

Udskriftsdato: søndag den 14. juni 2026

LBK nr 1123 af 22/09/2015 (Gældende)

Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Ministerium: Justitsministeriet

Journalnummer: Justitsmin., j.nr. 2014-709-0379

Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Herved bekendtgøres lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 148 af 15. februar 2013, med de ændringer, der følger af § 45 i lov nr. 401 af 28. april 2014 og § 2 i lov nr. 740 af 1. juni 2015.

Den bekendtgjorte lovtekst vedrørende § 4, stk. 2, og § 4 a, stk. 2, træder i kraft den 1. januar 2016, jf. § 9, stk. 3, i lov nr. 740 af 1. juni 2015 om ændring af lov om detailsalg fra butikker m.v., lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om søfarendes ansættelsesforhold m.v., lov om kommuners og regioners udførelse af opgaver for andre offentlige myndigheder og kommuners og regioners deltagelse i selskaber og forskellige andre love og om ophævelse af lov om translatører og tolke og ophævelse af lov om dispachører (Lempelse af dispensationsadgang for detailsalg på helligdage, afskaffelse af maksimalpriser i huseftersynsordningen, minimumsbeskyttelse af visse personkategorier om bord på skibe, afskaffelse af indberetningspligten for kommuners og regioners deltagelse i selskaber og afskaffelse af beskikkelsesordning for translatører og tolke samt for dispachører m.v.).

Kapitel 1

Tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikring

§ 1. Reglerne i dette kapitel gælder for aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Reglerne gælder ikke for aftaler om køb af ubebygget grund eller grund med bygning under opførelse eller for køb af landbrugsejendom, der er undergivet landbrugspligt, medmindre købsaftalen er betinget af, at landbrugspligten ophæves.

§ 2. Har køberen fra sælgeren modtaget en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport, jf. § 2 a, samt oplysning om ejerskifteforsikring, jf. § 5, kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, eller at en bygnings el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog stk. 2-7. Køberen kan heller ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstands- eller elinstallationsrapporten.

Stk. 2. Stk. 1 gælder kun, hvis køberen har modtaget de i stk. 1 nævnte rapporter og oplysning om ejerskifteforsikring inden aftalens indgåelse, dog senest inden køberens afgivelse af købstilbud, som antages af sælgeren.

Stk. 3. Fremlægger sælgeren tilbud på en ejerskifteforsikring, jf. § 5, gælder stk. 1 kun, hvis sælgeren inden det i stk. 2 nævnte tidspunkt ved et skriftligt og bindende løfte har forpligtet sig til at indbetale et beløb til køberen svarende til mindst halvdelen af den tilbudte samlede præmie for den pågældende forsikring, såfremt køberen tegner denne eller en anden forsikring, som opfylder de i § 5 nævnte betingelser.

Stk. 4. Sælgeren skal inden det i stk. 2 nævnte tidspunkt have sikret sig, at køberen er bekendt med de i stk. 1 nævnte retsvirkninger. I modsat fald gælder stk. 1 ikke, medmindre der er særlig grund til at antage, at køberen på anden måde var bekendt hermed.

Stk. 5. Uanset stk. 1 kan køberen påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter, medmindre der er tale om, at en el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallation er ulovlig i henhold til offentligretlige forskrifter. Hvis køberen ikke tegner ejerskifteforsikring, kan denne uanset stk. 1 endvidere påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstands- og elinstallationsrapporten. Køberen kan desuden påberåbe sig en mangel, hvis sælgeren har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Køberen kan i

øvrigt gøre erstatningskrav gældende efter almindelige regler, hvis sælgeren har opført bygningen med salg for øje.

Stk. 6. Uanset stk. 1 kan køberen påberåbe sig forhold vedrørende bygningens stikledninger, herunder kloakker, medmindre forholdet på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse havde manifesteret sig i sådanne fejl ved bygningen, at den bygningsagkyndige burde have omtalt forholdet i tilstandsrapporten.

Stk. 7. Er en bygnings fysiske tilstand mangelfuld, hindrer bestemmelsen i stk. 1 ikke, at køberen kan indtræde i krav, som sælgeren i anledning af det samme forhold ved bygningen ville have haft mod tidligere sælgere og mod den, der har medvirket ved opførelsen af bygningen.

