres efter sædvanlige regler, om disse forhold konstituerer en mangel, og hvilke **beføjelser** køber i den anledning kan gøre gældende. At køberen i stedet kan vælge at træde tilbage er således uden nogen som helst betydning for mangelsbedømmelse og køberens **mangelsbeføjelser**. Noget andet er, at en sælgers tilbud om - ved reklamation over mangler og krav om forholdsmæssigt afslag umiddelbart efter aftalens indgåelse - at lade et køb gå tilbage, i særegne situationer kan influere på mangelsbedømmelsen, jfr. A. Vinding Kruse: Ejendoms køb

(4. udg. 1978) side 113 og til illustration **UFR** 1986 side 747 H. Det skal også fremhæves, at det nedenfor side 141 udtrykkelig udtales, at det ikke med en tilbagetrædelsesret og deraf følgende mulighed for foretagelse af nærmere undersøgelser er tilsigtet at skabe "en norm, hvorefter en køber pådrager sig en form for egenskyld ved ikke at gøre brug af denne mulighed". Heraf følger, at den manglende udnyttelse af tilbagetrædelsesperioden til foretagelse af nærmere undersøgelse m.v. ikke på nogen måde påvirker retsforholdet i øvrigt mellem parterne. Tilbage står imidlertid en løsning af de problemer, som opstår, når en undersøgelse foretages, men ikke afdækker, hvad den kunne og burde.

7. Erhvervsinteresser, forbrugerinteresser og fortrydelsesrettens område.

Konklusionen på det foregående er, at der er behov for at indføre en fortrydelsesret for private boligforbrugere, hvad enten de optræder som købere af fast ejendom eller bestillere af arbejder bestående i opførelse af bygning m.v. Hvad "entrepriseaftalerne" angår, er disse særligt behandlet nedenfor i kapitel 4. Set fra et forbrugersynspunkt bør der altså ikke gøres forskel i henseende til spørgsmålet om fortrydelsesret alt efter, om aftalen ligger inden for, hvad advokaterne, jfr. foran under 3.1., kalder "skødeområdet" (køb af fast ejendom), hvad ejendomsmæglerne og -handlerne er enige i, jfr. nedenfor i kapitel 4.II.

Det er klart, at advokaterne har en med forbrugerinteresser sammenfaldende selvstændig erhvervsmæssig interesse i, at der på "skødeområdet" - deres "økonomisk væsentligste" - område, hvor de traditionelle ekspeditions-mæssige opgaver vil forsvinde, via en fortrydelsesret skabes et solidt grundlag for markedsføring af deres rådgivningsfunktion på området. Det er også klart, at ejendomsmæglerne umiddelbart har set en snæver selvstændig erhvervsmæssig interesse i, at der på

dette område ikke indføres en fortrydelsesret, fordi de meget naturligt i kraft af deres resultatafhængige vederlæggelse kan ønske så hurtigt som muligt at få handelen afsluttet. Det ville imidlertid være uheldigt, om anvendelsesområdet for en af forbrugerinteresser båret fortrydelsesret på boligområdet blev fastlagt ud fra denne erhvervsinteressekonflikt på "skødeområdet", navnlig fordi konsekvensen kunne frygtes at blive, at fortrydelsesretten alene ville få betydning på markedet for eksisterende boliger med private sælgere, ikke på markedet for nye boliger med erhvervsdrivende sælgere. Det er derfor glædeligt, at udvalgets flertal - som det fremgår af kapitel 4 - ikke har valgt at begrænse fortrydelsesretten til "skødeområdet", men i stedet har anlagt et totalsyn og ladet den omfatte entreprisområdet.

#### 8. Specielt om mindretalsudtalelsen.

8.1. Det er beklageligt, at ejendomsmæglerne/-handlerne - således som det fremgår af mindretalsudtalelsen foran under III, side 62 ff - har valgt at indtage en position, som bl.a. giver sig udslag i, at mindretallet i flertallets lovudkast og udtalelser indlæser problemer og løsninger i åbenbar modstrid med lovtekstens ordlyd og de ledsagende bemærkninger.

8.2. Under III.2.2.b., side 77, gør mindretallet det f.eks. til et problem, om tilbagetrædelsesretten indebærer, at datoen for den endelige overdragelse er fastlagt til datoen for fristens udløb, selv om det i bemærkningerne til § 6, stk. 2, side 142, udtrykkeligt er anført:

"I de tilfælde, hvor tilbagetrædelsesretten ikke udøves påvirkes spørgsmålet om, hvornår der er handlet ikke i nogen henseende. I de tilfælde, hvor køberen træder tilbage, bedømmes forholdet som udgangspunkt som om aftalen aldrig var indgået. Der skal således ikke betales

ejerskifteafdrag af indestående hæftelser, ligesom der heller ikke foreligger et ejerskifte med de i tinglysningslovens § 39, stk. 1, angivne virkninger, o.s.v."

På samme måde fremstiller mindretallet det under III.2.2.d., side 84, som om der opstår særlige skatteproblemer, hvor tilbagetrædelse udløser en godtgørelse på en halv procent af købesummen.

8.3. Under III.2.2.b., side 77, anfører mindretallet, at en advokat, der optræder som ejendomsformidler for sælger, ikke skulle være underkastet ejendomsmæglerbekendtgørelsen. Det anføres videre, at en sådan advokat efter en gennemførelse af flertallets lovudkast skulle være bedre stillet end en ejendomsmægler/-handler i henseende til salær i tilfælde af købers tilbagetrædelse. Imidlertid er det fast antaget, at en advokat, der optræder som ejendomsformidler, efter de advokatetiske regler skal efterleve ejendomsmæglerbekendtgørelsen, jfr. A. Vinding Kruse: Advokatansvar (5. udg. 1985) side 75, ligesom det klart følger af flertallets lovudkast § 13, at den ejendomsformidlende advokat ganske som en ejendomsmægler/-handler afskæres fra at kræve et salgsbetinget salær i tilfælde af købers tilbagetrædelse.

8.4. Under III.2.2.c., side 81, forudsætter mindretallet, at salg til en køber betinget af, at køber i en tidligere indgået aftale træder tilbage, løber **tilbagetrædelsesfristen** i det betingede køb fra aftalens indgåelse, ikke først fra betingelsens opfyldelse, selv om det modsatte fremgår af sammenhængen mellem § 2, stk. 2, og § 3, stk. 1 og 2, jfr. herved de specielle bemærkninger side 143 og 144.

8.5. Under III.2.2.b., side 77, bemærker mindretallet, at flertallet formentlig ikke er "tilstrækkelig" opmærksom på, at ejendomsformidlersalæret modsat andre salærer er resultatbetinget. Da flertallet selvsagt er fuldstændig på det



rene med de **salærafregningsformer**, som anvendes i praksis ved køb af fast ejendom, kan mindretallets fremhævelse af, at flertallet ikke er "tilstrækkelig" opmærksom på ejendomsformidlernes **resultatafhængige** salærkrav, formentlig ses som udtryk for modstand mod flertallets lovudkast i kraft af dets § 13, hvorefter sælgeren ved køberens tilbagetrædelse med hensyn til en eventuel professionel rådgivers **honorar**krav er stillet som om ejendommen ikke var solgt.

8.6. Når mindretallet under III.2.2.b., side 77, anfører, at flertallet skulle have forudsat, at ejendomsformidleren i tilfælde af en købers tilbagetrædelse skulle kunne få "et vist vederlag", er dette citat ikke korrekt. Hvad flertallet har anført om spørgsmålet, ses foran side 49. Et resultatbetinget salærsystem indebærer nu engang, at der ikke skal betales salær, blot fordi arbejdet har været upåklageligt, og indebærer også, at salærerne i de handler, som gennemføres, skal kunne dække arbejdet i de handler, som ikke gennemføres, hvis virksomheden skal kunne overleve.

8.7. Under III.1., side 63, anfører mindretallet, at det "på baggrund af ideen bag kurssikring" skulle være "utopi at tænke sig", at kurssikring skulle kunne foretages ved slutsedlens underskrift. Denne påstand synes baseret på en forbløffende mistillid til det finansielle markedes evne til at udbyde et kurssikringsprodukt, for hvilket der uanset tilbagetrædelsesret foreligger et behov, jfr. foran under 5.2., side 103.

8.8. I mindretalsudtalelsen under III.1, side 64, fremhæves om de af henholdsvis advokaterne og ejendomsformidlerne for udvalget forelagte undersøgelsesresultater, at advokaternes undersøgelse er foretaget af Advokatrådet selv, "hvorimod" ejendomsformidlernes er foretaget "af et anerkendt analysefirma". Advokatrådets undersøgelse er imidlertid, som det fremgår side 36, foretaget på udvalgets foranledning efter

en drøftelse i udvalget af, hvad der ønskedes undersøgt. **Ejendomsformidlernes** undersøgelse er foretaget på deres eget initiativ og uden drøftelse i udvalget af undersøgelsens tilrettelæggelse. Der er derfor ikke, som det kan synes antydnet i mindretalsudtalelsen, grund til at se bort fra Advokatrådets undersøgelse eller anse ejendomsformidlernes for at udtrykke en højere grad af "sandhed". Ingen af undersøgelserne viser andet og mere end hvad der er angivet under 4.4., side 102 f. Hvad der derimod kan være grund til at se bort fra, er ejendomsformidlernes fortolkning af deres egen undersøgelse. Hvordan undersøgelsen end har været tilrettelagt og udført, omfatter den ikke mere end 60 ejendoms-handler, og dens resultater kan ingenlunde bære ejendomsformidlernes påstand, at "alle huskøbere er tilfredse" - tværtimod.

8.9. Det fremhæves, ligeledes under III.1., side 66, at "den danske ejendomsmægleruddannelse ligger på et langt højere stade, end det normalt ses i andre lande". I den forbindelse savnes imidlertid en bemærkning om de ikke-eksisterende uddannelseskra- v til ejendomshandlere. I øvrigt er den eksisterende uddannelse for ejendomsmæglere ikke noget bevis for, at mæglerbistand i en ejendomshandel gør en tilbagetrædelsesret overflødig. Hvordan denne bistand end anskues, er der med den eksisterende branchestruktur primært tale om **sælgerbistand**.

8.10. I relation til det under III.1., side 66, af mindretallet om ændringen af ejendomsmæglerbekendtgørelsen i 1982 anførte må fremhæves, at der ikke var tale om en afgørende materiel skærpelse af de pligter, som påhviler, en ejendomsformidler, men i alt væsentligt blot tale om en kodificering og formalisering af oplysningspligten over for køber. Alle-rede af denne grund har en sådan særskilt undersøgelse af bekendtgørelsens virkninger - som efterlyses af mindretallet side 67 - ingen særlig relevans.

8.11. Under III.2.1.d., side 73 f, anfører mindretallet, at ejendomsmæglere og -handlere i kraft af normkrav fastsat af deres organisationer skal tilbyde en køber at udarbejde et budget visende, hvorledes den pågældendes økonomiske situation vil se ud efter et eventuelt køb. Hertil føjes, at "denne service har en advokat for køberen ingen pligt til at vise". Advokatrådets skødetakst indeholder imidlertid regler om berigtigelsesarbejdets omfang, hvoraf fremgår, at der skal ydes "sædvanlig rådgivning om handelen og dens skattemæssige konsekvenser" (salærtakstens pkt. VII, stk. 2, b), hvilket omfatter rådgivning om handelens økonomiske konsekvenser, jfr. Advokaten 1981 K side 42 (Advokatnævnskendelse), herunder ifølge Advokatrådet i form af tilbud om udarbejdelse af et budget af den nævnte art. I den forbindelse kan der også være grund til at nævne, at sådanne køberbudgetter som er medtaget som bilag til denne betænkning, kan fås og i meget vidt omfang faktisk bliver udarbejdet af den potentielle købers pengeinstitut. Det turde også være en undervurdering af andre erhvervsgruppers indsigt i priserne på ejendomsmarkedet, **når** mindretallet i samme afsnit (og i III.2.2.c, side 81 f) hævder, at kun ejendomsmæglere/handlere, ikke rådgivere som advokater m.v., har rimelig baggrund for at vurdere, om en ejendoms pris er fastsat i overensstemmelse med markedsforholdene. De fleste ejendomshandler berigtiges af lokale advokater og finansieres under medvirken af lokale pengeinstitutter, som derved får en betydelig erfaring med hensyn til det lokale ejendomsmarked. At advokater ikke aktivt "konkurrerer" ved annoncering om aftenable m.v., betyder i øvrigt ikke, at der ikke blandt advokater arbejdes med aftaler om fleksible træffetider.

8.12. Under III.2.2.c., side 81 f, anfører mindretallet mod indførelse af en tilbagetrædelsesret, "at det for en advokat formentlig vil blive kutyme, at han - uanset den indgåede aftale - nærmest er forpligtet til at udnytte situationen

ved at forlange genforhandling for at presse den allerede aftalte pris ned".

Da den rådgivende advokat skal yde forsvarlig rådgivning, turde det imidlertid være klart, at en advokat ikke har pligt til at søge at presse en pris, som holder sig inden for den ramme, som markedsforholdene tilsiger. I øvrigt følger det af de advokatetiske regler, at en advokat ikke må medvirke til retsmisbrug, hvorfor der ikke ses grundlag for at hævde, at advokater i alle de tilfælde, hvor prisen reflekterer markedsforholdene, vil søge at bruge tilbagetrædelsesretten på den af mindretallet postulerede måde til at presse prisen, hvilket i øvrigt ville indebære risiko for, at køberen går glip af en handel uden ønske herom.

8.13. Yderligere eksempler kunne have været fremdraget til illustration af den argumentationsteknik, som mindretallet beklageligvis har valgt at benytte, og som gør det vanskeligt at forstå ejendomsformidlernes position som udtryk for andet end varetagelse af en snæver erhvervsmæssig egeninteresse, ud fra hvilken en afbalanceret løsning af de med køb af fast ejendom forbundne problemer vanskeligt kan opnås.

## Kapitel 4.

### Udvalgets overvejelser om indførelse af en særlig tilbage- trædelsesret ved aftaler om opførelse af bygning m.v.

#### I. Flertallets opfattelse.

##### 1. Indledning.

Udvalget har - som kommissoriet lægger op til - overvejet, om en tilbagetrædelsesret tillige skal gælde ved aftaler om køb eller opførelse af bygninger, herunder tilbygninger til allerede bestående ejendomme samt ombygninger heraf.

Ovenfor side 56 er nævnt den tilbagetrædelsesret, som findes i de standardkontrakter, som er udviklet af Foreningen af Typehusproducenter i Danmark til brug for medlemmernes aftaler om salg/opførelse af typehuse. Det forhold, at en bestemmelse om tilbagetrædelsesret er formuleret i en standardaftaleformular for opførelse af typehuse, gør det naturligt at overveje at optage en tilsvarende bestemmelse i en generel lovgivning om tilbagetrædelsesret, således at også byggekontrakter om køb/opførelse af typehuse blev inddraget under lovens område.

Typehuse er imidlertid kun én form for byggeri, og spørgsmålet om en lovbestemt tilbagetrædelsesret ved typehuskøb fører naturligt til overvejelser om andre dele af byggeområdet, herunder om afgrænsningen af forskellige former for byggeri, der eventuelt skal omfattes af en tilbagetrædelsesret. Udvalget tager udgangspunkt i, at forholdene på byggeområdet adskiller sig - som det nærmere vil blive belyst i det følgende - så meget fra køb af eksisterende ejendomme, at der ikke uden videre kan henvises til overvejelserne ved-

rørende køb af eksisterende ejendomme.

## 2. De nærmere overvejelser.

2.1. Spørgsmålet om tilbagetrædelsesret kan specielt komme frem i tilfælde, hvor en privat forbruger på samme tid af et udstykningsforetagende køber en byggegrund og af et byggefirma et projekt til opførelse på grunden, hvilket ingenlunde er sjældent. En forskellig løsning i sådanne tilfælde ville betyde, at forbrugeren ville kunne træde tilbage fra købet af grunden uden udgift, men kun frigøre sig fra aftalen om opførelse af huset gennem afbestilling og betaling af erstatning for tabt fortjeneste.

Behovet for en tilbagetrædelsesret er i en sådan situation ikke mindre, hvad byggeprojektet angår - snarere tværtimod, når henses til, at prisen for byggeprojektet typisk vil være højere end prisen for grunden, at det kan være nok så let at fejlvurdere boligens som grundens egnethed i forhold til ønsker og behov, og at de nærmere handelsvilkår i en byggekontrakt i reglen er nok så komplicerede som i en slutseddel om køb af grund. En vurdering af behovet for en tilbagetrædelsesret i en sådan situation må i de tilfælde, hvor problemet er, om forbrugeren har forkøbt sig, nødvendigvis tage udgangspunkt i en vurdering af de to separate aftaler set som en funktionel enhed. Er der i en sådan situation ikke tilbagetrædelsesret vedrørende byggeaftalen, vil dette i en række tilfælde gøre tilbagetrædelsesretten vedrørende grundkøbet indholdsløst, ligesom nybyggeriet ville kunne tænkes tilrettelagt med henblik herpå.

Indgås aftalen om køb af ejendommen og byggeaftalen med samme firma, f.eks. hvor en entreprenør sælger en byggegrund med et byggeprojekt eller en bygning under opførelse, vil byggeaftalen være omfattet af tilbagetrædelsesretten vedrørende grundkøbet, da byggeaftalen knytter sig til grundkø-

bet, og dettes gennemførelse naturligt for den ene eller begge parter må ses som en forudsætning for byggeaftalen. Hvor der ikke foreligger en sådan identitet mellem sælger og entreprenør kan det samme vel gælde i kraft af et samvirke mellem sælger og entreprenør, deres kendskab i øvrigt til sammenhængen mellem aftalerne på købersiden eller andre forhold. Men i en række situationer vil en sådan sammenhæng måske ikke forekomme, og forholdet mellem stillingen ved grundkøb og ved byggeaftaler bør derfor indgå i overvejelserne.

2.2. For den private bygherre vil indgåelsen af en byggeaftale om køb eller opførelse af en bygning, om tilbygning til en eksisterende bygning eller om ombygning af en eksisterende ejendom ofte være en aftale, som i forhold til hans økonomi vil være af mindst samme betydning, som køb af en ejendom vil være for ham. Hertil kommer, at planlægningen, styringen og finansieringen af et byggeri rummer mange problemer, som er lige så vanskelige eller vanskeligere at forstå og overse for en privat forbruger, end de spørgsmål er, som knytter sig til købet af fast ejendom.

Disse forhold begrundet et klart behov for en koordinerende, samlet rådgivning af den private forbruger, der optræder som bygherre. Udvalget har ingen statistisk oversigt over, i hvilket omfang private forbrugere optræder som bygherrer uden bistand af uafhængige tekniske og økonomiske rådgivere knyttet til opgavens gennemførelse. Udvalget er dog af den opfattelse, at sådan bistand ikke er det almindelige ved opførelse af typehuse og andre former for totalentreprise samt til- og ombygninger af fast ejendom, ligesom der ikke i almindelighed benyttes juridisk rådgivning. Dette behov for rådgivning er et moment, der taler for en tilbagetrædelsesret.

Også en række yderligere hensyn, som begrundet forslaget om

tilbagetrædelsesret ved køb af fast ejendom, gør sig gældende ved byggeaftaler. Aftaler om opførelse af bygninger er lige så usædvanlige for private som aftaler om køb af fast ejendom. Forholdet til vedkommende entreprenør vil normalt have en tilsvarende engangs-karakter som forholdet mellem køber og sælger af fast ejendom. Også den ejendom, som bestilles opført, vil få karakter af et individuelt gode.

Hertil kommer, at i byggeaftaler vil der (så godt som) altid være tale at forbrugers aftalepart er en erhvervsdrivende, hvilket gør en tilbagetrædelsesret mindre betænkelig, idet en erhvervsdrivende kan indregne udgifter og tab forbundet med en tilbagetrædelsesret som en generalomkostning. Det siger dog sig selv, at markant øgede omkostninger som følge af en tilbagetrædelsesret ville være en lidet ønskelig konsekvens.

2.3. Når talen er om tilbagetrædelsesret for en byggeaftale stiller forholdet sig imidlertid for en række andre begrundelsers vedkommende anderledes end ved aftaler om køb af en ejendom.

