

og andre procesbevillinger fra Justitsministeriet til et særligt procesbevillingsnævn. Det finder vi er rigtigt.

Jeg vil også gerne understrege det, som mange ordførere har været inde på – ja, næsten de fleste – at det er rigtigt, at regeringen har mulighed for, inspireret også af Folketinget, at kunne henvende sig til nævnet og sige: Her er der altså en sag, som har en sådan karakter, at det vil være rigtigt at få den prøvet.

Det er også sådan, at vi ikke kan sige, at så skal nævnet gøre det. Det er imidlertid vigtigt, vil jeg gerne understrege, at der står, at det forventes, at nævnet lægger betydelig vægt på den slags henvendelser, sådan at også den slags ting, der er rejst over for folketingsmedlemmer ude omkring i landet, og som er debatteret i Folketinget, i realiteten vil kunne komme til udtryk ved en sådan henvendelse og få en bedømmelse ved landets øverste domstol.

Jeg vil også gerne gøre opmærksom på, at jeg samtidig med dette forslag har sendt et brev til Retsudvalget, hvori jeg peger på nogle af de ting, som Højesteret har peget på i sit hørings-svar, bl.a. om, hvorvidt fordelingen af sagerne mellem byretterne, landsretterne og Højesteret er optimal. Jeg har til hensigt at bede Retsplejerådet om at kigge på det og i den forbindelse også kigge på en ændring af nævningesystemet, så det kunne blive et toinstanssystem ligesom de andre systemer, vi har inden for retsplejen – vi har principielt et toinstanssystem, ikke et treinstanssystem, men heller ikke et étinstanssystem, som vi har ved nævningesager nu – så vi også fik det mere i overensstemmelse med menneskerettighedskonventionerne.

Jeg vil gerne sige, at når jeg beder Retsplejerådet om at kigge på fordelingen af sagerne, så kan det jo være, at det finder en fordeling af sagerne, der gør, at der bliver meget få tredjeinstansbevillingssager. Derfor har jeg også fundet, at det var rigtigt at sige til Retsplejerådet, at det ikke på grund af dette lovforslag skulle være afskåret fra at drøfte hensigtsmæssigheden af det, vi laver nu, i et fremtidigt system. Det er ikke sådan, hvis vi skal lave et fremtidigt system, at det, vi laver nu, så nødvendigvis skal være en hund i et spil kegler i et fremtidigt system; så det må også kunne tages ind i de drøftelser.

Hermed sluttede forhandlingen.

Afstemning

Lovforslagets overgang til anden behandling vedtoges uden afstemning.

Anden næstformand (Henning Grove):

Jeg foreslår, at lovforslaget henvises til Retsudvalget. Hvis ingen gør indsigelse mod dette forslag, betragter jeg det som vedtaget. (Ophold). Det er vedtaget.

Den næste sag på dagsordenen var:

14) Første behandling af lovforslag nr. L 218: Forslag til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.
Af justitsministeren (Bjørn Westh).
(Fremsat 6/4 95).

Lovforslaget sattes til forhandling.

Forhandling

Dorte Bennedsen (S):

Da mit partis ordfører, fru Lissa Mathiasen, ikke kan være til stede, har jeg lovet her at fremføre, hvad hun ville have sagt.

Ser vi på lovforslagets titel, drejer det sig om beskyttelse af køber ved erhvervelse af fast ejendom. Egentlig burde titlen have været væsentlig længere, i betragtning af at lovforslaget ikke kun drejer sig om forbrugerbeskyttelse af køber, men faktisk har en meget høj grad af forbrugerbeskyttelse i forhold til sælger.

Fair nok at det ikke står i titlen, men jeg synes, det er væsentligt at få det nævnt her ved førstebehandlingen, dels for at undgå de mange misforståelser, som allerede har været kendetegnende for debatten, dels for at få signaleret, at lovforslaget netop tager fat om en række af de problemer, som sælger også kan risikere at støde ind i i forbindelse med salg af sit hus.

Her tænker jeg primært på to problemer. Hvem har ikke oplevet f.eks. et ældre ægtepar, der i god tro har solgt deres hus, ud fra at de mente, at huset var i god stand, og som efterfølgende har oplevet et langt mareridt i form af retssager osv., hvor de pludselig har måttet erlægge et beløb til udbedring af skader, som de

ikke var vidende om, mens de selv boede i huset?

