

Til lovforslag nr. L 218: Betænkning afgivet af Retsudvalget den 18. maj 1995

Betænkning

over

Forslag til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Udvalget har behandlet lovforslaget i nogle møder og har herunder stillet spørgsmål til justitsministeren, som denne har besvaret skriftligt. Nogle af spørgsmålene og svarene er optrykt som bilag til betænkningen.

Endvidere har udvalget modtaget skriftlige og/eller mundtlige henvendelser fra:

Advokatfirmaet Bro-Nielsen,
Assurandør-Societetet,
Forbrugerrådet,
Foreningen af Registrerede Revisorer og
Trælasthandlerunionen.

Der er af justitsministeren og af et mindretal stillet ændringsforslag, hvorom henvises til de ledsagende bemærkninger.

Herefter indstiller et *flertal* (Socialdemokratiets, Socialistisk Folkepartis, Det Radikale Venstres, Enhedslistens og Centrum-Demokraternes medlemmer af udvalget) lovforslaget til *vedtagelse* med det af justitsministeren stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* (Venstres, Det Konservative Folkepartis og Fremskridtspartiets medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling, men kan stemme for de stillede ændringsforslag.

Mindretallet kan støtte bestemmelserne om udarbejdelsen af tilstandsrapport forud for ejendomshandler og er tilfreds med, at de beskikkede bygningssagkyndige skal være fuldt forsikrede, ligesom mindretallet er tilfreds

med, at kombinationen af tilstandsrapporter og forsikringer, som fritager sælgeren for mangelsansvar, er frivillig.

Derimod er mindretallet imod bestemmelserne om indførelsen af en fortrydelsesret ved køb af fast ejendom eller aftaler om køb eller opførelse af hele bygninger.

Selv om det kommer til at koste fortrydende købere et beløb uden begrundelse at annullere et køb, vil alene tilstedeværelsen af fortrydelsesmuligheden skabe usikkerhed i handelen med fast ejendom.

En sælger, der på sidstedagen for købers fortrydelse modtager besked om, at handelen alligevel ikke bliver til noget, kan måske ikke nu få solgt til andre køberemner, eksempelvis fordi disse nu har købt til anden side.

Generelt finder mindretallet, at der ikke er behov for en sådan ugrundet fortrydelsesret, al den stund enhver ikkeprofessionel køber (uden udgift) i slutsedlen kan tage forbehold om godkendelse fra en professionel rådgiver.

Mindretallet har foreslået, at reklamationsreglen i § 25 helt udgår, idet mindretallet finder, at man ikke bør ændre købelovens reklamationsregler på et enkelt punkt, og idet mindretallet efter henvendelsen fra Trælasthandlerunionen er af den opfattelse, at forlængelsen af reklamationsfristen fra 1 til 5-6 år vil være vanskelig at praktisere og formentlig give anledning til mange retssager.

Selv om ikrafttrædelsesdatoen for lovforslagets § 25 måtte blive udsat til 1. januar 1996, hvor loven i øvrigt træder i kraft, vil dette ikke

kunne bevirke, at mindretallet kan stemme for lovforslaget som helhed.

Ændringsforslag

Af *justitsministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

Til § 23

1) 2. pkt. udgår.

Af et *mindretal* (V, KF og FP):

Til § 25

2) Paragraffen udgår.

Bemærkninger

Til nr. 1

Ændringsforslaget indebærer, at ikrafttrædelsen af § 25 udsættes til den 1. januar 1996, således at materialeleverandørerne får bedre tid til at forberede sig på lovændringen.

Til nr. 2

Forslagsstillerne foreslår, at bestemmelsen udgår, idet man efter forslagsstillernes opfattelse ikke bør ændre købelovens reklamerregler på et enkelt punkt, og fordi forslagsstillerne efter henvendelsen fra Trælasthandlerunionen er af den opfattelse, at forlængelsen af reklamerfristen fra 1 til 5-6 år vil være vanskelig at praktisere og formentlig give anledning til mange retssager.

Dorte Bennedsen (S) Erling Christensen (S) Holger Graversen (S) Per Kaalund (S)

Lissa Mathiasen (S) Margrete Auken (SF) nfm. Bjørn Elmquist (RV) fmd.

Søren Søndergaard (EL) Sonja Albrink (CD) Birthe Rønn Hornbech (V)

Inge Dahl-Sørensen (V) Svend Aage Jensby (V) Erling Oxdam (V)

Helge Adam Møller (KF) John Vinther (KF) Henning Grove (KF) Pia Kjærsgaard (FP)

Bilag**Nogle af udvalgets spørgsmål til justitsministeren og dennes svar herpå***Spørgsmål 14:*

»Hvorfor har Justitsministeriet ikke svaret på Trælasthanterunionens henvendelser af 20. februar og 11. april 1995?«

Spørgsmål 15:

»Vil ministeren være indstillet på at lade § 25 udgå af lovforslaget, også under hensyn til den foreslåede ikrafttrædelse allerede den 1. juli 1995?«

Spørgsmål 16:

»Hvad er årsagen til, at man – som med dette lovforslag – stykvis og med manglende overskuelighed til følge foretager ændringer af købelovens reklamationsregler på enkelte områder og ikke afventer en senere samlet ændring, jf. at der så vidt vides er planer om en senere generel ændring?«

Svar:

1. Trælasthanterunionen har i en henvendelse af 20. februar 1995 til Justitsministeriet udtalt sig om et udkast til lovforslaget. Henvendelsen er ligesom de øvrige hørings svar m.v., som Justitsministeriet har modtaget, indgået i ministeriets overvejelser i forbindelse med den endelige udformning af lovforslaget, men Justitsministeriet har i overensstemmelse med sædvanlig fremgangsmåde ikke særskilt besvaret hverken denne eller andre høringsudtalelser fra myndigheder, organisationer m.v. Justitsministeriet har til alle myndigheder m.v., som har udtalt sig om udkastet til lovforslag, sendt et eksemplar af det fremsatte lovforslag til orientering.

Henvendelsen fra Trælasthanterunionen er ligesom de øvrige høringsudtalelser m.v. sendt til Retsudvalget til brug ved behandlingen af lovforslaget, og henvendelsen er også omtalt i den høringsoversigt, som er sendt til Retsudvalget.

I Trælasthanterunionens henvendelse af 11. april 1995 til Justitsministeriet har man kommenteret det fremsatte lovforslag. Justitsministeriet har telefonisk henvist Trælasthanterunionen til at rette henvendelse til Retsudvalget, hvor lovforslaget behandles.

2. Som anført i besvarelsen af spørgsmål nr. 9 er bestemmelsen i lovforslagets § 25 om ændring af købelovens reklamationsregler for så vidt angår byggematerialer udformet i overensstemmelse med det såkaldte Brydesholt-udvalgs lovudkast i betænkning nr. 1276/1994.

Som anført i lovforslagets bemærkninger er baggrunden for denne del af lovforslaget, at det på grundlag af Boligministeriets erfaringer med den kvalitetssikringsordning, som blev gennemført i midten af 1980'erne, må antages, at en betydelig del af de mangler ved byggematerialer, som forekommer i praksis, først giver sig udslag efter mere end 1 års forløb, dvs. først efter udløbet af den reklamationsfrist, der gælder efter købeloven. Derimod giver sådanne materialefejl sig normalt udslag, der i hvert fald kan konstateres af en fagmand inden 5 år fra afleveringen af byggeriet.

Standardbestemmelserne på byggeområdet (AB 92 og ABT 93) indeholder en såkaldt byggeleveranceklausul, hvorefter entreprenøren skal sørge for, at materialeleverandørerne påtager sig at hæfte for mangler ved byggematerialerne i normalt 5 år. Efter det for Justitsministeriet oplyste accepterer leverandører af byggematerialer som regel et vilkår om 5-års-hæftelse ved større entreprenørfirmaers køb af byggematerialer. Derimod er det i praksis vanskeligt for mindre håndværkere og for forbrugere, der selv indkøber byggematerialer, at opnå en sådan accept.

Ved udformningen af lovforslaget har Justitsministeriet ligesom Brydesholt-udvalget lagt vægt på, at den lovbestemte reklamationsfrist så vidt muligt bør svare til den, der gælder

i medfør af standardbestemmelserne i AB 92 og ABT 93. Herved kan det efter Justitsministeriets opfattelse sikres, at der gælder en længere reklamationsfrist med hensyn til byggematerialer, uanset af hvem materialerne købes.

Efter Justitsministeriets opfattelse er der således et særligt behov for en længere reklamationsfrist ved køb af byggematerialer. Justitsministeriet har derimod ikke aktuelle planer om at tage initiativ til en generel ændring af købelovens reklamationsregler, jf. herved også besvarelsenerne af spørgsmål nr. 1 og 8.

Som nævnt i besvarelsen af spørgsmål nr. 9 finder Justitsministeriet ikke, at afgrænsningen af begrebet »byggematerialer« vil give anledning til en sådan fortolkningstvivil som anført af Trælasthandlerunionen.

På den anførte baggrund er jeg ikke indstillet på at lade § 25 udgå af lovforslaget. Jeg har derimod ikke indvendinger imod, at ikrafttrædelsen af denne bestemmelse udsættes til den 1. januar 1996, således at materialeleverandørerne får bedre tid til at forberede sig på lovændringen.

Et ændringsforslag herom kan i givet fald formuleres således:

1) I § 23 udgår 2. pkt.

Spørgsmål 17:

»Udvalget udbeder sig ministerens kommentarer til henvendelsen af 11. maj 1995 fra Trælasthandlerunionen, jf. bilag 25.«

Svar:

Trælasthandlerunionen advarer i henvendelsen af 11. maj 1995 til Retsudvalget imod at gennemføre den pågældende bestemmelse, navnlig fordi den efter Trælasthandlerunionens opfattelse ikke vil kunne praktiseres og administreres i dagligdagen.

Trælasthandlerunionen har givet udtryk for lignende synspunkter i de ovenfor omtalte tidligere henvendelser til Justitsministeriet og Retsudvalget, og Justitsministeriet kan derfor henholde sig til besvarelsen af spørgsmål nr. 14-16.