Indgåelse af aftaler om opførelse af bygninger, tilbygninger og ombygninger har sjældent den karakter af en "her og nu"-beslutning, som ofte præger køb af fast ejendom, hvor en køber, som ønsker at erhverve en fast ejendom, må acceptere købet hurtigt for at undgå, at ejendommen sælges til anden side. Byggeaftaler indgås normalt efter en moden overvejelse over, hvad der skal bygges, hvem der skal gøre det, hvordan byggeriet skal organiseres, styres og finansieres.

Ved salg af faste ejendomme vil køberen og hans rådgiver kunne se den solgte ejendom. Ved indgåelse af byggeaftaler vil bygherren kun kunne danne sig et indtryk af det færdige byggeri gennem modeller, tegninger og beskrivelser. Uanset om det aftalte byggeri måtte være en gentagelse af en alle-



rede opført bygning, vil allerede de forskelle, som knytter sig til byggegrundens beliggenhed og form betyde usikkerhed omkring bygherrens oplevelse af det gennemførte byggeri.

Ved køb af faste ejendomme er det muligt at konstatere bygnings tilstand og mangelfuldhed. Noget sådant vil ikke være muligt for en byggekontrakt, når bortses fra de mangler, som måtte fremgå af tegninger og beskrivelser m.v. Tilstand og mangelfuldheder ved et gennemført byggeri lader sig i øvrigt først konstatere under byggeriets gang og ved afleveringen. Til beskyttelse af bygherrer mod mangler vil en bestemmelse om tilbagetrædelsesret som den, der er foreslået ved køb af fast ejendom, derfor være af helt anderledes beskeden værdi.

### 3. Tilbagetrædelsesret ved forskellige former for organisering af byggeprocessen.

I det følgende vurderes spørgsmålet om en tilbagetrædelsesret ved forskellige former for organisering af byggeprocessen.

3.1. Det forhold, at byggeri her i landet traditionelt er bygget op om fagentrepriser, komplicerer planlægningen og gennemførelsen af selv mindre byggerier. For at sikre byggeriets gennemførelse og det endelige resultat er der til denne byggeproces knyttet en række aftalebestemmelser, sædvaner og kutyper.

I det professionelle byggeri udarbejdes normalt et byggeprojekt omfattende tegninger og beskrivelser, som definerer det byggeri, som skal gennemføres. Udarbejdelsen sker her med bistand af uafhængige tekniske rådgivere - praktiserende arkitekter og rådgivende ingeniører - for hvis indsats byggeriets professionelle parter har udviklet Almindelige Bestemmelser for teknisk Rådgivning og Bistand (ABR 75) med til-

knyttede specialnormer.

På grundlag af det udarbejdede projektmateriale vælges den eller de entreprenører, som skal virke med byggeriets gennemførelse. Valget af entreprenører sker ofte gennem licitation, og valget sker normalt i et samarbejde mellem bygherren og de tekniske rådgivere, som har medvirket ved udarbejdelsen af projektmateriale. Aftalen mellem bygherren og de enkelte entreprenører sker normalt på grundlag af Almindelige Betingelser for Arbejder og Leverancer (AB 72), som er et standardaftaledokument ligeledes udarbejdet af byggeriets professionelle parter. Under byggeriets gennemførelse vil de tekniske rådgivere, som har udarbejdet projektmateriale, normalt føre en løbende kontrol med, at entreprenørens ydelser opfylder de aftalte krav.

Gennemføres byggeriet i en organisation som den beskrevne, består der intet behov for en tilbagetrædelsesret knyttet til de enkelte entrepriseaftaler, idet bygherren forinden disse aftalers indgåelse har modtaget kvalificeret rådgivning og har haft tid til at overveje sine dispositioner på grundlag af bindende tilbud.

Hertil kommer, at en tilbagetrædelsesret knyttet til den enkelte entrepriseaftale indgået med en forbruger som bygherre vil kunne virke forstyrrende ind på den organisation af kontrakter, som knytter sig til ethvert byggeri. Det gælder ikke mindst ved fagentreprise, hvor bygherren har indgået flere entrepriseaftaler. Desuden kan det ved indgåelsen af entrepriseaftaler omkring enkeltstående ydelser, ofte af håndværksmæssig karakter, være vanskeligt at se forskel på byggekontrakter og reparations- og vedligeholdelseskontrakter indenfor tjenesteydelsesområdet. En aftale om tagdækning vil således se ens ud, hvadenten det er et nyt tag, eller det er et gammelt tag, der skal dækkes. På den anden side vil en sådan aftale om tagdækning på en eksisterende ejendom sjæl-

dent blive indgået uden forudgående besigtigelse.

Udvalget finder det udelukket for samtlige byggearbejder at foreslå en **tilbagetrædelsesret**. Et sådant forslag ville i realiteten indebære, at der ville være tilbagetrædelsesret i relation til alle forbrugeraftaler vedrørende arbejder på fast ejendom, typisk af håndværksmæssig karakter. En sådan ret ville være meningsløs i forhold til mange dagligdags forhold, hvor arbejdet udføres umiddelbart ved bestillingen, ligesom de foran anførte begrundelser for en tilbagetrædelsesret ikke foreligger i relation til de mange mindre vedligeholdelses- og reparationsarbejder m.v.

3.2. De anførte begrundelser kan kun tale for en tilbagetrædelsesret ved større byggearbejder, typisk i form af ny-, til- eller ombygning.

Retsteknisk giver det anledning til vanskeligheder at afgrænse området for en eventuel tilbagetrædelsesret i relation til sådanne større byggearbejder, navnlig for så vidt angår ombygningsarbejder og andre arbejder, som udføres på en eksisterende bygning. En sontring efter, om formålet er ombygning eller vedligeholdelse, er for uskarp og kommer let til at virke vilkårlig (et vedligeholdelsesarbejde kan blive ganske omfattende), og en sontring efter, om arbejdet f.eks. medfører indgreb i bærende konstruktioner eller etageadskillelser, kommer ligeledes til at virke vilkårlig. Det kunne være nærliggende retsteknisk at foretage en afgrænsning efter, hvor omfattende eller indgribende arbejdet er, med udgangspunkt i at dette forhold influerer på prisen, og herefter lade arbejder over en bestemt beløbsgrænse være omfattet af tilbagetrædelsesretten. Et sådan beløbskriterium er imidlertid ikke særlig egnet ved regningsarbejde, ligesom det materielt ikke træffer det rette.

3.3. Vælges entreprenører efter afholdt licitation, vil der

forud for licitationen altid være udarbejdet et eller andet grundlag, hvorpå licitationen holdes. Noget sådant vil også gælde i tilfælde, hvor et byggeri udbydes i licitation som totalentreprise, idet der her må foreligge et program eller et projektforslag som grundlag for licitationen. Den tid, som medgår med afholdelse af licitation og den tid, de entreprenører, som har afgivet tilbud, vil være forpligtede, indebærer, at bygherren ikke kommer i en presset situation. Han vil altid have tid til overvejelse og til at søge rådgivning. Noget behov for en fortrydelsesret overfor en meddelt accept eller indgået entrepriseaftale er efter udvalgets opfattelse ikke til stede i denne situation.

3.4. Det område, hvor det efter udvalgets opfattelse er mest nærliggende at drøfte en tilbagetrædelsesret, er det rene typehusbyggeri af en-(og to-)familie-huse til bestillerens eget brug, d.v.s. byggeri, hvor entreprenøren - typehusfabrikanten - sørger for alle ydelser, der fører frem til levering af huset nøgleklart til køberen. Entreprenøren står således for både projektering, for leverancer af materialer og for arbejdets udførelse. Bygherren er i sådanne tilfælde blevet en bestiller, selv om han stadig principielt har bygherrerisikoen. Ofte kan bygherren, før han beslutter sig for typehuset, bese opførte eksemplarer af huset (omend ofte med variationer i forhold til bygherrens ønsker).

Som tidligere nævnt er bestillerne typisk uden egen rådgivning i sådanne tilfælde, og det er især heri, at begrundelsen for en tilbagetrædelsesret kunne ligge.

Hertil kommer, at typehusaftalen undertiden, navnlig ved indgåelse af aftaler på byggeudstillinger eller i særlige salgskontorer, kan blive indgået under omstændigheder, der minder om et "her og nu"-køb af en fast ejendom, idet forbrugeren kan få eller bibringes den opfattelse, at det er nu beslutningen skal tages, hvis kapaciteten skal muliggøre en

opførelse af dette projekt inden for den ønskede tidshorison, til den nugældende pris eller på de eksisterende finansieringsvilkår.

3.5. Udvalgets overvejelser i afsnit 3.1. - 3.4. fører til behov for en afgrænsning af byggeri, der eventuelt skal omfattes af en tilbagetrædelsesret, fra andet byggeri.

Som nævnt har Foreningen af Typehusproducenter en tilbagetrædelsesret i foreningens standardformular. Herved opstår ingen problemer med afgrænsningen, fordi tilbagetrædelsesretten omfatter hele den enkelte producents produktion. Typehuset er defineret ved producenten.

Typehusbegrebet som sådant er imidlertid efter udvalgets opfattelse ikke egnet som afgrænsning af tilbagetrædelsesrettens omfang. Der findes ikke nogen autoritativ definition af typehuse.

I 1976/77 fremsatte boligministeren et ikke vedtaget forslag til lov om deklarerung af typehuse. § 2 i lovforslaget havde følgende indhold:

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

Denne definition dækker den traditionelle forståelse af begrebet "typehuse", jfr. herved Forbrugerkommissionens betænkning III side 91-92, men træffer ikke i denne sammenhæng det rette.

I praksis indgås typehusaftaler ofte suppleret med en mængde individuelle aftaler om fravigelse af selve typehusprojektet og også om medbyg og selvbyg. I praksis vil typehusaftaler

være aftaler om hele bygninger, enfamiliehuse, sommerhuse, garagebygninger og lignende, havestuer, o.s.v.

En afgrænsning af en tilbagetrædelseoret efter det sted eller den måde, hvorpå aftalen er indgået, lader sig ikke gøre med det krav til klarhed, som af retstekniske grunde må opfyldes. Dette gælder tillige et kriterium baseret på, om og i hvilket omfang den forbruger, som optræder som bygherre, har modtaget uafhængig rådgivning og bistand.

En brugbar afgrænsning synes derimod at kunne fastlægges med udgangspunkt i, om entreprenøren påtager sig i det væsentlige at levere eller projektere og opføre en hel bygning, som efter sin art er bestemt til en- eller tofamiliebeboelse og konkret af bestilleren skal anvendes hertil. Den gængse typenhusproduktion og andre totalentrepriseforhold vil falde ind herunder.

#### 4. Konklusion.

Der har i udvalget været forskellige syn på, hvad afvejningen af de modgående hensyn og forhold skulle munde ud i. Nogle har været mest indstillet på, inden en eventuel indførelse af en tilbagetrædelsesret på entreprisområdet, at afvente erfaringer med en sådan ret ved køb af fast ejendom. Andre har været mest indstillet på at foreslå en tilbagetrædelsesret omfattende ny- og tilbygning, alene med undtagelse for aftaler indgået ved accept af licitationsbud. Da udvalget (bortset fra Ib Bjørnbirk) imidlertid er enige om at foreslå indført en tilbagetrædelsesret ved køb af fast ejendom, har man lagt afgørende vægt på også på dette område at nå frem til et lovudkast, hvorom alle (bortset fra Ib Bjørnbirk) kunne samle sig.

Retsteknisk nødsages man efter udvalgets opfattelse til at begrænse overvejelserne om en tilbagetrædelsesret til nybyg-

geri, når der ikke er tale om for alle entreprisearbejder at indføre en tilbagetrædelsesret. Ombygningsarbejder må på den baggrund holdes udenfor.

Retsteknisk ville det vel være muligt at afgrænse nybygning og tilbygning tilstrækkeligt skarpt. På den anden side er der ingen forskel, hvad behovet for en tilbagetrædelsesret angår, mellem tilbygning og ombygning. Og behovet for såvel som ulemper forbundet med en tilbagetrædelsesret ved nye bygninger afhænger både af byggeriets organisationsform og bygningens karakter.

Det foreslås på denne baggrund, at der indføres en tilbagetrædelsesret ved aftaler om køb eller opførelse i totalentreprise m.v. vedrørende hele bygninger til en- eller tofamiliebeboelse (som ikke er baseret på licitationsbud).

Tilbagetrædelsesretten indebærer, at totalentreprenøren m.v. afskæres fra, i tiden indtil fristen for en tilbagetrædelsesret er udløbet, at indgå aftaler til sikring af totalentreprisens opfyldelse, hvilken forsinkelse af totalentreprenørens dispositionsmuligheder kan være til ulempe for hans mulighed for at opfylde entrepriseaftalen og dermed for byggeriet. Jo større byggeriet er, jo større vil disse gener være. Ved typehusbyggeri og tilsvarende er ulemperne næppe større, end at der kan tages højde for og udmærket opereres med en tilbagetrædelsesret på et sundt kommercielt grundlag, således som branchens frivillige ordning viser.

En regel om tilbagetrædelsesret på totalentrepriseområdet m.v. kan udformes med fornøden retsteknisk præcision og dækker det område, hvor behovet er størst og ulemperne mindst. Om den nærmere udformning, som i øvrigt følger de foreslåede regler om tilbagetrædelsesret ved køb af fast ejendom, henvises til lovudkastet med bemærkninger.

## II. Ib Bjørnbirks opfattelse.

Et mindretal (Ib Bjørnbirk) - der i det hele ikke kan støtte forslag om tilbagetrædelsesret - finder, at en tilbagetrædelsesret, der ikke omfatter såvel færdigbyggede ejendomme som entreprisaftaler, typehuse, totalentreprise og fagentreprise vil give anledning til betydelige afgrænsningsproblemer.

Køb af et ikke-færdigt hus ("hus på roden") kan ske ved køb af grunden samtidig med, at køberen indtræder i en eller flere entrepriskontrakter om færdiggørelse af huset. Såfremt entrepriskontrakter i videste forstand ikke er omfattet af samme tilbagetrædelsesret som køb af grund, vil køberen alene kunne træde tilbage fra grundkøbet, hvilket vil gøre tilbagetrædelsesretten illusorisk. Da det er ret udbredt, at en typehussælger sælger såvel typehus som byggegrund, vil samme situation kunne opstå for typehuses vedkommende.

Det kan forventes, at sælgere af nybyggede ejendomme, der måtte ønske at omgå en tilbagetrædelsesret, fremover vil undlade at færdiggøre byggeriet helt og på denne måde sælge ejendommen med hus under opførelse. Denne omgåelse vil det være meget vanskeligt at ramme.

Dette mindretal (Ib Bjørnbirk) finder herefter, at man fuldstændig bør undlade at stille forslag om tilbagetrædelsesret, subsidiært at en eventuel tilbagetrædelsesret kommer til at omfatte handel med fast ejendom i allervideste forstand.



## Kapitel 5.

Udkast til lov om tilbagetrædelsesret ved aftaler om køb af fast ejendom og opførelse af bygning, (tiltrådt af udvalget bortset fra Ib Bjørnbirk).

### Kapitel 1. Lovens område.

jj\_1. Denne lov gælder for aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse eller anden ikke-erhvervsmæssig anvendelse for køberen, og sælgeren vidste eller burde vide dette. Har sælgeren handlet erhvervsmæssigt, eller er aftalen om køb indgået eller formidlet for sælgeren af en erhvervsdrivende, har sælgeren bevisbyrden for, at købet ikke er omfattet af loven.

**Stk. 2.** Loven gælder endvidere for aftaler om køb eller opførelse af hele bygninger, som en erhvervsdrivende (entreprenøren) indgår i sit erhverv, såfremt

- a) bygningen i det væsentlige skal leveres eller såvel projekteres som opføres af entreprenøren
- b) bygningen efter sin art er bestemt til en- eller tofamiliebeboelse,
- c) bygningen i det enkelte tilfælde hovedsagelig er bestemt til sådan anvendelse for den anden part (bestilleren), og
- d) entreprenøren vidste eller burde vide dette.

Entreprenøren har bevisbyrden for, at en aftale om køb eller opførelse af en bygning ikke er omfattet af loven.

**Stk. 3.** Loven gælder ikke for køb af fast ejendom på tvangsauktion. Loven gælder heller ikke for aftaler om opførelse af bygning indgået ved accept af licitationsbud.

### Kapitel 2. Tilbagetrædelsesret ved aftaler om køb af fast ejendom.

**§ 2.** Når der er indgået en aftale om køb, kan køberen træde

tilbage fra aftalen i overensstemmelse med reglerne i §§ 3-6.

Stk. 2. Så længe et tilbud om køb ikke er accepteret af sælgeren, kan køberen træde tilbage fra sit tilbud ved at give underretning herom til sælgeren eller den erhvervsdrivende, som indgår eller formidler aftalen om købet for sælgeren.

5 3. Vil køberen træde tilbage fra en indgået aftale, skal køberen underrette sælgeren eller den erhvervsdrivende, som har indgået eller formidlet aftalen om købet for sælgeren, herom senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse.

Stk. 2. Har køberen forud for aftalens indgåelse haft et bindende tilbud på ejendommen, regnes fristen i stk. 1 fra det bindende tilbud.

5 4. Er en aftale om køb blevet tinglyst, er tilbagetrædelsesretten betinget af, at køberen straks præsterer den til aflysning fornødne dokumentation.

Stk. 2. Har køberen taget ejendommen i brug, er tilbagetrædelsesretten betinget af, at den straks stilles til disposition for sælgeren.

Stk. 3. Er ejendommen blevet beskadiget eller i øvrigt forringet som følge af, at køberen eller andre, der har haft adgang til ejendommen i køberens interesse, har udvist uagtsomhed, skal køberen betale sælgeren erstatning herfor. Har de pågældende i øvrigt foretaget indgreb i eller forandringer på ejendommen, skal køberen erstatte sælgeren udgiften ved en tilbageførelse af ejendommen til væsentlig samme tilstand som ved ibrugtagningen. Kan en sådan tilbageførelse ikke ske, kan køberen ikke træde tilbage fra aftalen.

5 5. Ved tilbagetrædelse betaler køberen straks til sælgeren en godtgørelse på en halv procent af købesummen. Herudover

kan sælgeren ikke gøre krav gældende mod køberen i anledning af, at denne træder tilbage fra aftalen, jfr. dog § 4, stk. 3. Køberen kan med **frigørende** virkning betale til den erhvervsdrivende, som for sælgeren har indgået eller formidlet aftalen om købet.

Stk. 2. Køberen skal dog ikke betale godtgørelse, såfremt

- a) aftalen er indgået med en sælger, der har handlet erhvervsmæssigt, eller
- b) sælger har nægtet køber adgang til i rimeligt omfang at få ejendommen undersøgt i tilbagetrædelsesperioden.

§ 6. Har køberen betalt nogen del af købesummen, skal sælgeren ved tilbagetrædelse straks tilbagebetale det modtagne med fradrag af eventuel erstatning efter § 4, stk. 3, eller godtgørelse efter § 5.

Stk. 2. Har sælgeren fra køberen modtaget et pantebrev med pant i ejendommen eller et tilsvarende dokument, skal sælgeren ved tilbagetrædelse straks tilbagegive dette. Er sælgeren ude af stand hertil, skal sælgeren holde køberen skadesløs for ethvert krav i henhold til dokumentet og stille betryggende sikkerhed herfor.

### Kapitel 3. Tilbagetrædelsesret ved aftaler om køb eller opførelse af bygning.

§ 2. Når der er indgået en aftale om køb eller opførelse af bygning, kan bestilleren træde tilbage fra aftalen i overensstemmelse med reglerne i §§ 8-9.

§ 8. Vil bestilleren træde tilbage fra en indgået aftale, skal bestilleren underrette entreprenøren herom senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse.

Stk. 2. § 3, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.

§ 9. Træder bestilleren tilbage, skal bestilleren betale vederlag for arbejde, som efter aftalen allerede skulle være udført, og som er udført. Herudover kan entreprenøren ikke gøre krav gældende mod bestilleren i anledning af, at denne træder tilbage fra aftalen.

Stk. 2. § 6 finder tilsvarende anvendelse.

#### Kapitel 4. Oplysningspligt om tilbagetrædelsesret.

§ 10. Ved køb af fast ejendom med en erhvervsdrivende sælger eller formidler skal den erhvervsdrivende samtidig med, at sælgeren forpligtes, i et særskilt dokument give køberen tydelig oplysning om tilbagetrædelsesretten. Ved aftale om køb eller opførelse af bygning påhviler der entreprenøren en tilsvarende forpligtelse.

#### Kapitel 5. Andre bestemmelser.

§ 11. Lørdage og grundlovsdagen den 5. juni anses ikke for hverdage efter denne lov ved beregningen af fristen efter §§ 3 og 8.