Det prøver man her i forslaget nu at løse sælger fra, i og med at man lægger op til, at der skal laves en tilstandsrapport, som køber får som et tilbud og kan forholde sig til, og som samtidig giver mulighed for, at der tegnes en forsikring, som dermed friholder sælger for et eventuelt erstatningskrav.

At det samtidig også giver køber garanti for – hvis der virkelig er sådanne problemer – at få en erstatning udbetalt, gør det jo kun så meget bedre. Tilsvarende giver det køber god mulighed for at vurdere prisen i forhold til husets stand.

Det andet, der er en klar fordel for sælger, er, at man nu tager fat i spørgsmålet om fortrydelsesret. Det vil fremover stadig være muligt at have en fortrydelsesret, men i modsætning til i dag kommer det altså til at koste, hvis køber ønsker at gøre brug af sin fortrydelsesret.

Mon ikke mange sælgere vil nikke genkendende til, at det er en fordel at få strammet op her, sådan at vi i hvert fald undgår den type af købere, som unødigt forhaler en handel? Vi er i hvert fald ude af den situation, at en køber, uden at det koster, har mulighed for at have op til flere huse på hånden og så bare rende fra dem efterfølgende.

Omvendt giver dette lovforslag naturligvis også fordele for køber – dels, som jeg nævnte før, tilstandsrapporten med forsikringsmuligheden, dels giver de 6 dages fortrydelsesret naturligvis også køber tid til nøje at overveje købet.

I den forbindelse vil jeg godt udtrykke håbet om, at man som køber, i langt højere grad end tilfældet er i dag, vil adskille beslutningen om valg af hus fra selve finansieringsformen. Derved vil køber få langt bedre mulighed for at vurdere, hvor han ønsker at placere sine lån. Derudover er det med glæde, at jeg ser i forslaget, at man vil arbejde på at få varmesynsrapporten kørt ind sammen med tilstandsrapporten.

Så alt i alt vil jeg godt på Socialdemokratiets vegne tilkendegive en meget positiv holdning til det fremsatte lovforslag. Man må vel også sige, at tålmodigheden har været stor i forhold til at få et sådant forslag frem. Her lægger jeg ikke op til kritik af justitsministeren, slet ikke, men derimod er det en konstatering af, at udvalget faktisk har siddet siden 1980. Så man må sige, at der i hvert fald undervejs har været rig mulighed for at kunne tænke sig om. Men uanset

tiden, der er gået, vil jeg gerne udtrykke Socialdemokratiets positive holdning til forslaget, og jeg håber, at det vil kunne lade sig gøre med en relativt hurtig udvalgsbehandling.

Erling Oxdam (V):

De mange retssager, der har været om mangler ved fast ejendom, skræmmer, og det har landsdommer H.H. Brydesholt taget til efterretning: Han har været i spidsen for et udvalg, der har beskæftiget sig med, hvordan man kunne undgå alle disse retssager om mangler.

Lovforslaget har tre afdelinger: Den første omhandler et forslag angående udarbejdelse af tilstandsrapporter kombineret med forsikringer, som fritager sælgeren for mangelansvar under visse betingelser nævnt i loven. Den anden handler om fortrydelsesretten, og den sidste nævner kortere reklamationsfrister med hensyn til byggematerialer, og dér forlænger man reklamationsretten i forhold til købeloven.

Den sidste afdeling vil jeg ikke gøre meget ud af. Det er et ganske udmærket forslag. Derimod vil jeg sige lidt med hensyn til udarbejdelse af tilstandsrapporter. Her må man nok sige, at det er et godt forslag, ikke mindst fordi det jo altså er frivilligt. Man kunne på den anden side sige, at det er et lidt stort apparat at stable på benene med beskikkelse af disse byggesagkyndige, som jo åbenbart både kan være ingeniører, arkitekter eller andre, der har med byggeri at gøre. Det er sådan lidt kontoriusseriagtigt. Der bliver måske lidt mere bureaukrati dér. Hvem skal man beskikke til det? Det er boligministeren, der skal det. Og vil det ikke også koste en del?

