

som stiller forbrugeren ringere end ved almindelige købsaftaler, hvor køberen enten via den 20-årige forældelsesregel eller reglerne om huseftersyn opnår beskyttelse imod skjulte mangler.

VÆRNETINGSÅFTALE

I købsaftaler ved projektsalg ses ofte en henvisning til AB 92's bestemmelser om, at tvister skal behandles af voldgiftsretten. Et sådant aftalevilkår er efter Voldgiftsloven imidlertid ikke gyldigt – heller ikke med forbrugers accept – hvorimod der ikke er noget til hinder for, at det efterfølgende aftales, at voldgiftsretten skal behandle tvisten. Dette indebærer, at køberen, som forbruger, altid kan vælge at indbringe en tvist for domstolene.

BEGRÆNSNINGER I KØBERS ANSVAR VED VIDERESALG

Det ses ofte, at køberen af ejendommen allerede har videresolgt den, inden den er opført, og at det derfor først er den nye køber, som konstaterer mangler ved ejendommen.

Heller ikke denne nye sælger vil være omfattet af huseftersynsordningen, idet kap. 1 i loven ikke omfatter ejendomme med bygninger under opførelse. Dette må gælde, uanset om det er den pågældende sælger, der står for opførelsen.

Med andre ord vil førstegangskøberen, der videresælger, i det væsentlige være underlagt de samme aftalemæssige begrænsninger overfor sin køber. Dog kan det spille en rolle ved domstolene, at der her vil være tale om to forbrugere.

AFTALEVILKÅR OM SKØDESKRIVNING OG BERIGTIGELSE AF HANDELEN

Et andet vilkår, som ofte ses i købsaftaler for projektsalg, er at sælgers advokat forestår udarbejdelse af skøde samt tinglysningsmæssige ekspeditioner. Efter ejendomsægterlovens § 15, stk. 4, kan en mægler ikke – forinden der er indgået en bindende købsaftale – aftale med køber, at mægler skal forestå den ekspeditions-mæssige del af handlen, men der er næppe noget til hinder for, at sælgers advokat gør det.

Dette forudsætter dog, at der alene er tale om ren ekspedition af skøde, tinglysning m.m.

Påtager sælgers advokat sig en rådgivningsforpligtelse over for køber, vil advokaten overtræde de advokatetiske regler, idet han virker som advokat for begge parter.

KONKLUSION

Begrænsninger i sælgers ansvar på baggrund af f.eks. bestemmelser i AB 92, er formentligt som udgangspunkt gyldige.

De vil dog blive fortolket til ugunst for sælger, hvis der er tvivl om forståelsen, ligesom aftalevilkår, der bevirker en skævhed i forholdet mellem parterne, herunder en væsentlig forringelse af købers retsstilling, risikerer at blive tilsidesat af domstolene.

Det er min opfattelse, at vilkår der begrænser købers mulighed for at rejse krav mod sælger til fem år fra overtagelsen, formentligt vil blive tilsidesat ved en domstol. ●



Simon Heising er partner i Centura Advokater. Han beskæftiger sig primært med forsikrings- og erstatningsret samt fast ejendom.

Det sagde DE



Vicedirektør Thomas Torp

– i en kommentar til at en ny lov sikrer, at mange ejendomme i byer slipper for at blive stemplet som særligt forurenede – til Aabenraa Uge-Avis den 9. maj:

»Jeg tror heller ikke, at loven får videre betydning for boligpriserne i byerne. Boligpriserne handler bl.a. om, hvilke forventninger folk har i forhold til det område, hvor de køber bolig. Køber du f.eks. hus i Hellerup eller på Frederiksberg ved du nok allerede, at det ikke er særlig smart at dyrke gulerødder i den bare jord. Derfor får det ikke den store betydning, hvis området ændrer status til lettere forurenede.«

– i en artikel om, at eksperter forventer ringe udsigt til styrtdyk i huspriserne – til Århus Stiftstidende den 13. maj:

»Mæglere har betydelig bedre føling med, hvordan det står til på markedet. De laver ikke videnskabelige afhandlinger, men de er med i første række, hvor handlerne foregår.«

– i en kommentar til, at trykte boligannoncer kan komme under pres – til Økonomisk Ugebrev den 14. maj:

»Der tager aviserne godt for sig, for det er dyrt at annoncere i dem. Som mægler må man overveje, om man kan løse den opgave billigere.«

– i en kommentar til en artikel om, at markedet for københavnske ejerlejligheder dykker – til Børsen den 14. maj:

»Der bliver lige nu solgt en masse boliger, og der kommer også mange til salg. Vi har overordnet set nået et toppunkt med hensyn til boliger til salg.«

– kommenterer antallet af boliger til salg – til B.T. den 15. maj:

»Jeg har ikke fantasi til at forestille mig, at det tidligere har været højere.«

– i svar til, at ejendomsægternes butiksboom har toppet – til Berlingske Tidende den 24. maj:

»Specielt i Nordjylland var der rigtig stor tilgang af forretningsenheder. Det hænger sammen med, at markedet fortsat er ufortrødent i store dele af Jylland.«