§ 12. Der skal ikke svares stempelafgift af et dokument vedrørende en aftale, som i kraft af tilbagetrædelse efter reglerne i denne lov falder bort.

§ 13. Træder køberen tilbage efter reglerne i denne lov, er sælgeren med hensyn til en eventuel professionel rådgivers honorarkrav stillet som om ejendommen ikke var solgt.

§ 14. Loven kan ikke fraviges til skade for køberen eller bestilleren.

Stk. 2. § 13 kan ikke fraviges til skade for en ikke-er-

hvervsdrivende sælger.

§ 15. Loven træder i kraft den.....

§ 16. (Færøerne og Grønland).

1. Bemærkninger til udkastets enkelte bestemmelser.

Til § 1. stk. 1. 1. pkt.

I bestemmelsen fastlægges kredsen af købere, der er omfattet af lovens beskyttelsesregler gennem købers formål med købet ("hovedsagelig er bestemt til beboelse eller anden ikke erhvervsmæssig anvendelse for køberen"). Dette svarer til princippet i forbrugeraftalelovens § 1, købelovens § 4 a, kreditkøbslovens § 4 og rentelovens § 7.

Loven omfatter køb af fast ejendom. Begrebet fast ejendom er imidlertid ikke ganske entydigt, idet betydningen veksler noget i forskellige relationer, f.eks. i relation til matrikelvæsen, tinglysning, lejelovgivning o.s.v. I forbindelse med nærværende lovudkast tilsiger formålet, at udtrykket anvendes i vid betydning. Uden at det skal jnses for nogen udtømmende opregning - bl.a. fordi udviklingen til stadighed kan skabe nye retlige ejendomsformer - har udvalget anset følgende former for omfattet af forslaget:

- a) et matrikelnummer med eller uden bebyggelse,
- b) flere matrikelnumre som er sammenhørende på en sådan måde, at matrikelmyndighedernes samtykke er nødvendig til en adskillelse,
- c) en del af et matrikelnummer (udstykning),
- d) grundstykker, der skønt umatrikulerede har en klar iden-

- titet og afgrænsning,
- e) bygninger på lejet grund eller på søterritoriet,
  - f) ejerlejligheder,
  - g) ideelle anpartar af en ejendom, andelsboliger og aktielejligheder.
  - h) Time-share vedrørende en ejendom.

Lovens hovedområde vil være køb af et færdigopført hus, herunder sommerhus. Det vil være uden betydning om huset er nyopført eller det drejer sig om en allerede beboet ejendom. Det er ligeledes uden betydning, om ejendommen er opført på lejet grund.

Bestemmelsen omfatter også erhvervelse af ny eller ældre ejerlejlighed og andelslejlighed.

Ejendommen skal hovedsagelig være bestemt til beboelse eller anden ikke-erhvervsmæssig anvendelse for køberen. Dette vil oftest ikke være tilfældet ved erhvervelse af aktier i et ejendomsaktieselskab. Men det forekommer, at der til en aktiebesiddelse er knyttet retten til at bebo en lejlighed i selskabets ejendom. Er aktieerhvervelsen sket med henblik på at opnå en bolig for køberen, vil aftalen være omfattet af loven.

Ved en landbrugsejendom forstås ifølge § 2, stk. 2, i lovbeholdtgørelse nr. 603 af 30. november 1978 om landbrugsejendomme en ejendom, der i matriklen er noteret som landbrug, skovbrug, husmandsbrug eller gartneri. Landbrugsejendomme er undergivet landbrugspligt og skal drives på forsvarlig erhvervsmæssig måde. Ejeren skal have fast bopæl på ejendommen og selv drive jordbrug som hovederhverv.

Landbrugsejendomme vil normalt falde uden for den her om-

handlede lovs anvendelsesområde, idet købers erhvervelse ikke sker til beboelse eller anden ikke-erhvervsmæssig udnyttelse.

Efter lovens § 4 kan landbrugsministeren imidlertid under nærmere betingelser ophæve landbrugspligten på en landbrugsejendom eller på en del af en landbrugsejendom. Selvom landbrugsejendomme normalt vil falde uden for lovens anvendelsesområde, kan der tænkes situationer, hvor loven finder anvendelse. Dette kan f.eks. være tilfældet ved køb af en landbrugsejendom, hvor landbrugspligten er under ophævelse. Forholdet kan også være det, at ejendommen - uanset status af landbrugsejendom - i det væsentlige alene benyttes til beboelse, jfr. UfR 1986, s. 637 H. Afgørende vil være, om køberens erhvervelse sker til ikke-erhvervsmæssig anvendelse.

Køb af grund med henblik på boligbebyggelse vil være omfattet af bestemmelsen. Såfremt det erhvervsmæssige element ved købet er lige så fremtrædende som det ikke-erhvervsmæssige, vil betingelsen om, at anskaffelsen hovedsagelig skal være til ikke-erhvervsmæssig anvendelse ikke være opfyldt. I praksis vil vurderingen heraf formentlig sjældent volde vanskeligheder. I de sædvanlige tilfælde, hvor der medvirker en professionel ejendomsformidler, vil der, hvis der overhovedet kan være tvivl, være interesse for at få sagen bragt på det rene, inden slutsedlen underskrives. Den nedenfor omtalte bevisbyrderregel i bestemmelsens 2. pkt. vil tilskynde hertil.

Afgørelsen af om en grund, der erhverves med andet formål end boligbebyggelse (f.eks. havedyrkning eller køb af grund til kombineret bolig og erhverv) vil være omfattet af loven, må ske efter en konkret vurdering af, om grunden hovedsage-

ligt erhverves til ikke-erhvervsmæssig anvendelse.

Køb med henblik på beboelse for familie, eller andre, køberen har en personlig interesse i at skaffe bolig, tilsigtes omfattet af bestemmelsen, uanset at der, for ikke at tynde formuleringen i bestemmelsen alene står: "til . . . anvendelse for køberen".

Køb foretaget af staten, en kommune, selskaber eller erhvervsdrivende foreninger er ikke forbrugeraftaler, mens køb foretaget af en **ikke-erhvervsdrivende** forening, f.eks. en sports- eller anden fritidsklub må anses for en forbrugeragtale, medmindre købet undtagelsesvis har et erhvervsmæssigt sigte. Også ejerforeningen for en beboelsesejendom opdelt i ejerlejligheder, en andelsboligforening eller lignende falder ind under forbrugerbegrebet, medmindre foreningen tillige i hovedsagelig grad varetager erhvervsdrivendes interesser.

Har to eller flere personer købt ejendommen i fællesskab, således at de hæfter solidarisk overfor sælgeren, kan tilbagetrædelsesretten efter denne lov kun udøves af køberne i fællesskab, ønsker kun den ene af køberne at træde tilbage, kan dette ikke ske med hjemmel i de foreslåede bestemmelser.

Sælgers stilling er uden betydning for lovens anvendelighed. Det er således uden betydning om sælger er privatperson, offentlig institution eller erhvervsvirksomhed. Derimod har sælgerens stilling efter § 5, stk. 2, betydning for om køberen skal betale godtgørelse ved tilbagetræden.

Til § 1. stk. 1. 2. pkt.

Bevisbyrden for, at en aftale om køb af fast ejendom ikke



falder ind under definitionen i 1. punktum og dermed ikke er omfattet af loven, ligger hos sælger, hvis denne har handlet erhvervsmæssigt, eller aftalen om køb er indgået eller formidlet for sælgeren af en erhvervsdrivende.

Ved afgørelsen af om sælger har handlet erhvervsmæssigt må anlægges samme synspunkt som ovenfor er anført vedrørende erhvervsvirksomhed på købersiden. Afgørende er om sælger er erhvervsdrivende og har handlet som led i sit erhverv, jfr. herved også § 5, stk. 2, litra a. Det er tilsigtet, at pengeinstitutter og realkreditinstitutter, der f.eks. afhænder overtagne ejendomme, skal være omfattet af reglen. Også en virksomheds enkeltstående salg af funktionærboliger vil være omfattet. Udenfor vil derimod falde en erhvervsdrivendes salg af sin privatbolig.

Udtrykket "aftalen ... formidlet af en erhvervsdrivende" sigter til de almindelige tilfælde, hvor sælgeren bliver bistået af en ejendomsmægler eller -handler. En advokats medvirken ved en klients salg af fast ejendom vil også bringe bevisbyrdereglen i anvendelse. Den omstændighed, at sælgeren bistås af en person, der er erhvervsdrivende i en anden branche, men som en enkeltstående handling har påtaget sig at yde bistand ved det konkrete salg, vil derimod ikke bringe forholdet ind under reglen. Dette gælder selv om mellemanden får et vederlag for sin bistand.

Udvalget har drøftet, hvorledes den professionelt medvirkende kan sikre sig det nødvendige bevis. Såfremt spørgsmålet har været konkret drøftet, og køberen afgiver erklæring om de af ham oplyste omstændigheder der viser, at købet falder udenfor loven, vil det være tilstrækkeligt til at løfte bevisbyrden. Det kan således ikke i et sådant tilfælde påhvile formidleren at foretage nogen nærmere efterprøvelse

af de konkrete oplysninger, køberen fremkommer med. Derimod vil anvendelsen af standardformularer, hvorefter køberen erklærer, at ejendommen købes til enhvermæssig anvendelse, ikke være tilstrækkelig til at løfte bevisbyrden.

Til § 1, stk. 2.

Er der til en aftale om køb af fast ejendom knyttet en aftale om opførelse af en bygning, f.eks. køb af en grund og bestilling af et typehus eller køb af en grund med et hus under opførelse, som skal færdigbygges af sælger, vil loven i medfør af stk. 1 finde anvendelse ikke blot på købet af den faste ejendom, men også på den hertil knyttede aftale om opførelse eller færdiggørelse af bygninger m.v. I stk. 2 udvides lovens anvendelsesområde, således at den også gælder for aftaler om køb eller opførelse af hele bygninger, som ikke knytter sig som et appendiks til en aftale om køb af fast ejendom.

Aftaler om køb af hele bygninger falder herefter ind under loven, selv om der ikke foreligger et køb af fast ejendom, men af løsøre - med eller uden forpligtelse for sælger til at stå for opførelse eller opstilling. Der kan f.eks. være tale om huse, der sælges færdige til opstilling, eller om salg af hele bygninger i samlesæt. Aftaler om opførelse af hele bygninger forekommer typisk i form af typehusbyggeri, totalentreprise og tilsvarende.

I begge tilfælde skal aftalen angå en hel bygning. Køb af byggematerialer antager kun denne karakter, når sælgers ydelse er defineret og sammensat som en hel bygning. Entrepriseraftaler vedrørende ombygning falder udenfor. Det samme gælder aftaler om tilbygning, hvor en eksisterende bygnings samlede areal forøges ved at forskyde dens ydermure eller

ved at forsyne den med en ny etage. Loven skal derimod finde anvendelse, hvor en hel bygning må betragtes som en selvstændig bygning, også selv om den bygges sammen med en eksisterende bygning.

Det er salg af en totalløsning vedrørende en hel bygning, som omfattes af loven, og dette gælder, hvad enten aftalen går ud på levering eller projektering og opførelse. Loven tager således sigte på totalentreprise. Fagentreprisebyggeri, hvor bygherren kontraherer med murer, tømrer, elektriker, WS-firma o.s.v., falder således udenfor. Det samme gælder hovedentreprise. Det afgørende er, at pligten til at levere eller projektere og opføre en hel bygning påhviler en enkelt erhvervsdrivende. Dette fremgår af litra a, som imidlertid også indebærer, at det ikke kræves, at vedkommende bogstaveligt talt skal levere eller opføre hele bygningen - det er tilstrækkeligt, at hans forpligtelse går på levering eller opførelse af bygningen i det væsentlige. Heraf følger, at f.eks. selv- og medbyggeri i relation til en totalløsning vedrørende en hel bygning, som i øvrigt i det væsentlige præsteres af den erhvervsdrivende, ikke medfører, at forholdet falder uden for loven. Imidlertid er det i så fald kun f.eks. aftalen om opførelse af et rådhus, som omfattes, ikke aftaler med andre om udførelsen af apteringen.

Bygningen skal, jfr. litra b, efter sin art være bestemt til en- eller tofamiliebeboelse. Det er uden betydning, om der er tale om helårs- eller fritidsbeboelse. Omfattet er sædvanlige parcelhuse, rækkehuse, sommer- og andre fritidshuse, ligeledes klyngehuse og andre mere eller mindre atypiske boformer med utraditionelle funktionsopdelte bygninger (sovehus, spisehus, opholdshus o.s.v.) så længe der er tale om en bomæssig ramme for en enkelt eller et par familier.

Der skal ligesom efter stk. 1 være tale om en forbrugeraftale, jfr. litra c. Lovens anvendelsesområde i henseende til aftaler om levering eller opførelse af en bygning afgrænses i overensstemmelse hermed gennem en beskrivelse af aftalens parter. Den bygningsleverende part - i udkastet benævnt entreprenøren - skal være erhvervsdrivende og have påtaget sig arbejdet som led i sit erhverv. Et tilsvarende krav stilles ikke efter stk. 1. Tilbagetrædelsesretten ved køb af fast ejendom er uafhængig af sælgers status. Forbrugeren - i udkastet i relation til byggeaftaler benævnt bestilleren, i relation til aftaler om køb derimod benævnt køberen - beskrives ligesom i stk. 1 gennem sit formål med aftalen. Det byggeri som bestilles ved aftalen, skal hovedsagelig være bestemt til beboelse for bestilleren, noget, som entreprenøren skal have vidst eller burde have vidst. Bevisbyrden for, at aftalen ikke er en forbrugeraftale, påhviler entreprenøren (hvilket tilsvarende gælder efter stk. 1, hvis der på sælgerside optræder en erhvervsdrivende).

Den, der skal præstere arbejdet, skal være en erhvervsdrivende, som handler som led i sit erhverv. Udtrykket erhvervsdrivende er anvendt i en vid betydning. Omfattet er personer, der udøver selvstændig erhvervsvirksomhed. Det gælder, hvad enten der er tale om en hoved- eller bibeskæftigelse for den pågældende, men det må dog kræves, at der er tale om en virksomhed af et vist omfang. Der ligger ikke nogen begrænsning deri, at den erhvervsdrivende benævnes entreprenør.

Har forbrugeren haft rimelig grund til at tro, at den, som han indgik aftalen med, var erhvervsdrivende, f.eks. fordi denne har oplyst overfor forbrugeren, at han jævnligt har udført arbejde af den pågældende karakter for andre, må aftalen dog fortolkes i overensstemmelse hermed, således at

"entreprenøren" anses som erhvervsdrivende i relation til den konkrete aftale. Bortset herfra falder aftaler indgået mellem private udenfor lovudkastets anvendelsesområde. Der må imidlertid antages at være en formodning for, at den som mod betaling leverer eller opfører en bygning handler erhvervsmæssigt.

Den erhvervsdrivende skal handle som led i sit erhverv. Det afgørende er altså ikke alene, at den, som udfører arbejdet, kan karakteriseres som erhvervsdrivende, men det kræves yderligere, at udførelsen af det bestemte arbejde har relation til erhvervsvirksomheden.

Bestilleren i en forbrugeraftale beskrives gennem sit formål med aftalen, idet det bestilte arbejde hovedsagelig skal være bestemt til beboelse for bestilleren eller dennes husholdning. På samme måde som ved beskrivelsen af den erhvervsdrivende lægges der således vægt på de konkrete omstændigheder i forbindelse med aftalen. Det er derimod ikke afgørende, om bestilleren i almindelighed indtager en bestemt stilling som erhvervsdrivende, lønmodtager eller andet.

Det er ikke usædvanligt, at en person bestiller et arbejde udført, som vedrører såvel hans erhvervsvirksomhed som hans personlige boligbehov. I sådanne tilfælde vil det være afgørende, hvor den overvejende anvendelse skal finde sted. Dette er angivet ved ordet "hovedsagelig".

Aftalen skal gå ud på opførelse af bygning. Bygningen skal som nævnt være bestemt til beboelse for bestilleren. Herunder falder helårsboliger, fritidshuse, gæstehuse o.s.v., men ikke udhuse, garager og lysthuse m.v.

Bestillinger foretaget af staten, en kommune, selskaber el-

ler erhvervsdrivende foreninger er ikke forbrugeraftaler, mens bestillinger foretaget af en ikke-erhvervsdrivende forening, f.eks. en sports- eller anden fritidsklub må anses for en forbrugeraftale, medmindre arbejdet undtagelsesvis har et erhvervsmæssigt sigte. Det kan imidlertid vanskeligt tankes, at en sådan bestilling sker med henblik på beboelse for bestilleren. Også ejerforeningen for en beboelsesejendom opdelt i ejerlejligheder, en andelsboligforening eller lignende falder ind under forbrugerbegrebet, medmindre foreningen tillige i hovedsagelig grad varetager erhvervsdrivendes interesser. Sådant byggeri vil imidlertid ikke efter sin art være til en- eller tofamiliebeboelse.

Til g 1. stk. 3.

Tvangsauktion er den eneste form for ejendomskøb, der generelt er undtaget fra loven. Denne finder således anvendelse på bl.a. dødsboskiftesalg og konkurssalg, medmindre salget sker efter reglerne om tvangsauktion.

Loven gælder også i den situation, hvor købet indgås efter at køberen har haft den på hånden en tid forud. Foreligger der imidlertid et bindende tilbud om salg bevirker reglen i § 3, stk. 2, at fristen løber fra tilbuddet.

Loven gælder ikke for aftaler om opførelse af bygning indgået ved accept af licitationsbud. Et licitationsbud skal anses at foreligge, når der er tale om et bindende skriftligt bud fremkommet efter opfordring til flere, tilkendegivet som sådan, om at byde inden for en bestemt tidsfrist på samme udbudsgrundlag, hvad enten dette grundlag er et projekt med valgmuligheder eller et byggeprogram.

Til g 2.

Til stk. 1 .

Denne bestemmelse fastslår købers **tilbagetrædelsesret**. Tilbagetrædelsesretten omfatter aftalen i sin helhed.

Køber har tilbagetrædelsesret, selvom sælger som led i aftalen måtte være fraflyttet ejendommen. Loven gælder også selvom køber i forvejen bor i ejendommen. Det er ligeledes uden betydning på hvilket tidspunkt overtagelsesdagen ligger i forhold til aftaletidspunktet.

Til stk. 2.

I tilfælde, hvor en køber har afgivet et tilbud, der efter almindelige aftaleretlige regler er bindende, åbner bestemmelsen adgang til uden betaling af den i § 5 omhandlede godtgørelse at træde tilbage fra tilbuddet, så længe det ikke er accepteret.

Til 5 3.

Til stk. 1.

Bestemmelsen regulerer, hvorledes køber skal forholde sig, hvis han vil træde tilbage fra aftalen.

Fristen på 6 hverdage er fastsat således, at køberen altid vil have mindst én hel week-end til at undersøge den omhandlede ejendom, idet lørdag ikke regnes for hverdag, jfr. § 11. Medmindre forholdet påvirkes af særlige helligdage (f.eks. påsken) vil stillingen herefter være således: Er aftalen indgået en fredag, lørdag eller søndag, vil køberen

skulle underrette sælgeren eller ejendomsformidleren senest den mandag, der ligger henholdsvis 10,9 eller 8 dage frem i tiden. Er aftalen indgået mandag-torsdag, skal underretning gives senest den dag, der ligger 8 dage frem i tiden. Tilbagetrædelseserklæringen skal i overensstemmelse med almindelige aftaleretlige regler være kommet frem til modtageren inden fristens udløb. Skal erklæringen afleveres på en forretningsadresse, udløber fristen ved sædvanlig kontortids ophør.

Det er køber, som må sørge for, at meddelelsen om udøvelsen af tilbagetrædelsesretten kommer frem til sælger eller den erhvervsdrivende, som har indgået eller formidlet aftalen om købet for sælgeren. Har sælger haft flere personer beskæftiget med salget, kan køber med frigørende virkning give meddelelse til den person, som konkret har formidlet aftalen med køber. Også personer, der efter almindelige fuldmagtsregler kan optræde for sælger, vil kunne modtage tilbagetrædelseserklæringen med frigørende virkning for køber.