Man skal for at være med i ordningen tegne en forsikring eller tilbyde en forsikring tegnet, som tager højde for de mangler, der nu er, og navnlig for dem, der ikke er, således at køberen kan føle sig tryk. Hvis det, der står i disse papirer, holder stik, kan sælgeren, havde jeg nær sagt, sove roligt. Det er der jo mange sælgere der ikke har kunnet igennem mange år, fordi man har været temmelig flink til fra forsikrings-selskabernes side at give retshjælpsdækning og betale disse ret dyre retssager med syn og skøn. Det kan kun være udmærket, hvis vi kan komme det til livs.

Den anden afdeling er Venstre meget betænkelig ved. Udgangspunktet er måske nok et godt synspunkt om, at man ikke skal være bundet af sin underskrift, hvis man højst begejstret lige har skrevet under. Så skal man kunne tænke sig om i nogle dage, og så skal man kunne stå af

uden nogen som helst betingelser, og så kommer altså, har jeg nær sagt, straffen, nemlig at man skal betale 1 pct. af købesummen, den aftalte købesum, i en slags stipuleret godtgørelse til sælgeren. Ikke en erstatning, men altså en godtgørelse. Er det en ejerlejlighed til f.eks. 600.000 kr., skal der altså betales 6.000 kr. til sælgeren.

Vi mener, at det vil give en meget stor usikkerhed på ejendomsmarkedet. Man ved ikke, hvornår der er handlet, og der står måske nogle i kø for at købe; de er så væk, når dén køber har fortrudt, og godt nok skal han så af med de her 6.000 kr., eller hvor meget det nu kan blive alt afhængig af købesummen, men det må vi betragte som værende noget, der spænder ben for normal ejendomshandel. Det kan også benyttes til, at køber i sidste øjeblik på den sjette hverdag meddeler sælgeren, at han egentlig vil springe fra, men hvis han kan få et afslag på f.eks. 50.000 kr. eller mere, så vil han alligevel være bundet.

Vi mener altså, at dette vil være en helt ny retstilstand, at man på den måde kan springe fra sit ord. Det er en ubehagelig tendens og en overdrivelse af forbrugerhensynet. Selvfølgelig er Venstre ikke imod almindelig forbrugerbeskyttelse, men her synes vi nok, at det overstiger grænserne for, hvad der er nødvendigt i en ny lov. Her må vi altså i den grad tage forbehold med hensyn til at gennemføre en sådan lovgivning nu.

Gitte Seeberg (KF):

Det lovforslag, som i dag er under behandling, vedrører to nye elementer i lovgivningen, nemlig dels spørgsmålet om tilstandsrapporter og ejerskifteforsikring, dels spørgsmålet om fortrydelsesret for en køber. Og jeg vil gennemgå det i den nævnte rækkefølge.

Som hr. Erling Oxdam også var inde på, skal der ikke herske nogen tvivl om, at årsagen til de mange retssager, der i dag verserer om fast ejendom, skyldes, at retstilstanden kun delvis er lovreguleret. Bristede forventninger hos køberne og de muligheder, man i dag har for at føre proces med retshjælpsdækning, gør, at mange anlægger retssager.

Sælgerne må leve med aldrig at vide, om de på et eller andet tidspunkt langt ude i fremtiden kan risikere at blive mødt med krav vedrørende en ejendom, de for længst har solgt, og som de har indrettet deres økonomi på. Det gør, at der er behov for en eller anden form for regulering,

som både tilgodeser køber og sælger. Det lovforslag, som her er fremsat af justitsministeren, indeholder også en del gode elementer.

Lovforslaget hedder godt nok i sin tekst »lov om forbrugerbeskyttelse«. Det er vigtigt at holde fast ved, når vi taler om omsætning af ejerboliger, at der ikke er tale om forbrugerrret her; der er tale om to ligeværdige parter. Risikofordelingen og afvejningen, som lovforslaget lægger op til, og den frivillighed, der er forbundet med ordningen omkring tilstandsrapporter og ejerskifteforsikring, finder jeg umiddelbart rimelig.