§ 2 a. Ved en tilstandsrapport som nævnt i § 2, stk. 1, forstås en rapport, som indeholder resultatet af den bygningsagkyndiges bygningsgennemgang. Bygningsgennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Stk. 2. Erhvervs- og vækstministeren kan fastsætte regler om, at tilstandsrapporten skal indeholde yderligere oplysninger, herunder oplysning om restlevetiden på bygningens tag. Erhvervs- og vækstministeren kan endvidere fastsætte regler om, at der med tilstandsrapporten skal udleveres en generel typebeskrivelse, der er relevant for den bygning, som tilstandsrapporten vedrører.

Stk. 3. Ved en elinstallationsrapport som nævnt i § 2, stk. 1, forstås en rapport, der indeholder resultatet af gennemgangen af bygningens elinstallationer. Gennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang bygningens elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige i henhold til offentligretlige forskrifter.

§ 3. Køberen kan over for den person, der har udarbejdet tilstandsrapporten, eller den autoriserede elinstallatørvirksomhed, der har udarbejdet elinstallationsrapporten, fremsætte krav om skadeserstatning for fejl, der burde have været omtalt i rapporten. Har sælgeren måttet betale et beløb til køberen på grund af fejl, der burde have været omtalt i tilstands- eller elinstallationsrapporten, tilkommer der sælgeren en rimelig godtgørelse.

Stk. 2. Har den, som vil påberåbe sig, at en fejl burde have været omtalt i en tilstands- eller elinstallationsrapport, ikke givet den beskikkede bygningsagkyndige eller den autoriserede elinstallatørvirksomhed, der har udarbejdet rapporten, meddelelse herom inden 5 år fra den overtagelsesdag, der er aftalt mellem køberen og sælgeren, dog senest 6 år fra rapportens datering, mister den pågældende retten til at påberåbe sig, at fejlen burde have været omtalt i rapporten. Det gælder dog ikke, hvis den person eller virksomhed, der har udarbejdet rapporten, har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

§ 4. En tilstandsrapport skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være udarbejdet af en bygningsagkyndig beskikket hertil efter lov om beskikkede bygningsagkyndige m.v. og skal være udfærdiget på et skema, der er godkendt af erhvervs- og vækstministeren. Tilstandsrapporten skal endvidere være udarbejdet eller fornyet af den bygningsagkyndige mindre end 6 måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.

Stk. 2. Erhvervs- og vækstministeren fastsætter regler om virksomheden som bygningsagkyndig, herunder om den bygningsagkyndiges undersøgelse til brug for udarbejdelsen af en tilstandsrapport.

§ 4 a. En elinstallationsrapport skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være udarbejdet af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, og rapporten skal være udfærdiget på et skema, der er godkendt af erhvervs- og vækstministeren. Elinstallationsrapporten skal være udarbejdet eller fornyet mindre end 1 år før den dag, hvor køberen modtager rapporten.

Stk. 2. Erhvervs- og vækstministeren fastsætter regler om udarbejdelse af elinstallationsrapporten, herunder om de undersøgelser, som skal foretages til brug for udarbejdelsen af denne rapport, samt regler om tilsyn og gebyr.

Stk. 3. Erhvervs- og vækstministeren fastsætter regler om anmeldelse, ansvarsforsikring og krav til uvildighed for autoriserede elinstallatørvirksomheder, der udarbejder elinstallationsrapporter.

Stk. 4. (Ophævet)

§ 4 b. Erhvervs- og vækstministeren kan henlægge sine beføjelser i medfør af denne lov til en styrelse under erhvervs- og vækstministeren.

Stk. 2. Henlægger erhvervs- og vækstministeren sine beføjelser efter denne lov til en styrelse under erhvervs- og vækstministeren, jf. stk. 1, kan ministeren fastsætte regler om klageadgang, herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.

