

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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