I den anledning lægger jeg særlig vægt på, at sælger frivilligt kan vælge at indhente tilstandsrapporten og forsikringstilbudet. Når disse oplysninger er indhentet og forelagt køber, kender køber helt præcis sin retsstilling. Det er så op til køber, om han eller hun vil sikre sig ved at tegne forsikringen. Køber overtager med andre ord risikoen, og kan ikke være for sælger gøre mangler gældende, som han har fået forelagt ved de her oplysninger, bortset fra hvis sælger har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt. Det er selvfølgelig også rigtigt nok. Det er der megen sund fornuft i.

Men vi ved, hvad det koster at handle hus i dag. Det er en betydelig omkostning: Der er mæglersalær, der er advokatsalær, der er stempelomkostninger, og der er nu også omkostninger til tilstandsrapporten. Det er så nede i den mindre afdeling, må man sige, men som jeg læser de bemærkninger, der er til lovforslaget, er den omkostning, der er til forsikringen, faktisk temmelig høj. Det kunne jeg godt tænke mig vi fik belyst i udvalgsarbejdet i hvert fald. De her forsikringer findes jo rent faktisk i dag.

Lovforslaget lægger også op til en ansvarsfordeling, når der har medvirket byggesagkyndige. Det er der også behov for at få afklaret. Køber kan nu ifølge lovforslaget rette direkte krav imod den byggesagkyndige, og sælger behøver ikke blive blandet ind i dette. Det er ganske udmærket.

Endelig finder jeg, når vi taler om omsætning af fast ejendom, at reglen i § 2, stk. 5, er tiltrængt, således at køber kan rejse sit krav imod tidligere omsætningsled uden sælgers samtykke. Når det går galt, er der jo gerne én, der er gået konkurs midt imellem.

Kapitel 2, 3 og 4 angående fortrydelsesretten kan Det Konservative Folkeparti på ingen måde støtte, i særdeleshed ikke da langt de fleste handler foregår mellem to forbrugere. Fortrydelsesretten tilgodeser alene køber og har i

bund og grund ingen rimelig berettigelse. Udgangspunktet må være, når man handler – sådan burde det være i alle retsforhold – at man er bundet af de aftaler, man indgår. Hvorfor skal sælger alene tage risikoen i disse tilfælde? Det er ren og skær barnepigementalitet.

Som det praktiske liv foregår, indgås de fleste handler i dag med diverse forbehold, og manglende forbehold for advokatens godkendelse skal sædvanligvis foreligge inden for 3 dage. Der er ikke behov for at lovgive på dette område. Advokatrådet har kørt kampagner om rådgivning af køber, og det er efterhånden alment kendt, at der skal være rådgiver med, når der handles. Vi risikerer, at fortrydelsesretten vil blive brugt som den rene afpresning. Sælger har måske selv disponeret til anden side. Man må vide, hvad man har at rette sig efter, og det ved man ikke, når køber reelt har 8 dage inklusive weekender at fortryde i.

Det hensyn, som nogle mener skal tages ved et forbrugerkøb, foreligger ikke her, nemlig hensynet til den svage part. Ved handler mellem to private er parterne lige, og her begunstiger man kun den ene.

Så er der lovens § 20 angående eventuelt honorar til ejendomsmægler. Den har man gjort præceptiv her, og dér vil jeg nok sige, at hvis sælger skal have 1 pct., så mener jeg ikke, at det er nødvendigt at gå ind og lovregulere på dette område.

Til sidst: Ændringen af købelovens bestemmelse om 5-års-frist til at gøre mangler gælden de over for leverandører kan Det Konservative Folkeparti støtte. Det er allerede et faktum i mange aftaler, hvor byggebranchens sædvanlige standardbetingelser anvendes.

Anne Baastrup (SF):

SF er grundlæggende enig med justitsministeren vedrørende dette lovforslag. Det afvejer på en god måde hensynet til køber og sælger, og, som fru Dorte Bennedsen sagde, så bør overskriften i virkeligheden ændres.

Alt for ofte løber købere ind i problemer, fordi de uberettiget tror, at det først er, når skødet skrives under, at de rigtig er bundet, og at en advokat derfor kan forhindre en endelig handel.

Naturligvis er det en svær afvejning af forholdet mellem køber og sælger, der begge er almindelige mennesker, men sælgers overvejelser om at sælge er ofte sket i et samarbejde med en ejendomshandler.