§ 5. Oplysning om ejerskifteforsikring skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være skriftlig og indeholde en meddelelse fra et forsikringsselskab om,

- 1) på hvilke vilkår køberens tegne en forsikring vedrørende ejendommen, som i mindst 5 år efter overtagelsesdagen og med mulighed for forlængelse til i alt mindst 10 år dækker
 - a) fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved køberens overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten eller er opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse,
 - b) manglende eller nedsat funktion af og ulovlige forhold ved bygningernes elinstallationer, der var til stede ved køberens overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i elinstallationsrapporten eller er opstået efter elinstallationsrapportens udarbejdelse, og
 - c) andre forhold omfattet af forsikringens dækningsomfang efter regler fastsat i medfør af stk. 3, eller
- 2) hvilke særlige forhold ved den pågældende ejendoms fysiske tilstand der medfører, at der ikke kan tegnes en forsikring som nævnt i nr. 1.

Stk. 2. Den i stk. 1, nr. 1, omhandlede meddelelse skal være udformet som et bindende tilbud til køberens og angive en rimelig frist for antagelse af tilbudet.

Stk. 3. Justitsministeren kan fastsætte regler om dækningsomfanget for de i stk. 1 nævnte forsikringer samt om indholdet af de i stk. 1 nævnte meddelelser fra forsikringsselskaber.

Kapitel 2

Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom m.v.

§ 6. Reglerne i dette kapitel gælder med de i stk. 2 nævnte undtagelser for aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberens, samt under samme betingelse for aftaler om køb af andel i en andelsboligforening og køb af aktie eller andet adkomstdokument med tilknyttet brugsret til en bolig.

Stk. 2. Reglerne gælder ikke for aftaler om køb af fast ejendom m.v. på auktion, eller når der ved aftalens indgåelse er indgivet begæring om tvangsauktion og køberens vidste eller burde vide dette. Reglerne gælder endvidere ikke for køb af landbrugsejendom, der er undergivet landbrugspligt, eller for køb, som er omfattet af lov om forbrugerftaler om brugsret til logi på timesharebasis, længerevarende ferieprodukter m.v.

Stk. 3. Har sælgeren handlet som led i sit erhverv, eller er aftalen indgået eller formidlet for sælgerens af en erhvervsdrivende som led i dennes erhverv, har sælgeren bevisbyrden for, at aftalen ikke er omfattet af reglerne i dette kapitel.

§ 7. Når der er indgået en aftale om køb, kan køberens træde tilbage fra aftalen på de betingelser, som er nævnt i §§ 8-11 (fortrydelsesret).

Stk. 2. Så længe et tilbud om køb ikke er antaget af sælgerens, kan køberens tilbagekalde sit tilbud ved at give underretning herom til sælgerens.

§ 8. Fortrydelsesretten er betinget af, at køberen senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse giver skriftlig underretning til sælgeren om, at køberen vil træde tilbage fra aftalen, jf. dog stk. 2. Underretningen skal være kommet frem inden fristens udløb.

Stk. 2. Er aftalen indgået ved køberens antagelse af sælgerens tilbud om salg, skal den i stk. 1 nævnte underretning være kommet frem senest 6 hverdage efter, at tilbudet er kommet til køberens kundskab.

§ 9. Er en aftale om køb blevet tinglyst, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist foretager det fornødne til afløsning af aftalen.

§ 10. Har køberen taget ejendommen i brug, er fortrydelsesretten betinget af, at ejendommen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist stilles til sælgerens disposition.

Stk. 2. Har køberen efter aftalens indgåelse foretaget fysiske indgreb i eller forandringer på ejendommen, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist tilbagefører ejendommen til væsentlig samme tilstand som før indgrebet eller forandringen.

Stk. 3. Er ejendommen efter aftalens indgåelse blevet beskadiget eller forringet på anden måde som følge af, at køberen eller andre, der har haft adgang til ejendommen i køberens interesse, har udvist uagtsomhed, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist udbedrer forholdet. Køberen har bevisbyrden for, at der ikke er udvist uagtsomhed.

§ 11. Fortrydelsesretten er betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist betaler en godtgørelse på 1 pct. af købesummen til sælgeren, jf. dog stk. 2. Køberen kan med frigørende virkning betale til en erhvervsdrivende som nævnt i § 6, stk. 3.