#### Til stk. 2.

Har køberen i en periode haft ejendommen "på hånden" og har der foreligget et bindende tilbud fra sælgeren, således at der har været lejlighed til overvejelser og undersøgelser på en måde, der svarer til den, tilbagetrædelsesretten ellers skal give mulighed for, regnes 6-dages fristen allerede fra tidspunktet for tilbuddets fremkomst. Dette kan efter omstændighederne føre til, at køber ikke efter aftalens indgåelse har nogen tilbagetrædelsesret, idet fristen allerede er gået. Der er intet til hinder for at der ved aftale kan være givet køber en længere frist.



Til g 4.

Til stk. 1 .

Bestemmelsen indebærer, at køber fortsat er bundet af aftalen om køb, såfremt han ikke medvirker ved aflysning af den tinglyste aftale. Såfremt køber selv har taget initiativ til tinglysning, forudsættes det, at han (ligesom ved ibrugtagning) selv tager initiativet til aflysning. Er tinglysning foranstaltet af sælgeren, skal køberen på dennes anmodning præstere den fornødne dokumentation.

Til stk. 2.

Bestemmelsen forudsætter at ejendommen stilles til disposition for sælger straks, således at den er til disposition på det tidspunkt, hvor sælgeren underrettes om tilbagetrædelsen.

Til stk. 3.

Bestemmelsen regulerer risiko og erstatningsansvar for skader, der opstår på en ejendom, hvor tilbagetrædelsesretten udnyttes.

1. pkt. fastlægger den regel, at sælgeren også i tilbagetrædelsesperioden bærer risikoen for hændelige skader. Som det fremgår af de almindelige bemærkninger side 48, vil sælgeren i det omfang, han har tegnet forsikring mod skader af den omhandlede karakter, være dækket også i denne periode.

Skyldes skaden derimod uagtsomhed eller manglende omsorg udvist af køber selv eller personer, der optræder i hans interesse, skal han erstatte den opståede skade eller forrin-

gelse.

Køber vil efter bestemmelsen være objektiv ansvarlig for de culpøse beskadigelser eller forringelser, som en tekniker eller medhjælper, der optræder i hans interesse f.eks. i forbindelse med en undersøgelse, måtte forårsage på ejendommen. Køberens hæftelse er således uafhængig af, om han har valgt en kvalificeret eller ukvalificeret tekniker. Afgørende er alene, om den handling (eller undladelse), der forårsager skaden for skadevolderens vedkommende kan karakteriseres som uagtsom. Er dette tilfældet, vil køberen i forhold til sælgeren hæfte for skaden, uanset at han eventuelt ikke selv vil kunne gøre noget regreskrav gældende mod skadevolderen, f.eks. fordi han vidende om skaderisikoen har givet samtykke til handlingen.

I det typiske tilfælde, hvor den aftalte overtagelsesdag for ejendommen ligger efter **tilbagetrædelsesfristens** udløb, vil køberens adgang til ejendommen være afhængig af sælgerens samtykke. Sælgeren vil derved have mulighed for at kræve sikkerhedsstillelse inden mere omfattende indgreb iværksættes, jfr. bemærkningerne til § 5, stk. 2.

2. og 3. pkt. regulerer den situation, hvor køber har foretaget indgreb på ejendommen, der ikke kan betegnes som beskadigelse eller forringelse. I disse tilfælde er tilbage-trædelsesretten betinget af, at køber erstatter sælger udgiften ved tilbageførelse af ejendommen til væsentlig samme tilstand som ved ibrugtagningen. Sælgeren vil efter bestemmelsen have krav på at få dækket udgifterne ved, at ejendommen bliver malet i den farve, den havde ved salget, uanset om det ændrede udseende må antages at indebære en værdiforringelse eller ej. Kan ejendommen ikke i det væsentlige tilbageføres til det tidligere udseende, kan tilbage-trædelse

ikke ske.

Udtrykket "væsentlig samme tilstand" indebærer, at ikke en hvilken som helst bagatelagtig ændring på ejendommen vil kunne fratage køber retten til at træde tilbage fra aftalen.

Selv om grænsetilfælde kan forekomme, vil reglen næppe volde vanskeligheder i praksis. Har køber eksempelvis foretaget indgreb på grunden, og herunder fældet gamle træer, vil han være afskåret fra at gøre tilbagetrædelsesretten gældende. Retablering er ikke mulig. Det samme vil typisk gælde, hvis der er foretaget moderniseringsarbejder, hvorved gamle bonede parketgulve er afhøvlet og lakeret, gamle træpaneler fjernet etc.

Til 5 5.

Til stk. 1.

Medens køberen kun i sjældne tilfælde har foretaget sig noget, der kan udløse et erstatningsansvar efter § 4, vil der efter § 5 regelmæssigt skulle betales et særligt godtgørelsesbeløb i forbindelse med udnyttelse af tilbagetrædelsesretten, jfr. de almindelige bemærkninger side 54.

Godtgørelsen er fastsat til 1/2% af købesummen. Man er ganske vist opmærksom på, at købesummens størrelse er fastsat under hensyn til de øvrige handelsvilkår, f.eks. udbetalings størrelse, og derfor ikke er noget objektivt mål for ejendommens værdi. Af retstekniske grunde har man alligevel valgt at beregne godtgørelsesbeløbet på grundlag af købesummen, som man kan regne med altid vil være angivet i slutsedlen. Den der angivne købesum skal anvendes også i tilfælde, hvor køberen efter aftalen ville have ret til at få købesum-

men nedsat ved en større udbetaling (f.eks. gennem indfrielse af sælgerpant til en aftalt kurs).

Det må forventes, at en sælger under den foreslåede retstilstand vil sikre sig, at der i forbindelse med aftalens indgåelse sker deponering af et beløb, der er tilstrækkeligt stort til i givet fald at dække godtgørelseskravet. I det omfang, godtgørelseskravet undtagelsesvis ikke kan dækkes gennem modregning, jfr. bestemmelsen i forslagets § 6, er tilbagetrædelse betinget af, at køberen straks betaler godtgørelsesbeløbet til sælgeren eller til den erhvervsdrivende, som for sælgeren har indgået eller formidlet aftalen. Har sælgeren haft flere ejendomsformidlere, advokater og lignende på opgaven, kan køber med frigørende virkning betale godtgørelsen til den eller dem, som konkret har formidlet aftalen, eller direkte medvirket hertil.

Ved bestemmelsen i 2. pkt. afskæres sælgeren fra at gøre sædvanlige misligholdelsesbeføjelser gældende i anledning af køberens tilbagetræden.

Til stk. 2.

Til litra a:

Den omhandlede godtgørelse skal dog ikke betales, hvis aftalen er indgået med en sælger der på samme måde som i § 1, stk. 1, er erhvervsdrivende og handler i sit erhverv.

Til litra b:

Lovudkastet tilstræber, at købere i videre udstrækning end hidtil får mulighed for at indhente juridisk, økonomisk og teknisk rådgivning. Reglen skal ikke forstås som indirekte

grundlag for skabelse af en norm, hvorefter en køber pådrager sig en form for egenskyld ved ikke at gøre brug af denne mulighed. Man har drøftet hvorledes købers stilling vil være, hvis han har antaget en sagkyndig til at undersøge ejendommen, og det så senere viser sig, at der faktisk var mangler, der imidlertid ikke blev opdaget. Udvalget vil under sit videre arbejde med mangelsproblematikken ved køb af fast ejendom nærmere overveje disse spørgsmål.

I de typiske tilfælde, hvor overtagelsesdagen for ejendommen ligger efter tilbagetrædelsesfristens udløb, har køberen intet krav på at få adgang til ejendommen. Man har derfor indsat reglen om, at køberen, såfremt han nægtes undersøgelsesadgang, kan træde tilbage uden at betale godtgørelse. Ved at bruge udtrykket "sælger har nægtet" er det markeret, at der skal være tale om en viljesakt fra sælgers side. Det er således i køberens egen interesse allerede ved købsaftalen at få fastlagt, hvorledes en undersøgelse praktisk kan gennemføres. Efter omstændighederne vil sælger kunne forlange sikkerhedsstillelse, inden der gives adgang til mere indgribende undersøgelser, uden at dette har karakter af nægtelse, jfr. bemærkningerne til § 4, stk. 3, 1. pkt. Der kan imidlertid tænkes tilfælde, hvor de krav køberen stiller med hensyn til en undersøgelse er så vidtgående, at de savner rimelighed selv om der tilbydes sikkerhedsstillelse. Motivet bag et sådant undersøgelseskrav kan være ønsket om at fremprovokere en nægtelse fra sælgerens side, således at køberen kunne få adgang til at træde tilbage uden at betale godtgørelse. For at modvirke en sådan omgåelse er indføjet en forbeholdsklausul udtrykt med ordene "i rimeligt omfang".

Til § 6.

Til stk. 1.

I overensstemmelse med reglen i § 5, stk. 1, 2. pkt., fastslås det, at køberen skal have tilbagebetalt allerede erlagte dele af købesummen med fradrag af godtgørelsesbeløbet efter § 5 og eventuelle erstatningsbeløb efter § 4. Dette gælder også beløb, der er indbetalt til ejendomsformidleren, ligesom et eventuelt deponeret beløb eller en stillet bankgaranti skal frigives. Uanset at en ejendomsformidler normalt ikke antages at være berettiget til at frigive noget af den køberen deponerede del af købesummen til sælgeren, hvis en handel ikke går endeligt i orden, vil der i tilfælde af købers tilbagetræden være hjemmel til at disponere over depotet til dækning af sælgers godtgørelseskrav (og eventuelle erstatningskrav).

Til stk. 2.

I de tilfælde, hvor tilbagetrædelsesretten ikke udøves påvirkes spørgsmålet om, hvornår der er handlet ikke i nogen henseende. I de tilfælde, hvor køberen træder tilbage, bedømmes forholdet som udgangspunkt som om aftalen aldrig var indgået. Der skal således ikke betales ejerskifteafdrag af indestående hæftelser, ligesom der heller ikke foreligger et ejerskifte med de i tinglysningslovens § 39, stk. 1, angivne virkninger, o.s.v. Køberens eventuelle forpligtelse til at betale sælgeren godtgørelse bygger dog på det forhold, at aftale er indgået. Har køberen udstedt dokumenter vedrørende ejendommen, som sælgeren har overdraget til trediemand, og gøres tilbagetrædelsesretten gældende, vil køberen efter omstændighederne fortsat hæfte overfor trediemand. Det må anses for retsstridigt af sælger - over for såvel køber af

ejendommen som en erhverver af pantebreve - at overdrage pantebreve uden at oplyse om og tage forbehold for tilbage-trædelsesretten. For så vidt der ved udstedelse af pantebreve i forbindelse med handelens indgåelse har medvirket professionel rådgiver og denne tillige har medvirket ved videre salg af pantebrevene, kan denne gøres ansvarlig, såfremt der ikke er blevet oplyst om tilbagetrædelsesretten som nævnt.

I de tilfælde, hvor en erhverver ikke er blevet oplyst om tilbagetrædelsesretten, kan der indtræde eksstinktiv godtroserhvervelse, og sælger må da straks sikre køberen mod ethvert krav som følge af hæftelsen overfor trediemand.

#### Til § 7.

Bestemmelsen tillægger bestilleren i en aftale om køb eller opførelse af en bygning som angivet i § 1, stk. 2 tilbagetrædelsesret. Tilbagetrædelsesretten omfatter kun den oprindelige aftale, ikke senere aftaler om ændringer under byggeriets gang.

Bestemmelsen svarer til § 2, stk. 1, vedrørende aftaler om køb af fast ejendom. Det er ikke fundet fornødent at medtage en regel svarende til § 2, stk. 2, hvis formål er at sikre en køber adgang til at træde tilbage fra sit tilbud uden pligt til at betale godtgørelse efter § 5 så længe sælgeren ikke har accepteret. Da entreprenøren er erhvervsdrivende, udløses i overensstemmelse med princippet i § 5, stk. 2, nr. 1, ikke noget godtgørelseskrav ved tilbagetrædelse fra en indgået aftale om køb eller opførelse af bygning, jfr. § 9. Så meget desto mere gælder derfor, at der frit kan trædes tilbage fra et tilbud, der ikke er accepteret, og i en sådan situation kan der ikke opstå vederlagskrav som omhandlet i §

9.

Til § 8.

Bestemmelsen svarer til § 3.

Til § 9.

Der skal ikke betales godtgørelse ved tilbagetrædelse, da entreprenøren er erhvervsdrivende, jfr. princippet i § 5, stk. 1, 1. pkt., jfr. stk. 2, nr. 1.

I stk. 1, 2. pkt., afskæres entreprenøren - ligesom sælgeren i § 5, stk. 1, 2. pkt., - fra at gøre sædvanlige misligholdelsesbeføjelser gældende ved forbrugerens tilbagetræden.

I de tilfælde, hvor entreprenøren efter aftalen allerede skulle have udført arbejde og har udført arbejde i overensstemmelse hermed, skal der efter stk. 1, 1. pkt., betales vederlag for dette arbejde. Vederlaget skal fastsættes ud fra en vurdering af det i overensstemmelse med aftalen på dette tidspunkt udførte arbejdes omfang i henhold til det samlede arbejde og aftalen om vederlaget herfor. Har entreprenøren i øvrigt udført arbejde inden **tilbagetrædelsesfristens** udløb, kan der ikke i den anledning gøres noget krav gældende mod bestilleren. Standardvilkår, hvori entreprenøren forbeholder sig ret til at gå i gang med arbejdet straks, kan ikke anses for en sådan aftale, som kan bære et vederlagskrav. En sådan aftale må være rimeligt begrundet i fristen for det samlede arbejdes aflevering eller andre særlige forhold og det tidsmæssige aspekt have været konkret fremdraget.

Ifølge stk. 2 finder § 6 tilsvarende anvendelse. Har bestil-



leren således betalt nogen del af købe- eller entreprisesummen (eller hvad vederlaget for den aftalte leverance eller det aftalte arbejde måtte kaldes), skal dette ved tilbage-trædelse betales tilbage med fradrag af eventuelt vederlag efter stk. 1, 1. pkt.

Til § 10.

I bestemmelsen pålægges der en sælger, som handler erhvervs-mæssigt, og en erhvervsdrivende, som formidler et salg, samt en entreprenør pligt til at give køberen, henholdsvis be-stilleren oplysning om tilbagetrædelsesretten. Oplysning herom skal gives i et særskilt dokument. Den skal være tyde-lig, d.v.s. gives på en måde, som er fuldstændig korrekt og lettilgængelig. Der skal således gives klar besked om, at forbrugeren kan træde tilbage fra aftalen, hvad det i givet fald vil koste - om noget, hvor lang fristen for tilbagetræ-delse er, hvornår den udløber, og hvem meddelelse om tilba-getrædelse kan gives til, samt at forbrugeren skal sikre sig, at meddelelse om tilbagetrædelse kommer frem i tide. Oplysningen skal gives på det tidspunkt sælgeren, henholds-vis entreprenøren forpligtes.

En tilbagetrædelsesrets effektivitet forudsætter kendskab til dens eksistens. I det omfang professionelle er involve-ret bør disse give fornøden oplysning som beskrevet. Derimod bør en privat sælger ikke pålægges en sådan oplysningspligt.

En privat sælger bør ikke hæfte for en erhvervsdrivende for-midlers tilsidesættelse af den af ham påhvilende oplys-ningspligt på dette område. Allerede af denne grund bør til-sidesættelse af oplysningspligten ikke sanktioneres med ugyldighed (som tilfældet ellers er i forbrugeraftaleloven).

Oplysningspligtens tilsidesættelse udløser imidlertid i overensstemmelse med almindelige civilretlige principper erstatningsansvar og begrundes desuden indskriden i henhold til markedsføringslovens §§ 1 og 3.

Bestemmelsen er medtaget for at skabe det fornødne sikre retsgrundlag for en sådan sanktionering.

Til § 11 .

Bestemmelsen indebærer, at en tilbagetrædelsesperiode altid vil omfatte mindst én weekend, jfr. bemærkningerne til § 3, stk. 1.

Til § 12.

Det er fundet rimeligt gennem denne bestemmelse at præcisere, at stempelpligten bortfalder i tilfælde af tilbagetræden. Dette ville efter hvad skattedepartementet har oplyst allerede følge af gældende stempelafgiftsbestemmelser. Bestemmelsen tjener således alene til at sikre kendskab til denne retstilstand.

Til § 13.

Efter de almindelige regler kan en ejendomsformidler normalt kræve takstmæssigt honorar af sælgeren, når en handel er gennemført. Ved denne lov indføres en særlig tilbagetrædelsesret for køberen, som åbner mulighed for, at handelen ikke bliver gennemført. For at undgå usikkerhed om retstilstanden i tilfælde, hvor køberen gør brug af den tillagte tilbagetrædelsesret, er det fastslået, at sælgeren alene skal betale honorar som om ejendommen ikke var solgt. Hvorvidt formidleren i denne situation har krav på noget vederlag, vil

herefter følge af de almindelige vilkår for honorering af arbejde, der ikke fører til noget salg. En ejendomsformidler, der bevarer formidleropgaven, og for hvem det senere lykkes at sælge ejendommen til anden side, vil efter de gældende honorarregler alene blive vederlagt gennem det taktmæssige salær for den nye handel. Denne bestemmelse kan efter reglen i § 14, stk. 2, ikke fraviges til skade for en ikke-erhvervsdrivende sælger.

Det følger af formuleringen, at reglen alene har betydning i tilfælde, hvor honorarregler er udformet således, at honoraret er knyttet til det gennemførte salg, ikke det udførte arbejde.

Til § 14.

I lighed med den øvrige forbrugerbeskyttelseslovgivning er loven gjort ufravigelig. Bortset fra § 13 - hvor det er sælgeren, der er beskyttet - er det dog alene fravigelser til skade for køberen, der ikke kan ske. Der er således intet til hinder for, at køberen kan forbeholde sig tilbagetrædelsesret inden for en aftalt frist uden pligt til at svare godtgørelse efter § 5. Der er heller intet til hinder for, at der i en slutseddel indføres en tilbagetrædelsesret for det tilfælde, at køberens advokat ikke kan godkende aftalen. En sådan tilbagetrædelsesret vil kunne gøres gældende uden hensyn til nærværende lovs særlige tilbagetrædelsesregler.

## Bekendtgørelse om ejendomsmæglere og ejendomshandlers virksomhed

I medfør af § 6, stk. 1, i lov nr. 218 af 8. juni 1966 om ejendomsmæglere og § 23, stk. 3 og 4, i næringslov nr. 601 af 10. december 1975 fastsættes:

§ 1. Bestemmelserne i denne bekendtgørelse om ejendomsmæglere gælder også for ejendomshandlere.

§ 2. Ejendomsmæglere må ikke drive virksomhed som statsautoriseret revisor, som registreret revisor eller som restauratør og hotelvært.

Stk. 2. Ejendomsmæglere må ikke være ansat i fastlønnet stilling i offentlig virksomhed, hvis stillingen giver mulighed for at få kendskab til forhold, der er af betydning ved omsætning af fast ejendom.

§ 3. Ejendomsmæglere må kun have ét forretningssted.

Stk. 2. Virksomheden må ikke drives af aktieselskaber, anpartsselskaber, andre selskaber med begrænset ansvar, fonde, institutioner eller foreninger.

§ 4. Ejendomsmæglere skal udføre deres hverv i overensstemmelse med god forretningsskik.

Stk. 2. Ejendomsmæglere skal bistå parterne og i videst muligt omfang søge at tilgode disse berettigede interesser.

Stk. 3. Er ejendomsmæglere ved hvervets overtagelse udover deres salærinteresse personligt interesseret i, om aftalen indgås, skal oplysning herom straks gives parterne. Det samme gælder, hvis sådan interesse senere opstår.

Stk. 4. Ejendomsmæglere må ikke, direkte eller indirekte, indtræde i en aftale for egen regning, medmindre der inden aftalens ind-

gåelse er givet parterne aftalens oplysning herom.

§ 5. Ejendomsmæglere er forpligtet til over for uvedkommende at hemmeligholde, hvad der betros dem under deres virksomhed, og må ikke i deres markedsføring af egen virksomhed benytte oplysninger, som hidrører fra ejendomshandlere, hvori de har medvirket.