Forslaget om en 6-dages fortrydelsesret kan naturligvis give sælger problemer, men mon ikke markedet hurtigt vil indrette sig herpå? Sælger kan jo som f.eks. beskrevet i bemærkningerne foretage en kurssikring, og han er heller ikke forhindret i at købe til anden side, for han har jo også fortrydelsesret.

Alene det forhold, at der er en fyldig og stor retspraksis på området, viser, at der er grund til at se på området. SF vil under udvalgsbehandlingen overveje spørgsmålet om fortrydelsesbeløbets størrelse, som køber er pligtig at betale, idet der i høringssvarene har været sat spørgsmålstegn herved.

Også spørgsmålet om bemyndigelse til justitsministeren om at kunne fastsætte en maksimal gennemsnitlig præmie for en ejerskifteforsikring bør overvejes. Men alt i alt kan jeg melde en positiv indstilling til forslaget.

Pia Kjærsgaard (FP):

Jeg kan lige så godt starte med at sige, at de tre elementer, som er omfattet af dette lovforslag, kan Fremskridtspartiet ikke støtte.

Vi synes, det er et beskyttelsesforslag efter typisk socialdemokratisk model, inddelt i tre kapitler, hvor det grundlæggende tema er: Vi tror ikke, du kan finde ud af tingene, så det skal vi nok gøre for dig. Danskerne skal efter regeringens mønster pakkes ind i vat og bomuld, og i dette lovforslag er vi så nået til de mange, der hvert år skifter bolig.

I lovforslaget er der noget, der hedder en tilstandsrapport; en ganske uskyldig rapport, som betyder, at Boligministeriet skal bruge op til 1.000 nye bygningssagkyndige. Jeg vil under udvalgsarbejdet spørge, jeg ved ikke om det er boligministeren eller justitsministeren, hvor i alverden man vil få de 1.000 mennesker fra. Hvilken baggrund, hvilken uddannelse skal de have? Hvor meget koster det at få dem udlært, så uddannelsesstederne kan give en 100 pct. saglig rekruttering?

Så står der noget i forslaget om varmesynsfolk eller energikonsulenter, som de også kaldes, og disse 500 konsulenter skal samordnes med tilstandsrapportørerne. Så vidt jeg husker, har disse konsulenter i forbindelse med dette arbejde, altså deres dokument, intet som helst juridisk ansvar for dårligt eller forkert arbejde, og huskøberen er faktisk juridisk bedre stillet uden en varmesynsrapport end med en sådan rapport.

Uden rapport er det sælgeren eller dennes mægler, der kan gøres ansvarlig, og en ejendomsformidler har jo, så vidt jeg er orienteret, et erstatningsansvar for sin rådgivning og har en ansvarsforsikring i tilfælde af mangelfuld eller forkert rådgivning; det har en energikonsulent ikke.

Det er de mennesker, man nu vil overdrage ansvaret for udfærdigelse af en tilstandsrapport og nu med et ansvar, som man godt nok vil lade forsikre, men hvordan og hvem skal betale præmien for den ansvarsforsikring? Hvem prisfastsætter i øvrigt disse tilstandsrapporters udformning? Ligger der en fast pris? Eller skal den enkelte bygningsagkyndige selv kunne bestemme? Det bliver sandelig dyrt at få solgt sit hus, og der bliver hurtigt et endnu mindre overskud på salget.

Så er der en eller anden beroligende passus i forslaget om, at køberen kan tegne en forsikring mod oversete skjulte fejl og mangler. Javel ja. Er det bare noget, man kan gøre? Og hvor sikker er forslagsstillerne på, at præmien på 15.000 kr. holder vand? Cirka 15.000 kr. i gennemsnit skriver ministeren, dvs. at nogle vil være meget dyrere, nogle billigere. Mon ikke også der er en ekstra skat i den løsning? Jeg formoder ikke, at regeringen undlader at hæve nogle afgifter i selskaberne for denne type forsikring. Hvordan skal en sælger forholde sig, hvis han vil klage over den tilstandsrapport, der er udformet? Og hvordan skal det opfattes, når der i forslaget står, at hvis den byggesagkyndige mener, der er grund til at tvivle på sælgerens oplysninger, skal det opføres i rapporten? Hvad er det for en mystik og mistænkeliggørelse, man her lægger op til?

