

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

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

Fristen på 6 hverdage indebærer, at køberen altid har mindst én hel weekend til rådighed, idet lørdag ikke regnes for en hverdag, jf. lovforslagets § 13. Bortset fra tilfælde, hvor særlige helligdage kommer imellem, vil situationen således være den, at hvis aftalen er indgået en fredag, lørdag eller søndag, skal køberens underretning være kommet frem til sælgeren eller formidleren senest den mandag, der ligger henholdsvis 10, 9 eller 8 dage frem i tiden. Er aftalen indgået mandag-torsdag skal underretningen være kommet frem senest 8 dage efter den pågældende dag. Underretningen skal på sidsteden være kommet frem inden døgnets ophør. Efter almindelige aftaleretlige regler vil underretningen være kommet frem, når den er nået så vidt, at sælgeren under normale forhold vil have haft lejlighed til at gøre sig bekendt med dens indhold. Et brev er f.eks. kommet frem, når det er lagt ind i sælgerens postkasse eller kastet ind ad brevsprækken.

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

Til § 9

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

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

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

Til § 10

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

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

Hvis køberen har nået at foretage fysiske indgreb i eller andre forandringer på ejendommen, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen inden 6-dages fristens udløb tilbagefører ejendommen til væsentlig samme tilstand som før indgrebet eller forandringen, jf. stk. 2. Sælgeren vil f.eks. have krav på, at køberen maler træværket i den farve, det havde, selv om den nye farve, som køberen har nået at give træværket, ikke indebærer en værdiforringelse. Tilfælde, hvor køberens indgreb m.v. har medført skade på ejendommen, er reguleret i stk. 3.

Reglen i stk. 2 indebærer, at køberen ikke kan træde tilbage fra aftalen, hvis det ikke er muligt at tilbageføre ejendommen til i det væsentlige samme tilstand som før indgrebet eller forandringen. Som eksempel herpå kan nævnes, at køberen straks efter aftalens indgåelse har fældet nogle gamle træer på grunden. I en sådan situation er det ikke muligt at bringe ejendommen tilbage til væsentlig samme tilstand. Det samme vil normalt gælde, hvis gamle, bonede parketgulve er blevet afhøvlet eller lakeret, gamle træpaneler fjernet o.s.v.

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

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