§ 6. Ejendomsmæglere skal, umiddelbart efter at de modtager en her i landet beliggende fast ejendom, hvis anvendelse hovedsagelig er ikke-erhvervsmæssig, i salgskommission eller i øvrigt medvirker ved køb og salg af en sådan ejendom, til vejledning for parterne udarbejde en specificeret opstilling, der mindst skal indeholde

1. oplysninger om den købesum, hvortil ejendommen udbydes,
2. den kontante udbetaling, der fordrer,
3. en specifikation af indestående overdragelige pantehæftelser med angivelse af art, type, restgæld, fremtidige ejerskiftetilvilkår, særlige indfrielsestilvilkår samt forfaldsdag og indfrielsesbeløb, når de ikke indestar til udløb, så vidt dette lader sig beregne,
4. oplysning om de særlige principper, der gælder for pantehæftelser på indekstilvilkår, hvis ejendommen er behæftet med sådanne,
5. oplysning om pantehæftelser, der forudsættes optaget i anledning af købet, vilkår for eventuelle sælgerpantebreve og oplysning om belastende byrder og gæld, der måtte påhvile ejendommen, og som en køber skal overtage uden for købesummen,

6. oplysninger om eventuelle indtægter og om de samlede årlige bruttoindtægter, herunder for de enkelte pantehæftelser en specifikation af renter og afdrag, om ejendomsskatter med angivelse af beregningsår, om forsikringsforhold, herunder vedrørende brand-, svampe- og insektskadeforsikring og om afgifter og bidrag, herunder til renovation, grundejer-/ejerforening, private veje, fællesanlæg, renholdelse, administration og lignende,
7. oplysning om skattemæssigt fradrag med angivelse af beregningsår således at det fremgår, med hvilket beløb lejeværdien af egen bolig er taget til indtægt,
8. oplysning om ejendoms- og grundværdi, eventuelt fordelingstal, grund-, bygnings- og boligareal i henhold til Bolig- og Bygningsregisteroplysning, tingbog og nyeste offentlige vurdering,
9. en udførlig beskrivelse af den til salg udbudte ejendom med angivelse af dens matrikulære betegnelse, beliggenhed og hidtidige benyttelse,
10. oplysning om ejendommens energimæssige tilstand, herunder om der er udarbejdet en varmesynsrapport eller udstedt en energiattest, samt hvorvidt ejendommen efter sin alder og kategori er omfattet af § 6 i lov om begrænsning af energiforbruget i bygninger (varmesynsloven), lovbekendtgørelse nr. 342 af 20. juni 1984, idet indholdet af § 6, stk. 1 og 2, i varmesynsloven i så fald skal oplyses inden aftalens indgåelse, ligesom det i alle tilfælde udtrykkeligt skal anføres, hvis faktiske oplysninger om ejendommens energimæssige tilstand ikke kan gives,
11. oplysning om lov nr. 698 af 17. oktober 1986 om afgift af renter af forbrugslån (> renteaftalten <),
12. oplysning om, hvorvidt der i kommunen måtte være besluttet en ændring af ejendomsskatterne, og i bekræftende fald, hvilke beløb disse skatter vil udgøre, og
13. oplysning om lejeværdien af egen bolig, når der ikke tages hensyn til ligningslovens regler om begrænsning af lejeværdiens stigning - beregnet efter den lovgivning og ejendomsvurdering, der gælder på det tidspunkt, hvor opstillingen udarbejdes - samt oplysning om det år, hvor den skattepligtige lejeværdi når denne størrelse. Beregningen foretages under

den forudsætning, at køber ikke er fyldt 67 år, ikke er socialpensionist over 60 år eller efterlønsmodtager.

14. Opstillingen skal være ledsaget af et skema, der udformes som det optrykte bilag, og som oplyser en køber om ejendommens hovedtal efter de udbudsvilkår, der er anført i opstillingen.

§ 7. For andre ejendomme end de i § 6 nævnte skal ejendomsmæglere til vejledning for parterne udarbejde en specificeret opstilling over ejendommens indtægter og udgifter samt de i § 6, nr. 1-13, nævnte oplysninger, som vedrører ejendommen, suppleret med så fyldige oplysninger, herunder en rentabilitetsberegning, at det hele i forbindelse med besigtigelse af ejendommen danner et tilstrækkeligt grundlag for bedømmelsen af dens værdi.

§ 8. Fører forhandlingerne om salg af en fast ejendom eller erhvervsvirksomhed til en aftale, skal ejendomsmægleren udfærdige en slutseddel, der i udkast skal forelægges parterne, så snart aftalen er sluttet. Slutsedlen skal nøjagtigt angive de vilkår, der er aftalt om de i § 6, nr. 1-13, jf. § 7, nævnte forhold.

Stk. 2. Slutsedlen skal derudover mindst indeholde en beskrivelse af ejendommens forsikringsforhold, medfølgende udstyr samt tingbogsoplysning med alle servitutter, enten som bilag eller indskrevet i slutsedlen, herunder også tinglyste lokalplaner, såfremt disse har betydning for en købers brug af ejendommen. For ejerlejligheder skal ejerforeningens vedtægter vedlægges som bilag. Endvidere skal slutsedlen indeholde specifikation af fordeling af handelsomkostningerne parterne imellem. Opstillingen ekskl. skema i henhold til §§ 6 og 7 for den udbudte ejendom skal medfølge som bilag til slutsedlen.

§ 9. Ved medvirken ved salg af private pantebreve i fast ejendom, samt når sådanne pantebreve indgår som en del af vederlaget i en handel, skal ejendomsmægleren oplyse erhververen om pantesikkerheden og om sit skøn over den pågældende ejendoms værdi.

§ 10. Ejendomsmæglere må kun tage sæler for aftaler, der tilvejebringes på grundlag af deres medvirken.

*Stk. 2.* Et tidsbegræns« hverv skal være skriftligt bekræftet og kan højst indgås for 6 måneder, men kan opsiges med 30 dages varsel.

*Stk. 3.* Er ejendomsmægleres hverv tidsbegræns«, må de uanset stk. 1 betinge sig helt eller delvist salær, såfremt aftalen inden for fristen bringes i stand uden deres medvirken.

*Stk. 4.* Er ejendomsmægleres hverv tidsbegræns« må de betinge sig arbejdsvederlag, såfremt hvervet opsiges med det aftalte varsel eller ophæves, uden at dette forhold kan lægges dem til last. Arbejdsvederlaget kan kun under særlige omstændigheder overstige V\* af det aftalte salær beregnet på grundlag af den købesum, hvortil ejendommen skulle udbydes.

*Stk. 5.* Ved bytてhandel, herunder mageskifte, skal ejendomsmæglerne så tidligt som muligt og altid inden en handels indgåelse underrette parterne om, hvilket salær hver især skal betale.

*Stk. 6.* Ejendomsmæglerne må af parterne alene modtage beløb til deponering, for hvilke der er stillet behørig sikkerhed, f.eks. ved garanti fra et pengeinstitut eller ved tegning af garantiforsikring.

§ 11. Overtrædelse af bestemmelserne i §§2-10 straffes med bøde.

§ 12. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. marts 1987. Samtidig ophæves bekendtgørelse nr. 237 af 19. maj 1982.

*Industriministeriet, den 18. december 1986*

NILS WILHELM

/ P.Thorell

Bilag

Ejendommens hovedtal for køber i henhold til de i opstillingen anførte udbudsvilkår.	
Pris:	Kontant udbetaling:
Gæld der overtages uden for købesummen:	Stempelomkostninger, skøde og pantebreve:
Årlig bmttoydelse, ekskl. forrentning af udbetaling:	Indskud, prioriteringsomkostninger, overtagelsesgebyrer eller andre kontante omkostninger:
Første års skattemæssige fradrag:	
Følgende prioritetsnumre har ændret eller variabel rente/ydelse i løbetiden:	Advokatsalær for handelens berigtigelse i henhold til gældende takster:
Følgende prioritetsnumre har indekssvilkår:	I alt:
Følgende prioritetsnumre forfalder med nedstående restgæld den:	NB: Ved ændring af udbudsvilkårene ændres ejendommens hovedtal.

BILAG 2.

Undersøgelse af hushandler foretaget af Finn Grue A/S for  
Dansk ~~Ejendomsmæglerforening/Dansk~~ Ejendomshandlerforening.

Indhold:	<u>Side</u>
Resumé	160
A. Undersøgelsens formål	160
B. Analyseenheder	160
C. Udvalgelse	161
D. Stikprøveusikkerhed	161
E. Antal og udvalgelse af respondenter	163
F. Nøjagtighed	163
G. Spørgeskemaets udformning	164
H. Tolkning	165
I. Konklusion	169
Tabulering - Storkøbenhavn	170
Tabulering - Sjælland	177
Tabulering - Jylland/Fyn	185
Tabulering - total - spm. 4	193

Nærværende undersøgelse er gennemført blandt brugthuskøbere. Undersøgelsen blev gennemført ultimo februar - primo marts 1985.

Nærværende stikprøveundersøgelse viser, at ingen af huskøberne fortrød deres køb. Hverken straks efter købet eller i løbet af de senere forløbne måneder.

Næsten samtlige købere var tilfredse med den rådgivning, de havde opsøgt og modtaget. De meget få utilfredse (3), ville ved et eventuelt næste huskøb benytte en anden **fremgangsmåde**, i to tilfælde drejede det sig om at kontakte en rådgiver, de ikke havde henvendt sig til denne gang.

Det fremgår endvidere, at næsten alle tager kontakt med de rådgivere de ønsker, inden slutseddeltidspunktet. Samt at de, der ønsker at tage forbehold for et eller andet, også reelt har taget forbehold.

#### A. Undersøgelsens formål.

Undersøgelsen skal belyse, hvorledes huskøbere oplevede deres hushandel. Herunder skal den klarlægge i hvor høj grad, de var tilfredse med den rådgivning de opsøgte og fik, samt klarlægge, om køberen var tilfreds med den **fremgangsmåde** (han/hun) valgte, således at vedkommende ville handle hus på samme måde næste gang, eller om man ville ændre på enkelte forhold. Endelig skal det præcist undersøges, om man havde fortrudt sit huskøb straks efter købet.

#### B. Analyseenheder.

Ligesom det normalt er tilfældet, vil ikke alle analyseenheder i populationen kunne undersøges. I stedet for en totalanalyse be-



nyttes en udvalgt stikprøve af analyseenheder. Den enkelte analyseenhed er i dette tilfælde husstanden. I husstanden er en tilfældig voksen udvalgt, som opfylder kravet om, at den pågældende har deltaget i huskøbets samlede beslutningsproces.

#### C. Udvalgelse.

I denne undersøgelse har vi anvendt Statstidende som "liste" - hvilket giver os mulighed for at regne med, at vi har en komplet liste over populationen (samtlige hushandler i perioden).

Inden for hver landsdel har hver tinglysningskreds fået tildelt en udtrækningschance, der stod i forhold til det antal hushandler, der er registreret for området. Derefter foregik udvælgelsen simpelt tilfældigt efter random walk procedure. Random walk metoden indebærer, at udvalgeren kun kan gå frem efter givne kriterier. F.eks. start med nummer 17, tager hver 23.ende derefter - og skulle (nr. 23) være en erhvervsejendom, byggegrund eller anden type handel, som ikke indgår i vor population, skal du gå videre til nr. 4 derefter. Er det igen "forkert", igen nr. 4. Når rigtig type er opnået, fortsæt da til nr. 23 derefter. Starttal og andre tal findes med udgangspunkt i en liste over tilfældige tal.

Storkøbenhavn-regionen er her defineret som retskredsene 1-12, samt 14 og den del af Hillerød retskreds (15), som ligger syd for Hillerød.

#### D. Stikprøveusikkerhed.

Enhver stikprøve - hvad enten der er tale om simpel tilfældig udvælgelse - eller som i dette tilfælde en stratificeret tilfældig udvælgelse - er forbundet med en vis usikkerhed. Denne usikkerhed hænger sammen med, at der nødvendigvis er en vis heterogenitet i enhver population. Hvorfor man ved en gentagelse af undersøgelsen - med andre enheder - vil opnå lidt andre svar.

Stikprøveusikkerheden kan naturligvis reduceres ved at øge stikprøven. Dette sikrer imidlertid ikke imod fejltagelser, da bias (hvorved menes at måleredskabet indeholder en skævhed) kan være et alvorligere problem end stikprøveusikkerheden. (En forøgelse af stikprøven reducerer kun stikprøveusikkerhed ikke bias).

Denne undersøgelse bygger på personlige interviews, hvorfor man kan gå bag om svarene og dermed nedbringe misforståelsesbias - og få flere holdninger vurderet. Der er derfor her tale om en såkaldt "central værdi".

Undersøgelsen er gennemført i en række afdelinger eller sekvenser. Det betyder at man fra runde til runde kan vurdere variansen i det indkomne svar, og på basis af respondenternes svar tage stilling til om enkelte spørgsmål bør uddybes yderligere.

Ved sin sekventielle opbygning kan det endvidere til stadighed konstateres om den næstfølgende svarfordeling (f.eks. 10 interviews) svarer til de allerede indhentede. Eller om nye mønstre eventuelt er ved at vise sig.

Ved en sekventiel undersøgelse kan man derfor standse ved en stikprøvestørrelse, der er mindre end hvis totalstikprøven fra starten skulle fastsættes én gang for alle. Og man ikke fik mulighed for at se tallene fra runde til runde.

Finn Grue A/S har i en række tilfælde undersøgt samme forhold, som samtidigt har været undersøgt i store stikprøveundersøgelser. Og det har hver gang vist sig, at vor undersøgelse - som bygger på niveauer, mere end på procenter - har været i overensstemmelse med svarene fra den langt større undersøgelse.

En lang række store virksomheder, som tidligere kun gennemførte "store undersøgelser" er nu gået over til at gennemføre flere "mindre undersøgelser". Idet de mindre stikprøver giver fuldgode udsagn i forbindelse med strategiske beslutninger. Disse undersø-

gelses bygger i høj grad på kvalitative baggrundsdata. F.eks. respondent-udsagn.

Det, der er det afgørende ved fastsættelse af stikprøven og metoden i øvrigt, er problemet. Nemlig: hvor stor nøjagtighed behøver man, for at vurdere hvad der er sandt og falsk. Hvilken type problemer, skal den danne grundlag for løsning af. Jo mere ensartede svar - jo mindre stikprøve kan man bruge.

#### E. Antal og udvælgelse af repondenter.

Der er udspurgt 60 respondenter, fordelt med 20 i det Storkøbenhavnske område, 20 på Sjælland (Lolland/Falster/Bornholm) og 20 i Jylland og på Fyn.

De er udvalgt tilfældigt fra oktobernumrene af Statstidende, dog således at vi har sikret at hver tinglysningskreds ude i landet indgik i undersøgelsen.

Oktober blev valgt for at sikre, at hushandelen var endeligt overstået, men at respondenterne samtidig kunne huske alle hovedtræk i forløbet. Interviewene blev gennemført ultimo februar og primo marts.

Endelig sikrede vi i begyndelsen af interviewet, at der var tale om normale brugthushandler til private husstande.

#### F. Nøjagtighed.

Nøjagtigheden i svarene er stor, da respondenterne dels kunne huske meget fra deres hushandel, og dels var interesserede i at tale om den. Ved en række forskellige udsagn kunne det endvidere kontrolleres, hvor meget dybde der var i svarene. Herunder svarenes gode konsistens.

Folks interesse for at tale om deres hushandel viste sig blandt

andet ved, at vi kun fik tre "nægterbortfald". D.v.s. henvendelser til folk, der ikke ville besvare spørgsmålene. Det giver stor sikkerhed i undersøgelsen, at såvel nægterbortfald, som "ikke-trufne" var meget få.

For at opnå den størst mulige udsagnskraft i den foreliggende undersøgelse, må vi understrege, at totaltallene bør danne baggrund for udsagn - ikke landsdelstallene. Og at undersøgelsen ikke er tilrettelagt til at vise forskelle mellem landsdelene. Opdelingen er kun foretaget for at give mulighed for intern vurdering.

Nøjagtigheden er stor i totalmaterialet.

#### G. Spørgeskemaets udformning.

Det er yderst vigtigt at checke om respondenterne rent faktisk ved besked om huskøbet, hvorfor spørgsmål 1 og 2 er indsat - dels for indirekte at undersøge kendskabsniveauet, dels for at spore personen tilbage til huskøbet.

Tredje spørgsmål var indsat for at rense stikprøven for respondenter, som ikke handlede hus på de vilkår, vi var interesseret i at belyse. (Private brugthushandler).

Alle spørgsmål blev stillet i den åbne form, hvor man ikke gav respondenterne svaralternativerne. Den udspurgte kunne derfor komme med sine svar - helt på den måde - vedkommende syntes var naturlig.

De udsagn, som er angivet i parentes bag selve spørgsmålet, er KUN til interviewerens hjælp. Vi har alligevel medtaget dem her, for at det skal fremgå, hvilke hjælpende stikord han i visse tilfælde har brugt for at få dybde i svaret.

Det viste sig snart, at intervieweren kun sjældent skulle bruge disse stikord, da flertallet af respondenterne svarende beredvil-

ligt og sædvanligvis ret detaljeret.

#### H. Tolkning.

De angivne svar er refereret nøjagtigt som respondenterne fremlagde dem. For at få mest muligt ud af svarene - har vi derfor brug for viden om respondenterens holdning, tonefald, eksempelvalg og lignende i det omfang, det kan kaste yderligere lys over svarene. Denne yderligere viden er medtaget i vore kommentarer i dette tolkningsafsnit.

På spørgsmålet om, hvilken type rådgivere man havde kontakt med (spørgsmål 4), har flertallet kontakt med 3 eller flere rådgivere. Totalt fordeler kontakterne sig således:

- 1 tog slet ikke kontakt med nogen,
- 1 anden kontaktede kun sin bank
- 15 kontaktede to slags rådgivere
- 28 kontaktede 3 slags rådgivere
- 14 kontaktede 4 slags rådgivere, og
- 1 kontaktede alle 5 typer.

Blandt de 15 respondenter, der kun kontaktede to typer rådgivere, kontaktede 10 en ejendomsmægler/ejendomshandler, og 12 kontaktede en advokat.

Blandt de 28 respondenter, der kontaktede tre rådgivere, havde 27 kontaktet en ejendomsmægler/ejendomshandler, og 22 havde kontaktet en advokat.

Af de udspurgte havde 11-12% ikke brugt ejendomsmægler eller ejendomshandler. Af de udspurgte havde 16-17% ikke anvendt advokat. På grund af usikkerhed omkring tallene, kan det ikke siges, om det ene tal er større eller mindre end det andet. Idet vi har et konfidensinterval på +/- 10% omkring angivelserne.

I spørgsmål 5 fremgik det, at den rådgiver man "ikke valgte selv"

først og fremmest var advokaten. I 11 tilfælde havde ejendomsmægleren henvist til advokat, i et enkelt tilfælde havde banken henvist. I de sidste to tilfælde ved vi kun at de havde samme advokat som sælger.

I spørgsmål 6 - hvornår man havde kontakt til de forskellige rådgivere - fremgik det meget klart, at flertallet af kontakterne sker meget tidligt i forløbet, nemlig før handel og også før slutseddel. De angivne svar viser først og fremmest det tidligste tidspunkt for kontakt. Det var det tidspunkt, som respondenterne især havde hæftet sig ved.

Respondenterne tænkte mere på, hvornår de tog kontakt, end hvornår de faktisk havde kontakt undervejs, og for at få størst mulig sikkerhed i svarene har vi kun medtaget de meget sikre svar.

I forbindelse med nogle interviews er det endvidere fremgået, at **man** mere har tænkt på den situation, hvor man rent faktisk så hinanden. Det vil sige, at man var i samme rum. I andre interviews fremgik det, at begrebet "kontakt" oplevedes som første møde mere end "havde løbende kontakt".

**Det** kan derfor konkluderes, at flertallet havde en række kontakter, der fortsatte også efter slutseddel, selv om det ikke er refereret her.

Som svar på spørgsmål 7 - om man havde været tilfreds med den rådgivning, man havde modtaget - svarede næsten alle, at de var godt tilfredse. De meget få, der svarede, at de var utilfredse gav hovedsagelig som årsag, at de havde haft problemer med en række praktiske forhold, forsikringer og lignende.

Alligevel ville ingen af de utilfredse senere ændre andet end mindre ting ved sin **fremgangsmåde** - og man havde ikke fortrudt sit køb.

I de første 20 interviews stillede vi spørgsmålet "om man havde taget forbehold" - i de næste 40 interviews stillede vi både dette spørgsmål - men også spørgsmålet om man havde ønsket forbehold, men ikke fået det. Og hvad årsagen i så fald var.

Der var ingen, der havde ønsket forbehold og ikke fået det. I hvert fald var det ikke så væsentligt, at man kunne huske det.