Så vil jeg godt sige, at jeg finder bemærkningerne til forslaget meget, endog meget usikre. Usikre på den måde at der benyttes mange ord som: »Boligministeriet skønner«, »der findes ikke statistisk materiale«, »synes at udgøre«, »anses for sandsynligt«, »skønnes ikke«, »forventes at blive« osv. Det tyder altså ikke på en særlig troværdig baggrund for forslaget.

Med hensyn til udgifterne er der noteret en skønnet administrativ omkostning på 2-3 mio. kr., altså en skatteyderbetalt merudgift, og jeg tvivler på, at gebyrerne til beskikkelse kan honorere det.

Kort og godt: Fremskridtspartiet kan under ingen omstændigheder støtte nogen af de tre elementer i dette forslag.

Bjørn Elmquist (RV):

Det Radikale Venstre kan støtte det af justitsministeren fremsatte lovforslag nr. L 218. Vi ser det som et væsentligt fremskridt på området, en slags forbrugerbeskyttelse om man vil. Det gælder både forslagene om at indføre tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikring, hvor man jo har fået en tilkendegivelse fra forsikringsverdenen om, at noget sådant ikke vil være umuligt at komme ind på, og også spørgsmålet om fortrydelsesretten, både for så vidt angår køb af fast ejendom og ved aftaler om køb eller opførelse af hele bygninger.

Der er et par af ordførerne, der har været inde på, at vi hermed skaber nogle problemer for sælgerne, og at købere jo bare kan gå rundt og spekulere i deres fortrydelsesret. Der synes jeg, at det har betydning at huske på, at det jo ikke er helt omkostningsfrit. Det koster jo, og her har vi i forslaget fastsat en procentsats på 1, det vil altså sige 1 pct. af købesummen. Hvis jeg var en køber og skulle til at benytte mig af fortrydelsesretten, så ville jeg da være nødt til at kigge på min pengepung, før jeg gjorde det, og tænke mig om flere gange, før jeg bare realiserede sådan en fortrydelsesret og benyttede mig af den, for har jeg købt til 1 mio. kr., så er det 10.000 kr., jeg skal af med. Og det gør jeg da ikke for sjov en 3-4 gange om ugen eller om året. Så skal jeg i hvert fald have en helt speciel pengepung.

Det er klart, at vi i procentsatsen kan finde en faktor, der kan bestemme misbrugsmuligheder. Og omvendt er der jo så – vil jeg da gøre gældende – et hensyn til dem, der handler på området: Hvis vi taler om fortrydelsesret, skal vi jo ikke sætte denne kompensationsprocentsats så højt, at det bliver en fortrydelsesret, der er illusorisk, for så ender det jo med, at den lille mand og kone, som også skal ud at købe hus en gang imellem, siger: Ja tak, den fortrydelsesret er da kun for »Overdanmark«; det er ikke noget, jeg har råd til.

Så vi skal finde en balance mellem de konflikterende hensyn, der er i så henseende, og det kan diskuteres, om den ene procent er sat rigtigt; om den skal længere ned, eller om den skal højere op. Det er klart. Formålet skal i hvert fald være at sikre sig, at der ikke er nogen, der misbruger fortrydelsesretten til bare at gå rundt og lave skæg og ballade. Det skal kunne mærkes, men på den anden side skal satsen heller ikke være så høj, at vi kan sige, at det er rent illusorisk.

risk at tale om, at der er nogle, der har fortrydelsesret.

Med disse meget få bemærkninger, for jeg skal ikke gå i detaljer, vil jeg slutte. Jeg synes, der er mange andre interessante spørgsmål, som egner sig mere til et udvalgsarbejde. Og vi har en rapport fra Brydensholtudvalget, som vi kan betjene os af.

Jeg vil hermed tilsige mit partis støtte til forslaget.

Sonja Albrink (CD):

I langt de fleste situationer, hvor almindelige mennesker køber større ting, står der en stor virksomhed med erfaring i salg på den ene side, og forbrugeren bliver derfor i almindelighed betragtet som den svage part, og lovgivningen beskytter i stort omfang den svage part i sådanne aftaler.