Stk. 2. Køberen skal ikke betale godtgørelse efter stk. 1, såfremt aftalen er indgået med en sælger, der har opført ejendommen med salg for øje, eller hvis hovederhverv er at sælge fast ejendom, når sælgeren har handlet som led i dette erhverv. Går aftalen ud på køb af en grund samt ny- eller færdigopførelse af en hel bygning på grunden som nævnt i § 14, finder § 17 tilsvarende anvendelse.

§ 12. Har køberen betalt en del af købesummen, skal sælgeren ved tilbagetrædelse straks tilbagebetale det modtagne med fradrag af eventuelle beløb efter § 11. Fradrag kan ske, selv om køberen har indbetalt beløbet til en erhvervsdrivende som nævnt i § 6, stk. 3.

Stk. 2. Har sælgeren fra køberen som sikkerhed for købesummens betaling modtaget et pantebrev med pant i ejendommen eller et tilsvarende dokument, skal sælgeren ved tilbagetrædelse straks tilbagegive dette. Kan sælgeren ikke straks tilbagegive dokumentet, skal sælgeren holde køberen skadesløs for ethvert krav i henhold til dokumentet, og køberen kan kræve, at sælgeren stiller betryggende sikkerhed herfor.

§ 13. Lørdage og grundlovsdag anses ikke for hverdage ved beregningen af fortrydelsesfristen, jf. § 8.

Kapitel 3

Fortrydelsesret ved aftaler om køb eller opførelse af hele bygninger

§ 14. Reglerne i dette kapitel gælder for aftaler om køb eller opførelse af hele bygninger, som en erhvervsdrivende (entreprenøren) indgår som led i sit erhverv, såfremt

- 1) bygningen i det væsentlige skal leveres eller i det væsentlige både projekteres og opføres af entreprenøren,
- 2) bygningen efter sin art er bestemt til en- eller tofamiliesbeboelse,
- 3) bygningen hovedsagelig er bestemt til en- eller tofamiliesbeboelse for den anden part (bestilleren) og
- 4) aftalen om opførelse af bygningen ikke er indgået ved bestillerens antagelse af skriftligt bud, som er fremkommet efter opfordring til flere om at byde inden for en bestemt frist på samme udbudsgrundlag.

Stk. 2. Entreprenøren har bevisbyrden for, at en aftale om køb eller opførelse af bygning ikke er omfattet af reglerne i dette kapitel.

§ 15. Når der er indgået aftale om køb eller opførelse af en bygning, kan bestilleren træde tilbage fra aftalen på de i § 16 nævnte betingelser (fortrydelsesret).

§ 16. Fortrydelsesretten er betinget af, at bestilleren senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse giver entreprenøren skriftlig underretning om, at bestilleren vil træde tilbage fra aftalen, jf. dog stk. 2. Underretningen skal være kommet frem inden fristens udløb.

Stk. 2. Er aftalen indgået ved bestillerens antagelse af et tilbud fra entreprenøren, skal den i stk. 1 nævnte underretning være kommet frem senest 6 hverdage efter, at entreprenørens tilbud er kommet til bestillerens kundskab.

§ 17. Træder bestilleren tilbage, kan entreprenøren alene kræve vederlag for arbejde, som efter aftalen allerede skulle være udført, og som er udført.

Stk. 2. Har bestilleren betalt en del af det aftalte vederlag, eller har entreprenøren fra bestilleren som sikkerhed for vederlagets betaling modtaget et pantebrev eller et tilsvarende dokument, finder § 12 anvendelse med de ændringer, som følger af stk. 1.

§ 18. § 13 finder tilsvarende anvendelse ved beregning af fortrydelsesfristen efter § 16.

Kapitel 4

Oplysning om fortrydelsesret

§ 19. En erhvervsdrivende sælger eller formidler m.v. som nævnt i § 6, stk. 3, skal, inden fortrydelsesfristen begynder at løbe, jf. § 8, i et særskilt dokument give køberen oplysning om fortrydelsesretten efter kapitel 2. Ved aftale om køb eller opførelse af bygning, jf. § 14, skal entreprenøren, inden fortrydelsesfristen begynder at løbe, jf. § 16, give bestilleren oplysning om fortrydelsesretten efter kapitel 3.

Stk. 2. Justitsministeren fastsætter nærmere regler om de i stk. 1 nævnte oplysningers form og indhold.