Med hensyn til "om man havde taget forbehold, eller ønsket forbehold" er svarene noget forskellige fra egn til egn. Imidlertid skal vi ikke lægge meget i sådanne forskelle, da udsagnskraften - som tidligere nævnt - kan være begrænset i underopdelingerne.

Som nævnt ovenfor blev de første 20 interviews gennemført uden at vi spurgte, om de blot havde ønsket forbehold, og uden at vi virkelig forsøgte at få dem til "at huske, om der rent faktisk havde været et eller andet". Senere foretog vi en probing (stille et undrende/undersøgende spørgsmål ekstra) på dette. Den bestod i, at vi blot spurgte én gang til, om der ikke havde været et eller andet, man havde talt om, at man ville sikre sig.

Da de første interviews ikke indeholdt dette ekstra spørgsmål - om ønsket forbehold m.v. - kan vore tal (som de fremgår her) godt ligge lidt i underkanten af det rigtige tal- for populationen. I hvert fald såfremt vi ønsker at have småtingene med. Derimod er tallene givetvis (niveaumæssigt) rigtige, hvis vi først og fremmest tænker i egentlige forbehold af større konsekvens.

På spørgsmålet: Om sælger havde haft professionel hjælp, svarede lidt færre ja, end dem der havde nævnt f.eks. ejendomsmægler under spørgsmål 4.

Det skyldtes, at ejendomsmægleren ikke opfattedes som "ekstradio-nær hjælp". Han var der jo naturligtvis, men ikke specielt som "sælgers hjælp", svarede folk, når vi spurgte dem direkte, hvorfor de ikke havde nævnt ejendomsmægleren.

Når vi derfor skal fortolke tallene - kan vi regne med, at de er udtryk for den del, der explicit anser f.eks. ejendomsmægleren som en nødvendig hjælp for sælgeren.

Næsten alle fandt (spørgsmål 9), at det havde været en nem handel. De, der fandt handelen havde været besværlig, nævnte blandt andet tidsfaktoren, udbedringsproblemer og enkelte fejl i eventuelle udbedringer.

Der var dog ingen af dem der nævnte, at det havde været en besværlig handel, som havde fortrudt deres huskøb, selv om nogle af dem kunne tænke sig at tilrettelægge næste huskøb anderledes. Respondenterne svarede f.eks., at de ville kontakte en advokat næste gang, udelade ejendomsmægleren (som sælger) og/eller selv være mere aktiv.

I lyset af dette bliver spørgsmål 11 meget interessant nemlig - om man mener at professionel hjælp er nødvendig, en stor hjælp - eller man lige så godt kan klare det selv.

- 37 mente, at professionel hjælp var nødvendig,
- 18 mente, at det var en stor hjælp,
- 5 mente, at man lige så godt kunne klare det selv.

Alle der mente, de kunne klare det selv, understreger at erfaring og viden er en forudsætning. Og et par nævner endvidere bank og advokat (som eventuelt).

På spørgsmålet om man ville benytte samme **fremgangsmåde** søge samme bistand - hvis man skulle handle hus igen, svarer

- 57 at de ville bruge samme **fremgangsmåde**
- 3 at de ville ændre fremgangsmåde.

Af de tre, der vil benytte anden fremgangsmåde næste gang, ønsker



de to at få mere hjælp. Den ene ønsker at supplere med en mægler, den anden at supplere med advokat. De tre, der ønskede anden fremgangsmåde, sagde alle, (på spørgsmålet om de havde fortrudt deres huskøb), at det havde de IKKE. Ved nærmere probing blev respondenterne lidt overraskede. Et var, at de ville ændre på nogle småting, men stort set syntes de, at deres hushandel var gået godt - og sagligt følte de sig godt tilpas.

### I. Konklusion.

Alle huskøberne er tilfredse med deres huskøb, og den store majoritet er også tilfredse med den fremgangsmåde de valgte, og de rådgivere de kontaktede. Flertallet kontakter en hel række forskellige rådgivere, ret tidligt i processen og det vil de også gøre næste gang.

Man har i næsten alle tilfælde været tilfredse med rådgivningen (på alle måder). Endvidere har de utilfredse ikke syntes, at det var så væsentligt, at de ville lade det få større indflydelse på, hvordan de ville handle hus næste gang. De, der ønskede at ændre fremgangsmåde, var at finde blandt de respondenter, der i denne omgang havde kontaktet færrest rådgivere. Og ønsket var især at tage kontakt med yderligere en rådgiver.

Tabulering.

**Storkøbenhavn.**

Spørgsmål 1 ;

Hvornår startede Deres hushandel i det hele taget - d.v.s. første kontakt til en rådgiver, eller første besøg ved huset - (rådgiver: bank/sparekasse, advokat, ejendomsmægler/-handler, revisor, god ven, anden rådgiver).

Spørgsmål 2:

Hvornår var handelen endeligt afsluttet - refusionsopgørelse, skæringsdag etc?

Spm. 1 :

Spm. 2 :

Kommentarer

15. august 1984	30. august 1984	
15. juli 1984	8. september 1984	
30. juli 1984	9. august 1984	Mægler-annonce
13. august 1984	1. januar 1985	Annonce (tidl. ejer)
15. juli 1984	24. februar 1985	
1. september 1984	15. september 1984	Mægler-annonce
1. september 1984	10. oktober 1984	
10. februar 1984	15. juni 1984	
15. juli 1984	1. august 1984	Avis-annonce
15. september 1984	30. september 1984	Avis-annonce
1. juli 1984	30. juli 1984	
1. juni 1984	1. juli 1984	Så huset hos handler
15. juli 1984	1. oktober 1984	Mægler-annonce
Har boet til leje i 3 år	1. oktober 1984	
Kan ikke huske det	15. august 1984	
15. juni 1984	15. august 1984	Avis-annonce
1. juni 1984	15. november 1984	Avis-annonce
10. september 1984	19. november 1984	Ved hjælp af mægler

1. juni 1984	15. juli 1984	Ejendomsmægler
1. juni 1984	1. december 1984	Mægler-hjælp

Hvis der er svaret i begyndelsen, i midten eller i slutningen af en måned er henholdsvis den 1., den 15. og den 30. anvendt som svar.

Det fremgår, at respondenterne kan huske en række forhold - de har frit kunnet vælge alternative sluttidspunkter - skæringsdag, refusionsopgørelse eller lignende, idet det vigtige blot var at få fornemmelse af respondentens oplevelse af købsprocessens udstrækning i tid.

Kommentarerne ude til højre er supplerende kommentarer, hvor en række af respondenterne fandt det naturligt i forbindelse med angivelse af start for hushandlen, at angive hvad der havde været den udløsende faktor.

Købte De Deres hus efter projektbeskrivelse eller på basis af tegninger, d.v.s. før det var færdigbygget?

Ja, før det var færdigt og nyopført	0
Nej	20
Var det en tvangsauktion? Nej	20

Havde De forbindelse med:

- en advokat	16
- en ejendomsmægler/-handler	16
- bank/sparekasse	16
- revisor eller anden rådgiver	3
- venner/bekendte	7

Se i øvrigt kommentarerne til total-tallene og hvor mange forskellige rådgivere den enkelte tog kontakt med i indledningen side 5 og 6.

Var kontakten på Deres initiativ? (var det Dem der tog kontakten/valgte den pågældende/tidspunkt m.v.).

Ja, advokat	12
Ja, ejendomsmægler/-handler	16
Ja, bank/sparekasse	16
Ja, revisor	3
Ja, anden udenforstående rådgiver	0
Ja, ven/bekendt (faglig viden)	7

**Nej, jeg valgte ikke selv ....**

Advokat x 4

- henvist fra mægler	2
- samme advokat som sælger	1
- kendte advokaten gennem familie	1

Hvornår havde De første gang kontakt med den/de nævnte rådgivere?

- a) før handel, inden slutseddel
- b) ved slutseddel
- c) efter slutseddel frem til og med skødeskrivning
- d) efter skøde

	a	b	c	d
Advokat	13	1	2	0
Ejendomsmægler/-handler	16	0	0	0

Bank/sparekasse	15	1	0	0	
Revisor	3	0	0	0	
Personlig ven		5	1	1	0

De rådgivere, som blev kontaktet under a og b, havde køberne kontakt med (efter behov) i resten af købsprocessen.

Nu bagefter - er De da tilfreds med den rådgivning De fik?

a. JA x 15

- på alle måder
- alt har været i orden - god rådgivning
- jeg har stort set været tilfreds
- alle vidste en masse om det de snakkede om
- alt fungerede fint
- generelt
- stort set

b. BÅDE/OG x 4

- Tilfreds med advokaten - ikke med mægler
- stort set tilfreds, men det trak lidt for langt ud med de sidste formaliteter fra mæglers side.
- Ja, der har først været problemer med huset efter købet.
- Ja, med hensyn til advokat og bank - mægler var lidt for hurtig til at "regne den ud".

c. NEJ x 1 (Hvad var galt?)

- Der var lidt vrøvl med mægleren. Huset var ikke i orden. Der var problemer med overtagelse af forsikringer - der var tale om misinformationer i slutseddel som ikke holdt i praksis.

Da De underskrev slutsedlen, ønskede De da at tage forskellige

forbehold (f.eks. at Deres bank eller advokat eller andre skulle godkende den?)

JA	10
NEJ	9
HUSKER IKKE	1

Hvis JA: Tog De rent faktisk forbehold, eller var det blot et ønske fra Deres side?

Tog forbehold x 10

a. Hvad tog De forbehold for?

- Håndværksmæssige ting - f.eks. at der skulle males før overtagelsen.
- At advokaten skulle godkende den, men der var ikke problemer.
- Overtagelse af forsikring + to andre ting (ej oplyst).
- At jeg skulle kunne hæve handelen inden 7 dage, hvis jeg ikke kunne få finansieret købet af banken.
- Tagrende + vinduer skulle ordnes inden overtagelsen.
- Overtagelse af forsikring.
- Advokat skulle godkende generelt x 2.
- At banken ville give lånet x 2.

Generelle kommentarer:

- Ingen forbehold, da der blev købt kontant og slutseddel heller ikke skulle til advokat.
- Jeg diskuterede slutsedlen med min advokat, så alt var i orden inden jeg skrev under.

Var det en nem eller en besværlig handel?

5 syntes handelen var nem, men uddybede det ikke yderligere.

10 syntes handelen var nem, og uddybede det, som vist under pkt. 9a.

4 syntes handelen stort set var nem, men havde haft nogle praktiske problemer, som de uddybede, som vist under punkt 9b.

1 svarede, at den både havde været nem og besværlig - punkt 9c.

PS. Det afgørende er ikke her, om handelen objektivt var nem eller svær, men derimod hvad køber oplevede som vanskelig - generelt eller specielt.

9a. Nem fordi

- ejendomsmægleren var dygtig
- jeg havde styr på det hele
- jeg havde set på mange huse og det her var lige mit, og der var ingen problemer.
- opstilling og det hele var i orden.
- vi var enige med sælger om det hele.
- vi havde bl.a. gode venners hjælp.
- vi havde prøvet det før og kendte spillets regler.
- de tidligere ejere var meget nemme at handle med
- vi anvendte samme advokat som sælger.
- vi kendte sælger.

9b. Stort set nem,

- men der er jo altid problemer med at få solgt det, man har i forvejen.
- men det var første gang jeg købte hus.
- men der var lidt proceduremæssige forviklinger omkring skødet.
- men vi diskuterede lidt om prisen.

9c. Både nem og svær:

- teknisk nem, men blev besværlig, da huset var ved at gå på tvangsauktion. - Det skete dog alligevel ikke.

Spm. 10;

Havde sælger professionel hjælp, eller klarede sælger alle formaliteter selv?

- |                         |    |
|-------------------------|----|
| - professionel hjælp    | 14 |
| - klarede det hele selv | 3  |
| - ved ikke              | 3  |

Spm. 11 :

Mener De selv, at det for købere er nødvendigt med professionel hjælp, at det kan være en stor hjælp, eller at det lige så godt kan varetages af én selv?

a. Nødvendigt x 14

- specielt ved førstegangskøb
- første gang man handler hus
- nødvendigt med advokat - men ikke absolut med mægler/handler
- pengene er givet godt ud
- både med advokat og mægler - også selv om vi begge er bankansatte kan der komme overraskelser.
- afhængig af egen erfaring i huskøb.
- jeg ville ikke kunne klare det uden hjælp fra både advokat og mægler.
- man bliver rutineret efter et par handler - men hjælpen kan ikke helt undværes.
- både advokat og mægler er nødvendig x 2.

b. Stor hjælp x 4

- når man har prøvet det før.
- pengene er bestemt ikke spildt.
- afhængig af ens egne kvalifikationer og forudsætninger.
- betryggende - specielt advokatbistanden. Pengene er givet godt



ud.

c. Nok med en selv x 2

- hvis man ved noget om tingene.
- dog eventuelt advokathjælp.

Spm. 12:

Vil De som køber benytte samme fremgangsmåde - søge samme bistand  
- hvis De skal handle hus igen?

JA x 20

- Sandsynligvis, for min diskussion med advokaten, gjorde mig opmærksom på nogle ting, jeg ikke vidste noget om i forvejen.
- Både og - jeg vil aldrig stole helt på, hvad sælgers mægler siger. Jeg vil kontakte udenforstående rådgiver.
- Jeg vil altid bruge advokat og/eller mægler.
- Det er den eneste måde man får klarhed på.
- Man skal være meget godt inde i sagerne for at klare det selv. Der kan blive problemer med tvistigheder, hvis der ikke er advokat på.
- Det kommer an på om huset er sat i kommission hos en mægler, for så er man nødt til at kontakte ham. Men jeg vil ikke betænke mig på at gøre det uden mægler igen, hvis det er muligt.
- Måske prøve på egen hånd næste gang, fordi jeg føler mig bedre rustet til det efter denne handel.
- Hellere betale for både advokat og mægler end at blive snydt.

TABULERING

**Sjælland (Bornholm/Lolland/Falster).**

Hvornår startede Deres hushandel i det hele taget - d.v.s. første kontakt til en rådgiver, eller første besøg ved huset - (rådgiver: bank/sparekasse, advokat, **ejendomsmægler/-handler**, revisor, god ven, anden rådgiver).

Hvornår var handelen endeligt afsluttet - refusionsopgørelse, skæringsdag etc?

<u>Spm. 1:</u>	<u>Spm. 2:</u>	<u>Kommentarer:</u>
15. juli 1984	30. december 1984	Mægler-annonce
1. august 1984	15. november 1984	
1. maj 1984	1. juli 1984	Privat kontakt
1. september 1984	1. oktober 1984	Mægler-annonce
1. august 1984	1. oktober 1984	Mægler-annonce
1. oktober 1984	1. november 1984	
1. juli 1984	1. september 1984	Direkte kontakt
1. august 1984	7. september 1984	Direkte kontakt
30. marts 1984	15. maj 1984	
30. august 1984	15. september 1984	
15. august 1984	15. oktober 1984	
1. september 1984	1. oktober 1984	
30. juli 1984	15. november 1984	
?	1. november 1984	Mægler-annonce
Husker ikke	12. november 1984	Mægler-annonce
15. juni 1984	15. december 1984	
?	1. november 1984	
30. juni 1984	15. oktober 1984	
1. august 1984	15. september 1984	Mægler var ejer
15. august 1984	1. december 1984	Mægler-annonce

Hvis der er svaret i begyndelsen, i midten eller i slutningen af en måned er henholdsvis den 1., den 15. og den 30. anvendt som svar.

Det fremgår, at respondenterne kan huske en række forhold - de har frit kunnet vælge alternative sluttidspunkter - skæringsdag, refusionsopgørelse eller lignende, idet det vigtige blot var at få fornemmelse af respondentens oplevelse af købsprocessens udstrækning i tid.

Kommentarerne ude til højre er supplerende kommentarer, hvor en række af respondenterne fandt det naturligt i forbindelse med angivelse af start for hushandlen, at angive hvad der havde været den udløsende faktor.

Købte De Deres hus efter projektbeskrivelse eller på basis af tegninger, d.v.s. før det var færdigbygget?

Ja, før det var færdigt og nyopført	0
Nej	20
Var det en tvangsauktion?	20

Spm 4 :

Havde De forbindelse med:

- en advokat	15
- en ejendomsmægler/-handler	18
- bank/sparekasse	17
- revisor eller anden rådgiver	3
- venner/bekendte	6

Se i øvrigt kommentarer til total-tallene om hvor mange forskellige rådgivere den enkelte tog kontakt med i indledningen side 193-194.

Var kontakten på Deres initiativ? (Var det Dem der tog kontakten/

valgte den pågældende/tidspunkt m.v.).

Ja, advokat	9
Ja, ejendomsmægler/-handler	17
Ja, bank/sparekasse	17
Ja, revisor	3
Ja, anden udenforstående rådgiver	0
Ja, ven/bekendt (faglig viden)	6
Nej, jeg valgte selv	

Advokat x 6

- samme advokat som sælger x 6

Mægler x 1

- sælger havde valgt mægler.

Spm 6 :

Hvornår havde De første gang kontakt med den/de nævnte rådgivere?

- a) før handel, inden slutseddel
- b) ved slutseddel
- c) efter slutseddel frem til og med skødeskrivning
- d) efter skøde

	a	b	c	d
Advokat	7	1 7		0
<b>Ejendomsmægler/-handler</b>	16	2	0	0
Bank/sparekasse	14	0	2	1
Revisor	3	0	0	0
Personlig ven	4	0	2	0

De rådgivere, som blev kontaktet under a og b, havde køberne kontakt med (efter behov) i resten af købsprocessen.

Nu bagefter - er De da tilfreds med den rådgivning De fik?

a. JA x 16

- helt bestemt, alle har gjort hvad man med rimelighed kan forvente af dem - og mere til endda.
- har ikke noget at klage over, heldigvis.
- gode private venner har løst de fleste problemer - dem stoler jeg mere på, end jeg gør på mægleren.
- glimrende rådgivning - specielt fra advokaten.

b. BÅDE/OG x 1

c. NEJ x 3 (Hvad var galt?)

- ikke tilfreds med mægleren, men vi klarede det allegevel - der var problemer med omprioritering.
- Dårlig information omkring ejerskiftelån - men jeg ved ikke om det er mæglerens eller advokatens skyld.
- Misinformationer fra mægler omkring skjulte fejl og mangler.

Da De underskrev slutsedlen, ønskede De **da-at** tage forskellige forbehold (f.eks. at Deres bank eller advokat eller andre skulle godkende den?).

JA	4
NEJ	14
Husker ikke	2

Hvis JA: Tog de rent faktisk forbehold, eller var det blot et ønske fra Deres side?

Tog forbehold x 4

a. Hvad tog de forbehold for?

- at vi kunne skaffe de nødvendige kreditforeningslån - huset ønskede vi at omprioritere
- at pengeinstituttet skulle godkende handelen med hensyn til finansiering
- generel godkendelse hos vor advokat
- at banken ville yde lån til udbetalingen.

Generelle kommentarer:

- vi havde checket det hele med vore rådgivere før vi skrev under
- alle tvivlsspørgsmål var ryddet af bordet inden underskrivningen

Var det en nem eller besværlig handel?

8 syntes handelen var nem, men uddybede det ikke yderligere. 7 syntes handelen var nem, og uddybede det, som vist under punkt 9a. 2 syntes handelen stort set var nem, men havde nogle praktiske problemer, som de uddybede, som vist under punkt 9b.

3 svarede, at den både havde været nem og besværlig - pkt. 9c.

9a. Nem fordi

- det gik af sig selv - ingen problemer
- jeg er selv revisor
- vi blev hurtigt enige med sælger
- advokaten arbejdede godt
- sælger var OK. Ingen besværligheder med tinglysninger
- ingen uoverensstemmelser mellem sælger og køber
- vi havde en god ejendomsmægler.

9b. Stort set nem,

- men det var på et tidspunkt lidt uoverskueligt
- men vi havde problemer med ejerskiftelånet

9c. Både nem og svær

- der var oprindeligt 14 prioriteter i huset, som vi gerne ville have ud af verden med ét kreditforeningslån. Dette lykkedes til dels, men det var langsommeligt og besværligt at få kontaktet alle panthavere
- det kneb med at få lavet forskellige skjulte fejl og mangler
- ikke meget svær, men lidt - der var fejl på skødet.

Spm. 10:

Havde sælger professionel hjælp, eller klarede sælger alle formaliteter selv?

