

engageret, har forvoldt skade på ejendommen i tilbagetrædelsesperioden. Hvis skaden på ejendommen skyldes uagtsomhed hos køberen selv eller personer, der handler i køberens interesse, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen inden 6-dages fristens udløb reparerer eller udskifter det beskadigede m.v. En ejer kan ikke handle »uagtsomt« med hensyn til sin egen ejendom, og bestemmelsen er således i en vis forstand udtryk for, at købsaftalen som udgangspunkt betragtes, som om den aldrig var indgået, hvis køberen træder tilbage.

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

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

Til § 11

Det foreslås, at køberen som betingelse for at kunne træde tilbage fra aftalen skal betale en godtgørelse til sælger inden 6-dages fristens udløb. Der skal dog ikke betales godtgørelse, hvis sælgeren er professionel bygherre eller i øvrigt har som sit væsentligste erhverv at erhverve og videresælge fast ejendom, når sælgeren har handlet som led i dette erhverv, jf. bestemmelsen i stk. 2. Derimod er det uden betydning, om sælgeren har haft bistand af en ejendomsformidler.

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

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

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

Til § 12

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

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

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

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

Til § 13

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