

rådet ikke være afskåret herfra på grund af dette lovforslag.

Inden dette reformarbejde igangsættes, vil kommissoriet til Retsplejerådet blive sendt til Retsudvalget.

Idet jeg i øvrigt henviser til lovforslaget og de ledsagende bemærkninger, skal jeg anbefale forslaget til det høje Tings velvillige behandling.

**Justitsministeren (Bjørn Westh):**

Herved tillader jeg mig for det høje Ting at fremsætte:

Forslag til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.  
(Lovforslag nr. L 218).

Hovedformålet med dette lovforslag er at sikre forbrugere en rimelig og tidssvarende civilretlig beskyttelse i forbindelse med aftaler om erhvervelse af bolig.

Lovforslaget bygger på to betænkninger fra det såkaldte Brydesholtudvalg.

Lovforslaget falder i tre dele.

På ejerboligmarkedet kan både sælger og køber være forbrugere, og der er derfor et særligt behov for, at lovgivningen tager sigte på at beskytte begge parter.

Den første del af lovforslaget sigter på denne baggrund mod at beskytte både køber og sælger ved at begrænse problemerne med mangler ved ejerboliger. En betydelig del af de civile retssager ved domstolene drejer sig om mangler ved fast ejendom.

De foreslåede regler går i det væsentlige ud på, at sælgeren som udgangspunkt kan undgå at hæfte for fysiske mangler ved huset, hvis han giver køberen en skriftlig rapport om husets fysiske tilstand samt et tilbud fra et forsikrings-selskab om tegning af en forsikring mod eventuelle skjulte mangler, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Det er bl.a. en forudsætning, at sælgeren ikke har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, og at sælgeren har sikret sig, at køberen er klar over, at der som udgangspunkt ikke vil være mulighed for senere at gøre mangelskrav gældende mod sælgeren.

Tilstandsrapporten skal være udarbejdet af en dertil uddannet tekniker, som skal være beskikket af boligministeren. Som led i den foreslåede beskikkelsesordning vil det bl.a. blive sikret, at de bygningsagkyndige er dækket af en ansvarsforsikring. Der vil også blive lagt faste rammer for, hvordan tilstandsrapporterne skal

udarbejdes, sådan at rapporterne får en tilstrækkelig god og ensartet kvalitet.

I tilstandsrapporten skal omtales alle bygningstekniske fejl og mangler bortset fra bagateller. Enkelte fejl vil kunne være skjulte selv for en bygningsagkyndig, fordi undersøgelsen af ejendommen som udgangspunkt skal foregå uden såkaldt destruktive indgreb, det vil sige, uden at der f.eks. brækkes gulvbrædder op. Det er denne risiko, der som udgangspunkt skal kunne dækkes af en ejerskifteforsikring.

Ordningen er frivillig. Det er op til sælgeren, om han ønsker at få lavet en tilstandsrapport og indhente tilbud på en ejerskifteforsikring. Tilskyndelsen til at bruge ordningen vil først og fremmest ligge i, at sælgeren i praksis kan sikre sig mod senere – måske flere år efter handelens gennemførelse – at blive mødt med økonomiske krav i anledning af fejl ved huset.

For køberen er den grundlæggende fordel ved ordningen, at køberen får en detaljeret viden om ejendommens fysiske tilstand, inden den pågældende træffer beslutning om at købe ejendommen. Køberen vil som udgangspunkt også få oplyst en konkret pris på, hvad det vil koste at forsikre sig mod den begrænsede risiko for, at der er skjulte mangler, som den bygningsagkyndige ikke har kunnet opdage. Køberen kan tage forsikringspræmien og tilstandsrapportens oplysninger med i sin vurdering af, hvor meget han vil betale for den pågældende ejendom.

En tilstandsrapport vil normalt koste ca. 4.000-5.000 kr. Efter forsikringsbranchens skøn vil den gennemsnitlige samlede præmie for en ejerskifteforsikring, der dækker i 5 år, formentlig være ca. 15.000 kr. med en selvrisiko på 30.000 kr.

Lovforslagets anden del går ud på at indføre en kort fortrydelsesfrist, inden for hvilken køberen af en bolig eller bestilleren af en bygning kan træde tilbage fra aftalen.

Forslaget om en fortrydelsesret skal ses på baggrund af, at en aftale om erhvervelse af en fast ejendom for de fleste er en meget stor og vidtrækkende økonomisk disposition. Samtidig kan det for en privatperson ofte være vanskeligt på en begrænset tid fuldt ud at overskue alle de økonomiske og juridiske konsekvenser af en sådan aftale.

Med indførelse af en kort fortrydelsesfrist vil der blive mulighed for uden pres fra sælgeren, andre køberemner m.v. at vurdere alle aftalens aspekter grundigt, eventuelt med kvalificeret sagkyndig rådgivning.

Ved køb af fast ejendom m.v. foreslås det, at fortrydelsesretten skal gælde, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen. På entrepriseområdet foreslås det, at fortrydelsesretten skal gælde ved aftaler om totalentreprise og lign., hvor bygningen skal anvendes til beboelse for bestilleren.

Fortrydelsesfristen foreslås fastsat til 6 hverdage. Fristen løber fra det tidspunkt, hvor sælgeren henholdsvis entreprenøren er bundet. En køber, der vil bruge fortrydelsesretten, skal, bortset fra tilfælde, hvor sælgeren er professionel bygherre eller lignende, betale en godtgørelse til sælgeren på 1 pct. af købesummen. Dette er en forhøjelse i forhold til udvalgets forslag (½ pct.).

Fortrydelsesretten begrænser ikke parternes muligheder for at aftale nogle betingelser for handelen, f.eks. at køberens advokat skal godkende købsaftalen. Hvis en sådan betingelse ikke opfyldes, falder handelen bort, uden at der skal betales godtgørelse efter lovforslagets regler.

Lovforslagets tredje del drejer sig om en forlængelse af købelovens reklamationsfrist, for så vidt angår mangler ved byggematerialer.

Købeloven indeholder i dag en generel reklamationsfrist på 1 år. Det foreslås, at fristen ved køb af byggematerialer forlænges til 5 år fra byggeriets aflevering, dog højst 6 år fra overgivelsen af materialerne til køberen. Herved vil den lovbestemte reklamationsfrist ved køb af byggematerialer komme til i det væsentlige at svare til den, der gælder efter standardbestemmelserne på entrepriseområdet (AB 92). Med den foreslåede ændring af købeloven sikres det i

praksis, at ikke kun større entreprenørfirmaer, men også mindre håndværkere og forbrugere, der selv indkøber byggematerialer, får en længere frist for at påberåbe sig mangler.

Idet jeg tillader mig i øvrigt at henvise til lovforslaget og bemærkningerne hertil, skal jeg anbefale lovforslaget til det høje Tings velvillige behandling.

---

### Meddelelser fra formanden

#### Anden næstformand (Henning Grove):

Der er foretaget ændringer i følgende udvalg:

#### Erhvervsudvalget (5/4 95):

Udtræder: Annette Just (FP)

Ny stedf.: Kim Behnke (FP)

Der er ikke mere at foretage i dette møde.

Folketingets næste møde afholdes tirsdag den 18. april 1995 kl. 13.00.

Angående dagsordenen skal jeg henvise til den dagsorden, der er opslået i salen.

Med hensyn til de øvrige møder i den pågældende uge skal jeg henvise til den omdelte ugeplan.

Og så vil jeg ønske alle en god påske!

Mødet hævet kl. 16.09.

---