- |                         |    |
|-------------------------|----|
| - professionel hjælp    | 13 |
| - klarede det hele selv | 4  |
| - ved ikke              | 3  |

Spm. 11 :

Mener De selv, at det for køberen er nødvendigt med professionel hjælp, at det kan være en stor hjælp, eller at det lige så godt kan varetages af én selv?

a. Nødvendigt x 12

- især hvis man ikke har viden og erfaring nok selv
- i en eller anden form
- hvis man ikke selv er jurist, bankuddannet eller lignende
- både med mægler og advokat
- der er mange skjulte fælder, man kan ryge i
- specielt revisor/advokat - hvis side står mægleren egentlig på?
- specielt det juridiske
- handler eller mægler er nødvendig - specielt ved 1.gangs køb
- gælder både advokat, mægler og revisor (evt. bank)

- mægler og advokat er uundværlige.

b. Stor hjælp x 8

- skal vide meget selv for at binde an med det alene
- afhængig af hvor meget forstand man selv har på det økonomiske
- som regel en stor hjælp - kommer an på hvad man selv kan
- især advokaten
- men det behøver ikke være en advokat eller en revisor - bare det er folk, der har forstand på hushandel.

c. Nok med sig selv x 0

Spm. 12:

Vil De som køber benytte samme fremgangsmåde - søge samme bistand - hvis De skal handle hus igen?

JA x 18

- især, hvis det er et fremmed hus og et fremmed menneske, jeg skal handle med
- både mægler og advokat
- men vil muligvis gå uden om mægler næste gang
- for det gik jo fint
- især mægler, De har en bedre kontakt med ejendomsmarkedet. **Mit** indtryk af ejendomsmæglere er godt. Nogle siger, at dem i København er nogle tyveknægte.
- jeg vil henvende mig til mægler og derefter få juridisk hjælp
- hvis vi ikke selv bygger næste gang
- man har behov for professionel hjælp
- vi vil muligvis også koble sagfører på næste gang
- ejendomsmægler eller ejendomshandler er en god ting.

NEJ x 2 (Hvad vil De gøre anderledes?)

- næste gang vil jeg have mægler på. Det er mere betryggende, fordi der kan dukke ting op, som man ikke er forberedt på **eller**



ikke har tænkt på

- jeg vil kun bruge advokat næste gang. En mægler tænker kun på at få handelen afsluttet så hurtigt som muligt.

(Anden metode næste gang) Betyder det, at manglende rådgivning har medført, at De straks efter købet fortrød Deres huskøb?

NEJ x 2

- jeg har ikke fortrudt på noget tidspunkt, men det har været besværligt.

#### TABULERING

#### **Jylland/Fyn**

Hvornår startede Deres hushandel i det hele taget - d.v.s. første kontakt til en rådgiver, eller første besøg ved huset - (rådgiver: bank/sparekasse, advokat, ejendomsmægler/-handler, revisor, god ven, anden rådgiver).

Hvornår var handelen endeligt afsluttet - refusionsopgørelse, skæringsdag etc?

<u>Spm 1 :</u>	<u>Spm. 2 :</u>	<u>Kommentarer :</u>
15. september 1984	1. oktober 1984	
1. juni 1984	20. juni 1984	
1. august 1984	Husker ikke	
1. august 1984	1. oktober 1984	Gennem kammerat
15. september 1984	1. oktober 1984	Privat kontakt
15. august 1984	15. september 1984	Mægler-annonce
30. august 1984	?	

<u>Spm 1 :</u>	<u>Spm. 2 :</u>	<u>Kommentarer :</u>
15. august 1984	10. september 1984	
15. juni 1984	15. december 1984	Annonce
1. august 1984	?	
1. maj 1984	?	Mageskifte
1. september 1984	16. september 1984	Mægler-annonce
15. august 1984	1. september 1984	
15. august 1984	1. oktober 1984	Mægler-kontakt
Har boet der i flere år	30. september 1984	
1. august 1984	15. november 1984	Kollega ejede huset
30. maj 1984	15. oktober 1984	
1. august 1984	30. september 1984	
1. september 1984	1. december 1984	
30. juli 1984	Husker ikke	

Hvis der er svaret i begyndelsen, i midten eller i slutningen af en måned er henholdsvis den 1., den 15. og den 30. anvendt som svar.

Det fremgår, at respondenterne kan huske en række forhold - de har frit kunnet vælge alternative sluttidspunkter - skæringsdag, refusionsopgørelse eller lignende, idet det vigtige blot var at få fornemmelse af respondentens oplevelse af købsprocessens udstrækning i tid.

Kommentarerne ude til højre er supplerende kommentarer, hvor en række af respondenterne fandt det naturligt i forbindelse med angivelse af start for hushandelen, at angive hvad der havde været den udløsende faktor.

Købte De Deres hus efter projektbeskrivelse eller på basis af tegninger, d.v.s. før det var færdigbygget?

Ja, før det var færdigt og nyopført

0

Nej		20
Var det en tvangsauktion?	Nej	20

Havde De forbindelse med:

- en advokat	19
- en ejendomsmægler/-handler	18
- bank/sparekasse	17
- revisor eller anden rådgiver	2
- venner/bekendte	6

Spm 5:

Var kontakten på Deres initiativ? (Var det Dem der tog kontakten/valgte den pågældende/tidspunkt m.v.).

Ja, advokat	12
Ja, ejendomsmægler	18
Ja, bank/sparekasse	17
Ja, revisor	2
Ja, anden udenforstående rådgiver	0
Ja, ven/bekendt (faglig viden)	6

**Nej, jeg valgte ikke selv . . . . .**

Advokat x 7

- Henvist fra mægler	4
- henvist fra bank	1
- samme advokat som sælger	2

Hvornår havde De første gang kontakt med den/de nævnte rådgivere?

- a) før handel, inden slutseddel
- b) ved slutseddel
- c) efter slutseddel frem til og med skødeskrivning
- d) efter skøde

	a	b	c	d
Advokat	8	3	8	0
Ejendomsmægler/-handler	18	0	0	0
Bank/sparekasse	14	0	2	1
Revisor	1	0		1
Personlig ven	6	0	0	0

De rådgivere, som blev kontaktet under a og b, havde køberne kontakt med (efter behov) i resten af købsprocessen.

Nu bagefter - er de da tilfreds med den rådgivning De fik?

a. JA x 18

- der er ikke noget at udsætte på nogen af parterne
- men jeg havde også selv godt styr på tingene
- alt gik meget fint
- men jeg kendte også huset i forvejen
- helt bestemt
- men det er svært at vurdere, når det er første gang man køber
- fra alle sider
- specielt fra mægler, der endog har været på besøg flere gange for at høre om vi var tilfredse med købet
- men banken styrede også det hele for os
- vi fik en god orientering om tingene
- vi var forberedte på, at det kunne trække ud
- alle havde styr på tingene
- ingen problemer af nogen art.

b. BÅDE/OG x 1

- der var nogle oplysninger, der blev trukket i langdrag fra mæg-  
lers side - ellers tilfreds.

c. NEJ x 1 (Hvad var galt?)

- Både advokat og mægler med hensyn til praktiske ting i huset,  
der burde være i orden, men som ikke var det.

Da De underskrev slutsedlen, ønskede De da at tage forskellige  
forbehold (f.eks. at Deres bank eller advokat eller andre skulle  
godkende den?).

JA	4
NEJ	15
Husker ikke	1

Hvis JA: Tog De rent faktisk forbehold, eller var det blot et øn-  
ske fra Deres side?

Tog forbehold x 4

a. Hvad tog De forbehold for?

- At kursen lå fast på ejerskifte-lånet.
- Min advokat skulle godkende den.
- At banken ville finansiere købet.
- At der blev handlet til den pris, der var anført.

Generelle kommentarer:

- Jeg overvejede end ikke at tage forbehold.

- Jeg kendte alle formaliteterne fra tidligere huskøb.
- Har handlet hus flere gange - så bliver man jo rutineret.
- Jeg gennemgik slutsedlen med banken inden jeg underskrev.

Var det en nem eller besværlig handel?

6 syntes handelen var nem, men uddybede det ikke yderligere

12 syntes handelen var nem, og uddybede det, som vist under punkt 9a

2 syntes handelen stort set var nem, men havde haft nogle praktiske problemer, som de uddybede, som vist under punkt 9b

0 svarede, at den både havde været nem og besværlig.

9a. Nem fordi

- lånene var i orden - ingen problemer overhovedet
- overtog gamle lån og betalte resten kontant
- jeg har handlet hus før
- alle implicerede parter kendte hinanden
- det var bare lige ud ad landevejen
- god service fra alle
- teknisk i orden
- de ting der kiksede (skjulte fejl) har været for egen skyld
- jeg havde gennearbejdet alt sammen med mægler, så det **hele** klappede
- jeg vidste hvad købet indebar
- jeg fik god orientering fra alle
- alle udregninger holdt

9b. Stort set nem,

- men papirarbejdet trak ud
- men det varede længe med papirarbejdet (pantebreve etc.)

Spm. 10:

Havde sælger professionel hjælp, eller klarede sælger alle formaliteterne selv?

- professionel hjælp	17
- klarede det hele selv	2
- ved ikke	1

Spm. 11 :

Mener De selv, at det for køber er nødvendigt med professionel hjælp, at det kan være en stor hjælp, eller at det lige så godt kan varetages af én selv?

a. Nødvendigt x 11

- både mægler, advokat og revisor er nødvendige
- sagfører er nødvendig - mægler er til stor hjælp
- hvis man ikke kender noget til håndværk eller hushandel
- mægler kan eventuelt undværes men ikke advokat
- hvis man ikke har handlet før. De er jo smarte de mæglere - derfor vil jeg nok også en anden gang bruge både mægler og advokat.
- man skal have en "tal-håndværker" med
- en idé var måske at oprette en ny uvildig rådgivningsordning på markedet for dem, der skal købe hus
- specielt ved førstegangskøb
- det kan få katastrofale følger, hvis man ikke tager både mægler og advokat med på råd, hvis man ikke kan overskue alle detaljer.

b. Stor hjælp x 6

- ejendomsmægleren formidler kontakten, men kan man det hele selv behøver man ham ikke, men advokaten er god at have ved hånden
- specielt med advokat
- afhænger af hvor meget forstand man har på huskøb
- men jeg kan det hele selv

- man skal passe på - specielt første gang
- afhænger af hvor kompliceret købet er.

c. Nok med en selv x 3

- hvis man da har erfaring nok
- hvis ens viden og erfaring rækker, er det unødvendigt at betale de store honorarer til advokat og mægler
- jeg har den nødvendige håndsværksmæssige baggrund - resten klarer banken.

Spm. 12:

Vil De som køber benytte samme **fremgangsmåde** - søge samme bistand

- hvis De skal handle hus igen?

JA x 19

NEJ x 1

- ja, for jeg vil være på den sikre side
  - hellere for meget bistand end for lidt
  - ellers ville jeg være godt dum
  - i hvert fald advokat - muligvis uden mægler
  - man vil nok prøve at klare lidt mere på egen hånd
  - banken er uundværlig - de styrer hele processen
  - næste gang har jeg bedre forudsætninger for at se om der er faldgrupper i salgsopstillingen
  - vil gerne tale med ejer af huset først - og derefter kontakte mægler. Dette kan spare mig for nogle omkostninger
  - jeg vil koble både mægler og advokat på
  - både advokat, mægler og revisor.
- 
- Nej, jeg har fået at vide af nogle venner, der har forstand på økonomi, at man sagtens selv kan klare det. Jeg har ikke været utilfreds med hverken rådgivningen eller huset, men nu ved jeg, at jeg kan klare det selv - og dermed spare advokaten.



TABULERING.

Total af 3 x 20 interviews - i alt 60

Spm. 4:

Havde De kontakt med . . . . ?

	<u>Storkbh.</u>	<u>Sjælland</u>	<u>Jylland/Fyn</u>	<u>lait</u>
Advokat	16	19	15	50
<b>Ejendomsmgl/ handl.</b>	16	18	18	52
Bank/sparekasse	16	17	17	50
Revisor	3	2	3	8
Ven/bekendt	7	6	6	19
Total	58	62	59	179
Pr. handel	2,9	3,1	2,9	2,9
1 tog slet ikke kontakt med nogen		=	0	
1 anden kontaktede kun sin bank		=	1	
15 kontaktede to slags rådgivere		=	30	
28 kontaktede 3 slags rådgivere		•	84	
14 kontaktede 4 slags rådgivere		=	56	
1 kontaktede alle 5 typer		=	5	
60			176	

60 personer havde gennemsnitlig kontakt med 2,9 rådgivere.

Total af 3 x 20 interviews. I alt 60 interviews.

Spm. 6:

Hvornår havde De første gang kontakt med den/de nævnte rådgivere?  
(De rådgivere - som respondenterne nævnte under a og b - havde vedkommende kontakt med efter behov i resten af processen).

- a) før handel, inden slutseddel
- b) ved slutseddel
- c) efter slutseddel frem til og med skødeskrivning
- d) efter skøde

	a	b	c	d
Advokat	28	5	17	0
Ejendomsmægler/-handler	50	2	0	0
Bank/sparekasse	43	1	4	2
Revisor	7	0		1 0
Personlig ven	15	1	3	0

Totaltabulering. 20 x 3 interviews.

Spm. 7:

Nu bagefter - er De da tilfreds med den rådgivning De fik?

JA           X 49  
**BÅDE OG**   X 6  
NEJ           X 5

Har De fortrudt Deres huskøb (og i så fald hvorfor)

IKKE FORTRUDT X 60

BILAG 3.

Advokatrådets undersøgelse af, i hvilket omfang købere af fast ejendom inden underskrift af slutseddel tager forbehold om dens godkendelse ved advokat.

Til et repræsentativt udsnit af landets advokater foranledigede Advokatrådet udsendt en forespørgsel, som bad advokaterne opdele slutsedler for en vis periode eller i en vis mængde mellem

1. slutsedler (underskrevet af parterne), der var overladt advokaten til berigtigelse uden godkendelsesforbehold
2. slutsedler med begrænset forbehold typisk formuleret således, at køberen forbeholder sig sin advokats godkendelse af slutsedlens juridiske indhold
3. slutseddel med generelt forbehold om godkendelse ved advokat
4. ejendomshandler, i hvilken klienten har rettet henvendelse til advokat, før der overhovedet foreligger underskrevne slutseddel.

Resultatet foreligger opdelt i disse fire kategorier - og opstillet i to hovedafsnit vedrørende henholdsvis Jylland/Fyn og København (omfattende hele området øst for Storebælt). Resultatet er sammenfattet i et afslutningsark.

Køberrepræsentation - godkendelse af slutsedler.

A META (JYLLAND & FYN).

I. Slutseddel uden forbehold om godkendelse af købers advokat.

Indkomne tal (tal i parentes relaterer til modtagne skemaer med mere/mindre end 50 sager):

15	8	33	41	45	(22)	33	40	21	11	41	19
(45)	21	45	(56)	37	(26)	36	33	(34)	29	13	24
(37)	32	(44)	39	20	(9)	42	26	(39)	10	17	36
45	(38)	40	32	35	24	(71)	41	(50)	36	22	37

lait, "50 sager" 1.079 - 59,94%

lait, øvrige 471

Total 1.550 - 62,58% (korrigeret m.h.t. øvrige)

II. Slutseddel med begrænset forbehold.

Indkomne tal:

23	11	10	0	2	(4)	1	1	4	2	0	3
(3)	16	3	(0)	0	(3)	10	2	(1)	2	0	6
(0)	3	(3)	7	3	(0)	1	2	(0)	4	1	0
0	(0)	6	1	2	1	(2)	1	(3)	11	15	3

lait, "50 sager" 157 - 8,72%

lait, øvrige 19

Total 176 - 7,17% (korrigeret m.h.t. øvrige)

III. Slutseddel med ubegrænset forbehold.

Indkomne tal:

8	42		7	1 ( 6 )	4	0	3 1 1	7	5		
(2)	3	1	(4)	3	(1)	0	1 ( 12 )	0	31	10	
(13)	9	(0)	0	6	(4)	7	1	(0)	20	32	8
4	(8)	2	9	7	2	(4)	1	(0)	0	0	8

lait, "50 sager" 217 - 12,06%

lait, øvrige 54

Total 271 - 11,17% (korrigeret ra.h.t. øvrige)

IV. Henvendelse før underskrift.

Indkomne tal:

4	27	5	2	2 (21)	12	9	22	26	2	23
(5)	10	1	(0)	10 (10)	4	14	(0)	19	6	10
(15)	6 ( 7 )	4	21 ( 19 )	0	21	( 8 )	16	0	6	
1	(0)	2	8	6	23 (23)	7	(7)	3	13	2

lait, "50 sager" 347 - 19,25%

lait, øvrige 115

Total 462 - 19,08% (korrigeret m.h.t. øvrige)

SJÆLLAND, BORNHOLM, LOLLAND, FALSTER

(- København, men incl. Glostrup, Bagsværd og lign.)

I. Slutseddel uden forbehold om godkendelse af købers advokat.

Indkomne tal:

31	43	35	30	15
----	----	----	----	----

24	17	14	29	(16)
24	34	33	13	
9	(38)	34	43	

lait, "50 sager" 428 - 53,50%

lait, øvrige 54

Total 482 - 55,00% (korrigeret m.h.t. øvrige)

II. Slutseddel med begrænset forbehold.

Indkomne tal

4	0	0	0	0
0	6	2	1	(2)
1	8	0	8	
1	(1)	0	5	

lait, "50 sager" 36 - 4,50%

lait, øvrige 3

Total 39 - 4,56% (korrigeret m.h.t. øvrige)

III. Slutseddel med ubegrænset forbehold.

Indkomne tal:

0	0	3	0	0
1	1	5	1	(2)
6	2	0	5	
5	(6)	0	1	

lait, "50 sager" 30 - 3,75%

lait, øvrige 8

Total .18. - 4,44% (korrigeret m.h.t. øvrige)

IV. Henvendelse før underskrift.

Indkomne tal:

15	7	12	20	35
25	26	29	19	(6)
19	6	17	24	
35	(7)	16	1	

lait, "50 sager" 305 - 38,25%

lait, øvrige 13

Total 319 - 36,00% (korrigeret ra.h.t. øvrige)

KØBENHAVN

I. Slutseddel uden forbehold om godkendelse af købers advokat.

Indkomne tal:

4	9
7	9
28	
(8)	

lait, "50 sager" 57 - 22,80%

lait, øvrige 8

Total f5. - 23,33% (korrigeret m.h.t. øvrige)

II. Slutseddel med begrænset forbehold.

Indkomne tal:

2	0
2	0
2	
(17)	

lait, "50 sager"	10	-	4,00%
lait, øvrige	17		
Total	22	-	13,00% (korrigeret m.h.t. øvrige)

III. Slutseddel med ubegrænset forbehold.

Indkomne tal:

7 3  
0 4  
1  
(5)

lait, "50 sager"	15	-	6,00%
lait, øvrige	5		
Total	<u>20</u>	-	7,67% (korrigeret m.h.t. øvrige)

IV. Henvendelse før underskrift.

Indkomne tal :

37 38  
41 33  
19  
(01)

lait, "50 sager"	168	-	67,20%
lait, øvrige	0		
Total	<u>168</u>	-	56,00% (korrigeret m.h.t. øvrige)



Slutseddel-type	Jylland & Fyn	Sjælland	København	Hele landet Ialt gennemsnit
I - slutseddel uden for- behold om godkendelse af købers advokat	1.550 (62,58%)	482 (55,00%)	65 (23,33%)	2.097 46,96%
II - slutseddel med be- grænset forbehold	176 (7,17%)	39 (4,56%)	27 (13,00%)	242 8,24%
III - slutseddel med ubegrænset forbehold	271 (11,17%)	38 (4,44%)	20 (7,67%)	329 7,76%
IV - henvendelse før underskrift	462 (19,08%)	319 (36,00%)	168 (56,00%)	949 37,03%
	100%	100%	100%	3.617 100

Det bemærkes, at de anførte indkomne tal er korrigeret for at kunne benyttes ved procentberegning.