Når man taler hushandel, som vel nok er et af de største indkøb, folk kommer ud for, er der dog normalt ikke tale om en stærk og en svag part. Salget er for de fleste også en begivenhed, som man normalt kun kommer ud for én eller nogle enkelte gange i sit liv, og sælgeren kan derfor ikke betragtes som den stærke part. Ved hussalg og huskøb er der derfor ikke behov for samme beskyttelse af specielt den ene part.

Når man giver den ene part en udvidet beskyttelse, må det nødvendigvis betyde en indskrænkning i den anden parts rettigheder. Derfor er forslaget om en udvidet beskyttelse til køberen af fast ejendom en vanskelig balancegang i forhold til, hvor langt man kan gå over for sælgeren, som jo også har en ganske betydelig beskyttelsesinteresse.

Muligheden for, at en sælger kan fraskrive sig mangelansvar ved at lave en tilstandsrapport, må man sige kan være i begge parter interesse. For sælgeren er det jo også væsentligt at vide, hvilken retsstilling og hvilken økonomisk situation han har fremover. Tilstandsrapporten giver derfor ikke alene køberen, men også sælgeren en vis tryghed for, at sælgeren ikke bliver præsenteret for ubehagelige regninger på grund af mangler på huset flere år efter, at det er solgt.

Når vi taler om fortrydelsesretten, er det derimod ikke nogen fordel for sælgeren, og en fortrydelsesret bliver altså kun indført af hensyn til køberen. Det er derfor også væsentligt, at sælgeren modtager en ordentlig kompensation, hvis det viser sig, at køberen alligevel ikke vil stå ved sin underskrift på slutsedlen. Derfor synes jeg også, det er væsentligt at bemærke, at køberen

ifølge forslaget skal betale 1 pct.s godtgørelse og ikke, som det var foreslået i kommissionsbetænkningen, kun ½ pct. Det er også værd at bemærke, at køberens mulighed for at træde tilbage fra aftalen er betinget af, at godtgørelsen er betalt inden for den fastsatte 6-dages-frist, så sælgeren ikke bagefter skal inddrive pengene hos en køber, som har fortrudt sit huskøb.

Med en godtgørelse på 1 pct. vil sælgeren i reglen kunne lave en ny annoncering m.v. uden ekstra omkostninger. En godtgørelse på 1 pct. af den aftalte pris er også af en sådan størrelse, at en køber alligevel må tænke sig om en ekstragang, inden han skriver under på en slutseddel.

Jeg mener, at forslaget har formået at holde balancen i den vanskelige afvejning mellem hensyn til både sælgers og købers interesse, og derfor kan CD tilsige sin støtte til forslaget.

Justitsministeren (Bjørn Westh):

Jeg vil gerne takke Folketinget for en venlig modtagelse af lovforslaget. Det er vel næsten sådan, at jeg kan sige, at hele Folketinget er for to tredjedele af forslaget på nær Fremskridtspartiet, der er imod det hele. Men de to tredjedele af forslaget samler Folketinget på nær Fremskridtspartiet, og det eneste forslag, der i og for sig giver anledning til bekymring, er spørgsmålet om fortrydelsesret.

Med hensyn til det første element i forslaget – om tilstandsrapport og ejerskiufforsikringer – vil jeg sige, at for mig spiller det en stor rolle, at vi, hvis det bliver gennemført, forhåbentlig kan undgå en lang række sager ved domstolene, at vi kan spare en masse bureaukrati dér, hvis vi går ind i det her system. Det er sådan, at man skønner, at mellem 10 og 15 pct. af sagerne ved de civile retter stammer fra diskussioner om hushandler. Det er hverken rart for køber eller sælger at have en usikkerhed på det punkt, og derfor ser jeg meget gerne, at det er noget, folk vil benytte sig af, men det er jo, som det også er fremhævet af ordførerne, en frivillig ordning, som forhåbentlig vil blive benyttet, for det kan spare os for nogle retstvister og mange mennesker for bekymring.

