

*Til § 14*

I den foreslåede bestemmelse fastlægges anvendelsesområdet for lovens kapitel 3, som drejer sig om fortrydelsesret ved aftale om køb eller opførelse af hele bygninger.

Reglerne i kapitel 2 omfatter bl.a. tilfælde, hvor der mellem parterne indgås en aftale om både køb af en grund og opførelse af en bygning på grunden, eller om køb af en grund med et hus under opførelse, som skal færdigbygges af sælger. I sådanne tilfælde vil reglerne i kapitel 2 finde anvendelse ikke blot på købet af den faste ejendom (grunden), men også på den hertil knyttede aftale om opførelse eller færdiggørelse af bygninger m.v. Kapitel 3 omfatter tilfælde, hvor der er tale om en aftale om køb eller opførelse af hele bygninger, som ikke knytter sig som et tillæg til en aftale om køb af fast ejendom.

Det foreslås således, at der skal gælde en fortrydelsesret ved køb af hele bygninger, selv om der ikke foreligger et køb af fast ejendom, men af løsøre, og uanset om det er aftalt, at sælger skal stå for opførelsen eller opstillingen af bygningen. Hele bygninger som nævnt i § 14, stk. 1, kan således f.eks. være huse, der købes færdige til opstilling, eller hele bygninger i samlesæt.

Aftale om opførelse af hele bygninger forekommer i praksis normalt i form af totalentreprise.

Reglerne omfatter kun aftaler vedrørende hele bygninger. Køb af byggematerialer kan således kun falde ind under reglerne i kapitel 3, når sælgers ydelse i aftalen defineres således, at der er tale om køb af en hel bygning. Aftaler vedrørende ombygning falder udenfor. Det samme gælder aftaler om tilbygning, hvor der er tale om, at en eksisterende bygnings samlede areal forøges ved at forskyde ydermurene eller ved at forsyne bygningen med en ny etage. Derimod gælder reglerne i tilfælde, hvor en ny bygning må betragtes som en selvstændig bygning, selv om den bygges sammen med en eksisterende bygning.

Det er således hensigten, at reglerne skal omfatte erhvervelse af en »totalløsning« vedrørende en hel bygning. Dette gælder, hvad enten aftalen går ud på levering eller på projektering og opførelse af bygningen. Fagentreprisebyggeri, hvor bygherren kontraherer med en murer, en tømrer, en elektriker, et VVS-firma o.s.v., er således ikke omfattet af reglerne. Der skal være tale om, at én enkelt erhvervsdrivende efter aftalen har pligt til i det væsentlige at levere eller i det væsentlige at projektere og opføre en hel bygning, jf. nr. 1.

Det er tilstrækkeligt, at den pågældendes forpligtelse går ud på, at han skal levere eller opføre byg-

ningen i det væsentlige. Det betyder, at f.eks. et begrænset selv- og medbyggeri i relation til en aftale om en »totalløsning« ikke medfører, at aftalen falder uden for loven.

Bygningen skal efter sin art være bestemt til én- eller tofamiliebeboelse, jf. nr. 2. Det er i den forbindelse uden betydning, om der er tale om helårs- eller fritidsbeboelse. Sædvanlige parcelhuse, rækkehuse, sommer- og andre fritidshuse samt klyngehuse og andre boformer med utraditionelle funktionsopdelte bygninger kan være omfattet af reglerne, så længe der er tale om en struktur, der sædvanligvis er bomæssig ramme for en enkelt eller et par familier. Aftale om opførelse eller køb af udhuse, garager og lysthuse m.v. er ikke omfattet af reglerne.

Entreprenøren, dvs. den, som leverer bygningen, skal være erhvervsdrivende og have påtaget sig arbejdet som led i sit erhverv, og bygningen skal hovedsagelig være bestemt til beboelse for den anden part (bestilleren), jf. nr. 3. Det forudsættes, at reglerne ikke finder anvendelse, hvis bestilleren har vildledt den erhvervsdrivende til at tro, at bygningen skulle bruges til erhverv.

Det er ikke usædvanligt, at en person bestiller en bygning, som skal bruges både til erhverv og bolig. Hvis boligformålet ikke kan anses for at være det hovedsagelige, gælder fortrydelsesretten ikke, jf. nr. 3. Definitionen på en bestiller omfatter kun fysiske personer.

Det foreslås i nr. 4, at der ikke skal gælde nogen fortrydelsesret ved aftaler, der er indgået ved antagelse af et bindende skriftligt bud, som er fremkommet efter opfordring til flere om inden for en bestemt tidsfrist at byde på samme udbudsgrundlag, hvad enten udbudsgrundlaget er et projekt med valgmuligheder eller et færdigt byggeprogram. Fortrydelsesretten gælder således ikke, når aftalen er indgået på grundlag af en licitation.

Det foreslås i stk. 2, at entreprenøren skal have bevisbyrden for, at en aftale om køb eller opførelse af en bygning ikke er omfattet af reglerne i kapitel 3. Denne bevisbyrderregel svarer til, hvad der gælder i anden forbrugerbeskyttelseslovgivning, jf. f.eks. aftalelovens § 38 a.

*Til § 15*

Det foreslås, at bestilleren skal kunne træde tilbage fra aftalen på de betingelser, som er nævnt i § 16, jf. nedenfor. Fortrydelsesretten omfatter kun den oprindelige aftale, ikke eventuelle senere aftaler om ændringer af byggeriet.

Bestemmelsen svarer til § 7, stk. 1, jf. bemærkningerne ovenfor til denne bestemmelse.