## Salgsopstilling

Statsautoriseret ejendomsmægler, MDE\*

Ejendomstype: Nyopf. villa

Udskriftsdato: 14.04.87

Ejendommens beliggenhed		Sagsnr.		
Korshøj 114, 3670 Vekås Sjælland		12882		
Pris	Udbetaling	Bruttoudgift pr. md.	Nettoudgift pr. md.	Deres kontaktperson
1.250.000,00	115.000,00	11.808,85	7.403 v. 50%	Bjarne Jacobsen
Beskrivelse				
<p>Charmierende og velindrettet bolig i 1 1/2 plan. Nyopført i gedigne materialer og i rustik udførelse med mange elegante detaljer, bl.a. vandskurede vægge, hvidpigmenterede parketgulve, listeloft, 2 badeværelser, røde tagsten m.v.</p> <p>I alt 132 kv.m. bolig med ideel planløsning indeholdende: Entré, gæstetoilet med bruseniche, vinkel spise-/opholdstue, køkken, bryggers, 3 soveværelser, badeværelse, pulterrum.</p> <p>Udstyr: Bordkomfur, indbygget ovn, emhætte, køle-/fryseskab.</p> <p>Opvarmning: Centralvarme med naturgas.</p>				
Matrikelbetegnelse m.v.				
4 t Vekås By, Vekås				
Kommune	Byggeår	Ejendomsværdi	heraf grundværdi	Pr.
Stenløse	1986	0,00	0,00	1/1-1986
Arealer og fordelingstal		Hidtidig benyttelse		
Bebygget areal :	78 m <sup>2</sup>	Beboelse		
Boligareal :	132 m <sup>2</sup>	Grundareal : 737 m <sup>2</sup>		
Ejendommens hovedtal for køber i henhold til de i opstillingen anførte udbudsvilkår				
Pris	1.250.000,00	Kontant udbetaling	115.000,00	
Gæld, der overtages udenfor købesummen	0,00	Stempelomkostninger skøde og pantebrev	17.660,00	
Årlig bruttoudløb excl. forrentning af udbetaling	141.706,24	Indskud, prioriteringsomkostninger, overtagesgebyrer eller andre kontante omkostninger	500,00	
Første års skattemæssige fradrag	105.735,20	Advokatsalær for handelens berigtigelse i henhold til gældende takster	9.831,50	
Følgende prioritetsnumre har ændret eller variabel rente/ydelse i løbetiden	Ingen	Vejledende		
Følgende prioritetsnumre har indeksvilkår	Ingen	Ialt	142.991,50	
Prioritetsnr.	Følgende prioritetsnumre forfalder med nædenstående restgæld. Forfald den Restgæld (eksklusive renter) kr.			
<p><b>NB. Ved ændring af udbudsvilkårene ændres ejendommens hovedtal</b></p> <p>Der gøres opmærksom på lov om afgifter på renter af forbrugs lån</p>				

\*Medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening: Faglig sikkerhed - Økonomisk tryghed



Udskriftsdato: 14.04.87

Ejendommens beliggenhed						Sagsnr.	
Korshøj 114, 3670 Veksø Sjælland						12882	
Ejendommens prioritering							
Nr.	Prioritet	Rente %	Restgæld	Pr.	Afdrag	Renter	Arlig ydelse
1.	*BRF	11,0000	1.011.000,00	NYT	4.645	112.468	117.114,24
2.	Sælgerpant	12,0000	124.000,00	NYT	3.151	14.741	17.893,20
Prioritering ialt			1.135.000,00		7.797	127.210	135.007,44
Udbetaling			115.000,00	Ejendomsskatter for året 1987			3.348,80
Salgspris			1.250.000,00	Afgifter * Se specifikation			1.382,00
Specifikation af gæld, der overtages udenfor købesum				Forsikringer			1.468,00
				Ejerforening/Fællesudgifter/Vejlaug			500,00
				Samlet bruttoydelse pr. år			141.706,24
				+ evt. lejeindtægt			
				herefter bruttoydelse pr. md.			11.808,85
Nr.	Lanetype	Hovedstol	Antal af dele	Indestående til	Ejerskiftevilkår	Bemærkning til prioriteter	
1.	o/a	1.011.000,00	4		Ingen		
2.	spa	124.000,00	4	Udløb	5% af restgæld		
Specifikation af lanetype							
D = del lån    K = kortstidslån    I = indskud    S = serien    PK = personkøbslån    SP = sælgerpantebrev M = medlån    R = rdt. lån    A = arvudvald    B = bank / sparekasse    GP = grundejerpantebrev							
Særlige byrder				Skatteregnskab			
Køber er gjort opmærksom på, at der skal erlægges 20% afgift af sælgerpantebrevets rentebeløb, såfremt køber har nettorenteudgift. De anførte beløb til skorstensfejer og grundejerfor-ening er anslået.				Renter : 127.210,20 Standardfrad. : 400,00 Ialt : 127.610,20 -reg. lejev. 1987: 21.875,00			
Energimæssig tilstand				Underskud			
Varmesynsrapport udarbejdet: Nej    Energiattest udstedt: Nej Da ejendommen er nyopført, er den ikke omfattet af lov om varmesyn				105.735,20			
Specifikation				Specifikation af afgifter:			
				Vand Kr. 440,00			
				Skorstensfejer Kr. 200,00			
				Renovation Kr. 742,00			
				Ialt Kr. 1.382,00			
Forsikringsforhold				Andre oplysninger			
Bygningsforsikring incl. dækning mod svamp- og insektangreb. Kan overtages							

# Køberbudget

Ejendomstype: Nvodf. villa

Udskriftsdato: 17.05.87

Ejendommens beliggenhed		Sagsnr.
Korsvej 114, 3670 Veksø Sjælland		12882
Vejledende budget for		Kobesum
K. Øbersen		1.250.000 kr.
		Deres kontaktperson
		Bjarne Jacobsen

## Likviditet

		Lånebehov	
Kapitalbehov (se salgsopstilling)		243.187 kr.	
+ egenkapital	+	100.000 kr.	
			Boliglån 143.187 kr.
			Årlige ydelser 21.458 kr.
			heraf renter 18.063 kr.
<b>Overskud/lånebehov</b>		<b>143.187 kr.</b>	

## Skatteberegning

Omfatter ikke formuebeskatning og mere specielle forhold

Personlig indkomst	Person I	Person II/ægtefælle
Løn/overskud af virksomhed	450.000 kr.	175.000 kr.
Anden personlig indkomst	kr.	kr.
+ bidrag/præmie til pensionsordninger	+	kr.
	●	
<b>Personlig indkomst ialt</b>	<b>450.000 kr.</b>	<b>175.000 kr.</b>
<b>Kapitalindkomst</b>		
Renteindtægter	kr.	kr.
Anden kapitalindkomst	kr.	kr.
+ underskud ifølge salgsopstilling	+	45.163 kr.
+ andre fradrag, herunder renter af lån	+	9.031 kr.
Nettokapitalindkomst (positiv/negativ)	●	
<b>Kapitalindkomst ialt</b>	<b>-54.194 kr.</b>	<b>-54.194 kr.</b>
<b>Ligningsmæssige fradrag</b>		
3% af personlig indkomst ● max. 3.200	3.200 kr.	3.200 kr.
Faglige kontingenter, A-kasse bidrag	6.500 kr.	3.000 kr.
Befordringsfradrag	kr.	kr.
Andre lønmodtagerfradrag udover 3.000	kr.	kr.
Andre fradrag	kr.	kr.
	●	
<b>Ligningsmæssige fradrag ialt</b>	<b>9.700 kr.</b>	<b>6.200 kr.</b>
<b>Skattepligtig indkomst</b>	<b>386.106 kr.</b>	<b>114.606 kr.</b>
<b>Skat 1987</b>		
Skatteprocent samlet i Stenløse 50,00% af ●	193.053 kr.	57.303 kr.
● over 200.000 x 12%	30.000 kr.	kr.
● + positiv ●. Beløb over 130.000 x 6%*)	19.200 kr.	2.700 kr.
	●	
<b>Skatteværdi af personfradrag*)</b>	<b>11.898 kr.</b>	<b>11.898 kr.</b>
	+	
<b>Indkomstskat ialt</b>	<b>230.355 kr.</b>	<b>48.105 kr.</b>

## Budget

Skemaet er udfyldt på grundlag af oplysninger meddelt af køber

Udgifter		Indtægter	
Indkomstskat ●	278.460 kr.	Indtægter ●	625.000 kr.
Årlig boligudgift (se salgsopstilling)	123.118 kr.	Renteindtægter	kr.
Årlige varmeudgifter	15.000 kr.	Anden kapitalindkomst	kr.
Ydelser på lån	21.458 kr.	Skattefrie indtægter**)	5.000 kr.
		<b>Indtægter ialt</b>	<b>630.000 kr.</b>
<b>Udgifter ialt</b>	<b>438.036</b>		<b>438.036 kr.</b>
		<b>Til rådighed efter betaling af boligudgifter og skatter</b>	<b>191.964 kr.</b>

88

\*) **Ægtefæller:** Udnyttet bundfradrag (kr. 130.000) samt skatteværdi af personfradrag overføres og benyttes af den anden ægtefælle.  
 \*\*) **Skattefrie indtægter:** Omfatter f.eks. skattefrie avancer, aldrag på pantebrev, børnefamilieydelse m.v.  
 \*) **Overgangsregler:** Ved regulering udfyldes nyt skema. (Nedenstående indkomstregrænser har alene betydning for beregning af 12 og 6% skatten). 1) Positiv kapitalindkomst. ● (ægtefællerne tilsammen), er i 1987 maximeret til kr. 60.000. Overskydende beløb tillægges de personlige indkomster. 2) Negativ kapitalindkomst. ● (ægtefællerne tilsammen), fra kr. 35.000 og indtil kr. 150.000 fradrages i de personlige indkomster. ● Dog skal grænsebeløbet, som i 1987 er kr. 35.000, forhøjes med 25% af personlig indkomst ● (ægtefællerne tilsammen) + kapitalindkomst ● (ægtefællerne tilsammen) indtil 150.000 kr. = 200.000 kr. 3) Ligningsmæssige fradrag. ●, er i 1987 max. kr. 20.000 pr. person. Overskydende beløb fradrages i den enkelte personlige indkomst ●.

## FORKLARING TIL SKATTEBEREGNINGEN FOR 1987

### Personlig indkomst:

Løn, pensionsudbetalinger, indtægter ved selvstændig erhvervsvirksomhed/hævet overskud efter virksomhedsskatteloven, honorarer, ægtefælle- og børnebidrag, skattepligtige gaver, legater, værdi af fribolig, fri bil og telefon samt andet, der ikke er kapitalindkomst. I den personlige indkomst kan fradrages indbetalinger til rateforsikringer/opsparing samt præmier til kapitalpension. Sidstnævnte er maksimeret til 25.000 kr. og kan ikke overstige den personlige indkomst, se personlig indkomst \*. Ved selvstændig virksomhed fradrages endvidere driftsudgifter.

### Kapitalindkomst:

Nettobeløb af renteindtægter og -udgifter, aktieudbytter, skattepligtige kursgevinster, fradragsberettigede kurstab, kapitalafkast efter virksomhedsskatteloven, skattegodtgørelse, rentenedslag for pensionister, indkomst ved skibsvirksomhed (bierhverv), lejeværdi af egen bolig, standardfradrag for en- og tofamiliehuse, over-/underskud af anden fast ejendom, som bebos af ejeren samt udgifter til at erhverve, sikre og vedligeholde kapitalindkomst.

### Ligningsmæssige fradrag:

3% af personlig indkomst, dog max. 3.200 kr., faglige kontingenter, bidrag til arbejdsløshedsforsikring, befordringsfradrag, andre lønmodtagerfradrag i det omfang disse samlet overstiger 3.000 kr., ægtefælle- og børnebidrag, indskud på etableringskonto samt løbende ydelser for hvilke, der er fradrag.

### Skattepligtig indkomst:

Denne findes ved at personlig indkomst, • tillægges en positiv kapitalindkomst, • eller fratrækkes en negativ kapitalindkomst, •. Summen heraf reduceres med beløbet fra ligningsmæssige fradrag ●.

### Skat 1987:

1987 betales 22% skat til staten samt procentsatserne til amt, kommune og kirke, der for gennemsnitskommunen andrager ialt ca. 28%. Skatten beregnes ved at gange den skattepligtige indkomst, ●, med den samlede procentsats d.v.s. ca. 50%.

Til staten betales der endvidere 12% af personlig indkomst, ●, dog kun af det beløb, som overstiger 200.000 kr. Desuden betales 6% til staten af personlig indkomst, ●, med tillæg af positiv nettokapitalindkomst, •, i det omfang summen overstiger bundfradraget 130.000 kr.

En ægtefælle kan udnytte den anden ægtefælles eventuelle ikke udnyttede del af bundfradraget

I det udregnede samlede skattebeløb fradrages endvidere skatteværdien af personfradraget. Skatteværdien = (personfradraget til staten x 22%) + (personfradraget til kommunen x skatteprocenten for henholdsvis amt, kommune og kirke).

### Overgangsreglen

Når skatteberegningen viser, at nedenstående overgangsregler får betydning for skatteyderen, udfyldes nyt skema. Bemærk at reguleringerne kun ændrer grundlaget for beregning af 12 og 6% skatten til staten.

Positiv nettokapitalindkomst, ● (beregnet samlet for ægtefæller\*), over 60.000 kr. tillægges den personlige indkomst, o. Ægtefæller skal opdele beløbet i forhold til de pågældendes kapitalindkomst. Beløbsgrænsen forhøjes med 25.000 kr. pr. år, og er således 85.000 kr. i 1988.

Negativ nettokapitalindkomst, ●, flyttes i nogle tilfælde til og modregnes i den personlige indkomst, ●. Det er den del af den negative nettokapitalindkomst, • beregnet samlet for ægtefæller), som ligger imellem 35.000 kr. og 150.000 kr. Beløb over og under disse grænser kan ikke flyttes.

Dog skal grænsebeløbet 35.000 kr. forhøjes, når den personlige indkomst når en vis størrelse, efter følgende regler: Personlig indkomst, • (beregnet samlet for ægtefæller), fratrækkes negativ kapitalindkomst, • (beregnet samlet for ægtefæller), indtil 150.000 kr. Summen heraf fratrækkes yderligere 200.000 kr. Grænsebeløbet 35.000 kr. forhøjes herefter med 25% af restsummen, forudsat denne er positiv.

Grænsebeløbet 35.000 kr. forhøjes i 1988 til 60.000 kr., 1989 til 85.000 kr., 1990 til 110.000 kr., 1991 til 130.000 kr. og i 1992 til 150.000 kr.

Ligningsmæssige fradrag, ●, over 20.000 kr. (40.000 kr. i 1988) kan ligeledes modregnes i den personlige indkomst, •, dog højst 5/6 i 1987. Dette indebærer, at sidstnævnte regel kun får betydning, når fradraget overstiger 120.000 kr.

\*) Eks.: Ægtefælle 1 positiv 90.000 kr. Ægtefælle 2 negativ 15.000 kr. Resultat 75.000 kr.

STATSAUT. EJENDOMSMÆGLER MOE

Skærmkop: udskrevet den 17.05.87 kl. 11:35:23

NR:12882 Korshøj 114.3670

SPECIFIKATION AF RADIGHEDSBELØB:

Mad og drikkevarer_____kr.	54000.00	Vask og rengøring. . . . .kr.	3000.00
El og gas. . . . .kr.	5000.00	Bekl>dning. . . . .kr.	10000.00
Aviser og blade. . . . .kr.	1200.00	Radio og TV-licens . . . .kr.	1000.00
Telefon. . . . .kr.	2200.00	Kontingenter. . . . .kr.	1000.00
Forsikringer. . . . .kr.	5000.00	Nyanskaffelser. . . . .kr.	10000.00
Reparationer. . . . .kr.	6000.00	Gaver og gaster. . . . .kr.	3000.00
Kontokøb / leje. . . . .kr.	0.00	Bil. . . . .kr.	25000.00
Bus, tog og taxi. . . . .kr.	1500.00	Børnehave a.v. . . . .kr.	12000.00
Bøger og lign. . . . .kr.	1200.00	Uforudsete udgifter . . .kr.	5000.00
Ydelser pi lån . . . . .kr.	0.00	Bank / sparekasse. . . .kr.	0.00
Lommepege. . . . .kr.	20000.00	20X renteafg. s>lgerp. kr.	0.00
	kr.	20% renteafg. andre lån	kr. 0.00
	kr.		kr. 0.00
IALT pr. år. . . . .kr.	166.100.00		
IALT pr. måned. . . . .kr.	13.841,67		

Køberbudget for ejendommen: Figenvej 63  
Sagsnummer: 482986 4700 Næstved

FØR KØB	1. ÅR			1988		
	JENS	JETTE	TOTAL	JENS	JETTE	TOTAL
PERSONINDKOMST	150000	200000	350000	154500	206000	360500
FORMUEINDKOMST	12000	0	12000	1200	0	1200
FRADrag I PERSONINDKOMST	5400	3400	8800	5400	3400	8800
FRADrag I FORMUEINDKOMST	0	0	0	0	0	0
SKATTEPLIGTIG INDKOMST	156600	196600	353200	150300	202600	352900
SKAT FØR KØB	64069	85480	149549	60679	89429	150108
EFTER KØB	JENS	JETTE	TOTAL	JENS	JETTE	TOTAL
SKATTEPLIGTIG FØR KØB	156600	196600	353200	150300	202600	352900
FRADrag FRA EJENDOM	39379	39379	78758	38219	38219	76439
RENTER NYT BANK-LÅN	0	0	0	0	0	0
NY SKATTEPLIGTIG INDKOMST	117221	157221	274442	112081	164381	276461
SKAT EFTER KØB	44456	66559	111015	42245	71065	113310
SKATTEBESPARELSE PR. ÅR	19613	18921'	38534	18434	18364	36798
SKATTEBESPARELSE PR. MD.	1634	1577	3211	1536	1530	3067
SAMLET ÅRLIG INDKOMST			362000			361700
SKATTEFRI INDKOMST			5000			10000
SKAT EFTER KØB			111015			113310
UDGIFTER TIL EJENDOM			115063			115063
PRIVATE UDG. IFLG. SPEC.			53300			54635
REST PR. ÅR			87622			88692
REST PR. MÅNED			7302			7391

RESTBELØBET SKAL DÆKKE UDGIFTER TIL MAD, TØJ, FORLYSTELSER OG NYANSKAFFELSER.

FRADrag FRA EJENDOM OG BANKLÅN FORDELES MED 50% TIL JENS OG 50% TIL JETTE.

LAVESTE MARGINALSKATTEPROCENT FOR NÆSTVED KOMMUNE: 48.05

PERSONFRADragET UDGØR KR. 2 3 901

UDFÆRDIGET AF:

1988-INDTÆGT ER REGNET UD FRA EN ÅRLIG STIGNING PÅ 3%, SOM ER VIDEREFØRT I PRIVATE UDGIFTER, MEN IKKE I FRADrag OG FORMUE.

KØBERBUDGET FOR EJENDOMMEN: Figenvej 63  
 SAGSNUMMER: 482986 4700 Næstved  
 SPECIFIKATION AF HOVEDTAL:

	<u>1. ÅR</u>			<u>1988</u>		
	JENS	JETTE	TOTAL	JENS	JETTE	TOTAL
Lønindtægt	150000	200000	350000	154500	206000	360500
IALT PERSON- INDKOMST	150000	200000	350000	154500	206000	360500
Børnetilskud	5000	0	5000	10000	0	10000
IALT SKATTEFRI INDKOMST	5000	0	5000	10000	0	10000
Pantebreve	12000	0	12000	1200	0	1200
IALT FORMUEINDK	12000	0	12000	1200	0	1200
Faglige kontin- genter	5400	3400	8800	5400	3400	8800
IALT FRADrag I PERSONINDK	5400	3400	8800	5400	3400	8800

	<u>1. ÅR</u>			
	JENS	JETTE	TOTAL	BRUTTO

PRIVATE UDGIFTER:

	<u>1. år</u>	<u>1988</u>
Faglige kontingenter	8800	8800
Frd.ber. forsikringer	0	0
Ægtefælle/børnebidrag	0	0
Eget personbidrag	0	0
Ydelser, lån/afbetal.	0	0
Børnepasning	6800	7004
Privat/ungdoms-skole	0	0
Hushjælp	0	0
Benzin	12000	12360
Vedligeholdelse bil	3000	3090
Bilforsikring	2400	2472
Vægtafgift	1200	1236
FDM og Falck	0	0
Anden befordringsudg.	0	0
øvrige forsikringer	2500	2575
El og varme	12000	12360
Telefon	1200	1236
Radio og TV-licens	1200	1236
Div. kontingenter	1000	1030
Aviser og blade	1200	1236
Tobak m.m.	0	0
Diverse	0	0
Diverse	0	0
Diverse	0	0
IALT PRIVATE UDGIFTER	53300	54635