

finitionen er udformet i overensstemmelse med den almindelige civilretlige forbrugeraftaledefinition i forbrugeraftalelovens § 1, stk. 2 og 3, købelovens § 4a, stk. 1, og kreditaftalelovens § 1, stk. 1 og 3. Lovforslaget gælder, hvad enten en enkelt person, en familie eller et kollektiv køber bolig, modtager rådgivning om køb eller salg af fast ejendom m.v.

En andelsboligforening er også at anse som forbruger i lovforslagets forstand. Det betyder, at salg af en ejendom til en andelsboligforening kan være omfattet af lovforslaget.

*Stk. 6* fastslår, hvad der i lovforslaget forstås ved fast ejendom. Fast ejendom omfatter ikke blot, hvad der traditionelt forstås herved, men også en del heraf eller en ideel andel. Også køb og salg af f.eks. en andel i en andelsboligforening er at anse som omsætning af fast ejendom. Står andelsboligforeningen imidlertid som udbyder, er udbuddet ikke erhvervs-mæssigt og derfor ikke omfattet af lovforslaget, medmindre en formidler er sat på opgaven.

Det er uden betydning for lovforslagets anvendelighed, hvor den pågældende ejendom er beliggende. Når f.eks. en ejendomsmægler her i landet til forbrugere udbyder et hus i Spanien, finder forslaget anvendelse.

#### Til § 2

§ 2 definerer kontantprisen, der efter lovforslaget gøres til en nøgelfaktor i reguleringen af omsætning af fast ejendom. Det fastslås i bestemmelsen, at der ved kontantpris forstås den pris, hvortil ejendommen kan erhverves kontant uden overtagelse af lån, d.v.s. lånemæssigt ubehæftet. Ved lån forstås prioriteter, der er baseret på aftale, og som afrages og forrentes. Lån omfatter realkreditlån, pengeinstitutlån, sælgerpantebreve o.s.v. Udenfor falder derimod vejjæld, kloakgæld og lignende, der er pålagt ejendommen som en byrde. Lån omfatter således de prioriteter, som traditionelt er indgået i købesummen, men ikke de byrder, som traditionelt er holdt uden for købesummen og overtaget uden for denne.

#### Til § 3

Det fremgår af *stk. 1*, at den erhvervsdrivende ved værdiansættelsen skal angive, hvilken kontantpris ejendommen skønnes at kunne sælges til inden for et givet tidsrum. Den værdiansættelse, som reguleres i lovforslaget, er den, der sker i forbindelse med køb og salg af fast ejendom, d.v.s. den værdiansættelse, som er direkte relateret til omsætningssituationen. Udenfor falder værdiansættelser af fast ejendom i andre situationer, f.eks. værdiansættelser, der foreta-

ges med henblik på skifteopgørelser og opgørelser ved dannelse af selskaber (apportindskud).

Ved værdiansættelsen skal den erhvervsdrivende, der påtager sig opgaven, tage hensyn til markedsforholdene, de fysiske omstændigheder omkring ejendommen samt andre relevante forhold. Det er ikke tilladt den erhvervsdrivende at tage et generelt forbehold for eventuelle skjulte mangler.

*Stk. 2* pålægger den erhvervsdrivende at rådgive forbrugeren, der kan være såvel sælger som køber, om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang. Dette indebærer, at der generelt skal være orienteret om risikoen for skjulte mangler og reglerne om mangelsansvar samt om mulighederne for at imødegå risikoen ved en byggeteknisk gennemgang og forsikringstegning. Tillige skal der være rådgivet om de juridiske konsekvenser af, at der ikke foreligger en rapport fra en byggeteknisk gennemgang. Er der ud fra principperne om god skik særlig anledning hertil i den konkrete sag, skal den erhvervsdrivende tage et konkret forbehold om nødvendigheden af en byggeteknisk gennemgang og begrunde, hvorfor forbeholdet er nødvendigt. Har en formidler taget et sådant forbehold over for sin opdragsgiver, kan der være særlig anledning til at gøre den anden part opmærksom på dennes behov for at søge bistand hos egen rådgiver. Hvad god skik kræver til opfyldelse af bestemmelsen, er uafhængigt af vedkommende erhvervsdrivendes professionelle baggrund, som imidlertid efter omstændighederne kan indebære en skærpelse.

Det er op til den erhvervsdrivende at godtgøre, at forbrugeren har fået den omhandlede rådgivning. Bevisbyrden påhviler således den erhvervsdrivende.

Overtrædelse af § 3, stk. 2, er strafbelagt, jf. § 32. Endvidere kan tilsidesættelse af pligterne efter bestemmelsen udløse et erstatningskrav.

#### Til § 4

§ 4 indeholder den grundlæggende regel for kontantprisprincippet.

Hovedreglen fremgår af *stk. 1, 1. pkt.*, hvorefter ejendommen skal udbydes til kontantprisen, således som denne er defineret i § 2. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at en ejendom udliciteres/bortauktioneres. I så fald skal der imidlertid gives oplysning om en skønnet kontantpris. Udbydes ejendommen således, at et indestående lån skal overtages, jf. *stk. 2*, skal kontantprisen være den, som vil give sælger det samme provenu som uden overtagelse af lånet. Indestående lån skal altså indgå i kontantprisen med det kontante beløb, hvormed de kan indfries.