Kapitel 5

Andre bestemmelser

§ 20. Træder køberen tilbage fra en aftale efter reglerne i kapitel 2, er sælgeren med hensyn til en eventuel professionel rådgivers honorarkrav stillet, som om ejendommen ikke var solgt.

Kapitel 6

Lovens fravigelighed m.v.

§ 21. Reglerne i kapitel 1 kan ikke ved aftale fraviges til skade for køberen eller sælgeren, medmindre den pågældende har handlet som led i sit erhverv. Hvis køberen ikke tegner ejerskifteforsikring, jf. § 5, kan det uanset § 2, stk. 5, 2. pkt., aftales, at køberen ikke skal kunne påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af henholdsvis tilstands- og elinstallationsrapporten.

Stk. 2. Reglerne i kapitel 2 kan ikke ved aftale fraviges til skade for køberen.

Stk. 3. Reglerne i kapitel 3 kan ikke ved aftale fraviges til skade for bestilleren.

Stk. 4. § 20 kan ikke ved aftale fraviges til skade for sælgeren, medmindre den pågældende handler som led i sit erhverv.

§ 21 a. Ved købsaftaler, hvor reglerne i kapitel 1 finder anvendelse, jf. § 1, kan bestemmelser i aftalen om, at køberen ikke kan påberåbe sig fysiske mangler ved ejendommen, og andre almindelige forbehold ikke gøres gældende over for køberen, i det omfang sælgeren kunne have opnået den samme retsvirkning ved at følge den i § 2 nævnte fremgangsmåde.

Kapitel 7

Straf

§ 22. Den, der undlader at give oplysning som nævnt i § 19, stk. 1, straffes med bøde, medmindre strengere straf er forskyldt efter anden lovgivning. Justitsministeren kan i forskrifter, der udstedes i medfør af § 19, stk. 2, fastsætte bødestraf for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.

Stk. 2. Straffelovens §§ 144, 150, 152 og 155-157 finder tilsvarende anvendelse på personer, der udarbejder elinstallationsrapporter.

Stk. 3. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Kapitel 8

Ikrafttræden m.v.

§ 23. Loven træder i kraft den 1. januar 1996 og har virkning for aftaler, der indgås efter ikrafttrædelsen.

§ 24. (Udelades)

§ 25. (Udelades)

§ 26. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, men kan med undtagelse af § 24 ved kongelig anordning sættes i kraft for disse landsdele med de afvigelser, som de særlige færøske og grønlandske forhold tilsiger.

Lov nr. 609 af 14. juni 2011 (Revision af huseftersynsordningen m.v.)¹⁾ indeholder følgende ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelse:

§ 4

Stk. 1. Justitsministeren fastsætter tidspunktet for lovens ikrafttræden.²⁾

Stk. 2. § 1, nr. 2-7 og 9-11, har kun virkning for aftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden.

Lov nr. 401 af 28. april 2014 om autorisation af virksomheder på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet³⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 38. Loven træder i kraft den 2. juni 2014.

Stk. 2. (Udelades)

Lov nr. 740 af 1. juni 2015 (Lempelse af dispensationsadgang for detailsalg på helligdage, afskaffelse af maksimalpriser i huseftersynsordningen, minimumsbeskyttelse af visse personkategorier om bord på skibe, afskaffelse af indberetningspligten for kommuners og regioners deltagelse i selskaber og afskaffelse af beskikkelsesordning for translatører og tolke samt for dispachører m.v.)⁴⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 9

Stk. 1. (Udelades)

Stk. 2. (Udelades)

Stk. 3. §§ 2, 3, 5, 7 og 8 træder i kraft den 1. januar 2016.

Justitsministeriet, den 22. september 2015

SØREN PIND

/ Mette Johansen

- 1) Lovændringen vedrører §§ 2, 2 a, 3, 4, 4 a, 4 b, 5 og 21.
- 2) Loven er trådt i kraft den 1. maj 2012, jf. bekendtgørelse nr. 9 af 12. januar 2012.
- 3) Lovændringen vedrører § 4 a, stk. 4, og § 22, stk. 2 og 3.
- 4) Lovændringen vedrører § 4, stk. 2, og § 4 a, stk. 2.