Det næste spørgsmål er spørgsmålet om fortrydelsesret. Her vil jeg sige, at jeg tror, det er rigtigt at tage det hensyn, der er lagt op til her, at hvis man kommer til at gå ind i en handel, som det senere viser sig at man ikke kan overskue, skal man kunne komme ud af den. Men der skal altså også være alvor bag ens underskrift, og derfor ønsker vi en godtgørelse på 1

pct. i modsætning til den halve procent, der var foreslået i rapporten.

Jeg mener, det er et rigtigt forbrugerpolitisk hensyn at tage ved den meget store disposition, som formentlig kun sker en eller to gange i det enkelte menneskes eller den enkelte families liv, at de har mulighed for at komme ud af det. Men det skal fortsat være sådan, at der er alvor bag ens underskrift – derfor den forholdsvis store godtgørelse.

Vedrørende det sidste forslag fornemmer jeg, at der er meget stor enighed om, at byggematerialer skal kunne leve op til nogle krav, ikke blot i 1 år, men i 6 år.

(Kort bemærkning).

Erling Oxdam (V):

Nu sagde justitsministeren glædestrålende, at der bortset fra Fremskridtspartiet var almindelig tilslutning til totredjedele af lovforslaget.

Det får mig til at spørge ministeren, om ikke det giver anledning til overvejelser, at der foreligger en udtalelse fra Den Danske Dommerforening, præsidenten for Østre Landsret, Advokatrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening om, at man ikke bør gennemføre første del af lovudkastet – altså tilstandsrapporten med forsikringsdækning – idet man bør afvente virkningen af lov om omsætning af fast ejendom, der trådte i kraft den 1. januar 1994, og som bl.a. indeholder regler om, at ejendomsformidlere skal rådgive parterne om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen. Der er også bemærkninger om, at man er ved at flytte ansvaret for mangler fra sælger til køber, og at det kan være betænkeligt, navnlig hvis forsikringen er så dyr, at køberen ikke tør tegne den.

Men altså: Har man ikke haft lidt hastværk med det her, når Dommerforeningen og andre meget fornuftige folk siger, at man lige skal se, hvordan den lov, der næsten omhandler det samme, virker?

Justitsministeren (Bjørn Westh):

Arbejdet med disse ting begyndte i 1980, så jeg ved ikke, om man kan sige, at der har været så meget hastværk omkring det. Der er andre organisationer, der har udtalt sig meget positivt om det. Regeringen har fundet, at det var vigtigt at fremsætte lovforslaget, og har derfor fremsat det.

Hermed sluttede forhandlingen.

Afstemning

Lovforslagets overgang til anden behandling vedtoges uden afstemning.

Fjerde næstformand (Kirsten Jacobsen):

Jeg foreslår, at lovforslaget henvises til Retsudvalget. Hvis ingen gør indsigelse mod dette forslag, betragter jeg det som vedtaget. (Ophold). Det er vedtaget.

Den sidste sag på dagsordenen var:

15) Første behandling af lovforslag nr. L 194: Forslag til lov om ændring af udlændinge-loven. (Effektivisering af asylsagsbehandlingen i Flygtningenævnet, rådgivning af asylansøgere, overførsel af opgaven med at afhøre asylansøgere fra politiet til Direktoratet for Udlændinge, optagelse af fingeraftryk af asylansøgere m.v.).

Af indenrigsministeren (Birte Weiss).
(Fremsat 4/4 95).

Lovforslaget sattes til forhandling.

Forhandling

Dorte Bennedsen (S):

I begyndelsen af 1990'erne stod det klart for alle, at administrationen af udlændingeområdet og ikke mindst asylsagsbehandlingen meget langtfra var tilfredsstillende.

Socialdemokratiet anså problemet for først og fremmest at hænge sammen med en manglende effektivisering af den administrative indsats og en manglende vilje til at indsætte de fornødne personaleressourcer. Når det kunne tage både 2 og 3 år at behandle en relativt almindelig asylsag, skyldtes det ikke mangler ved lovgivningen, men derimod, at den administrative indsats ikke fungerede godt nok.

Vi gav bl.a. i forbindelse med behandlingen af udlændingeloven i 1992 udtryk for, at vi ønskede, at der blev bragt orden i det administrative hus, inden man tog stilling til, om der også var behov for ændring af loven.

Som bekendt blev det såkaldte Per Sørensen-udvalg nedsat med den opgave først og frem-